

Warszawa, dn. 01.06 2015 r.

**PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO
WARSZAWY**

PE-OP.3120.390.2015.GWA

BPE-2-OP/31101/1592 /GW/15

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

1. Podstawa prawna interpretacji

Art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012 r. poz. 749, z późn. zm.).

2. Rozstrzygnięcie

Po rozpatrzeniu wniosku Pana (dalej: „Wnioskodawca”) z dnia 5 maja 2015 r. w sprawie udzielenia indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie stawki podatku od nieruchomości za część lokalu mieszkalnego wykorzystywanego jednocześnie do prowadzenia działalności gospodarczej oraz na cele mieszkalne, postanawiam uznać stanowisko Wnioskodawcy za prawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.

3. Stan faktyczny/zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku

Z treści przedłożonego wniosku wynika, iż Wnioskodawca jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr znajdującego się w budynku położonym w Warszawie przy ulicy Część w/w lokalu mieszkalnego Wnioskodawca wynajmuje spółce z ograniczoną odpowiedzialnością jako adres rejestrowy jej siedziby; najemca ma prawo używania tego adresu dla celów marketingowych. Przedmiotowy najem polega na wynajęciu niewielkiej powierzchni (5,2 m²) umożliwiającej postawienie biurka firmowego, służącego najemcy do prowadzenia działalności gospodarczej, w tym przechowywania dokumentacji najemcy. Z przedstawionego we wniosku stanu faktycznego wynika ponadto, iż „(...) część lokalu mieszkalnego została zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej, ale powierzchnie zajmowane na prowadzenie działalności gospodarczej, służą jednocześnie celom mieszkalnym (...)”.

W związku z tak przedstawionym stanem faktycznym, pytanie Wnioskodawcy dotyczy sposobu odprowadzenia podatku od nieruchomości tj. czy podatek powinien być opłacany w proporcji, w jakiej rzeczywiście powierzchnia użytkowa lokalu jest zajęta jednocześnie na prowadzenie działalności gospodarczej oraz służy do celów mieszkalnych Wnioskodawcy oraz ustalenia podstawy opodatkowania podatkiem od nieruchomości oraz obowiązku poinformowania organu podatkowego o fakcie wynajęcia części lokalu mieszkalnego na prowadzenie działalności gospodarczej.

4. Stanowisko wnioskodawcy

Zdaniem Wnioskodawcy, „(...) w przypadku, gdy nieruchomość (mieszkanie) tak naprawdę nie zmienia swojego przeznaczenia na inny niż dotychczasowy, czyli cel mieszkalny, a tylko jego niewielka część powierzchni użytkowej mieszkania przeznaczona jest na usytuowanie biurka firmowego do prowadzenia działalności gospodarczej, to podatek od nieruchomości powinien być ustalony na zasadach jak dla budynków mieszkalnych i nie ma konieczności powiadomienia właściwego organu podatkowego (Urzędu m.st. Warszawy i właściwej Dzielnicy) o zmianie sposobu przeznaczenia jego wykorzystywania (...)”.

5. Ocena stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 849, z późn. zm., dalej jako: „upol”), opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- grunty;

- budynki lub ich części;
- budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W myśl art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b) upol, stawką przewidzianą dla budynków związanych z działalnością gospodarczą podlegać będą budynki mieszkalne (lub ich części) zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej. Prawidłowa interpretacja art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b) upol, wymaga ustalenia zakresu znaczeniowego użytego przez ustawodawcę wyrażenia *"zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej"*. Znaczenia zwrotów użytych w treści przepisów prawa podatkowego w pierwszej kolejności należy poszukiwać wśród definicji legalnych zamieszczonych w przepisach tej właśnie gałęzi prawa, następnie pośród innych powszechnie obowiązującego przepisów prawa, normujących daną dziedzinę życia. Jeśli brak takich legalnych definicji, tak jak w analizowanym przypadku, należy odwołać się do potocznego rozmienia danego wyrażenia. I tak, w ww. wyrażeniu decydujące znaczenie ma zwrot *"zajęty"*. Czasownik, od którego ten imiesłów pochodzi, czyli *"zająć"*, znaczy zaś tyle co *"zapełnić, wypełnić sobą jakąś przestrzeń, powierzchnię, miejsce"* (por. Słownik języka polskiego, [red.] prof. W. Doroszewskiego, wydanie internetowe).

Uwzględniając powyższe znaczenie analizowanego pojęcia należy przyjąć, że sformułowanie to wyraźnie sugeruje, na co zwrócił uwagę także Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 11 sierpnia 1992 r. (sygn. akt SA/Wr 650/92 - aktualnym również w obecnym stanie prawnym), iż ww. przepis ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wymaga, aby część budynku mieszkalnego była przeznaczona dla prowadzenia w niej działalności gospodarczej z wyłączeniem funkcji mieszkalnych i innych związanych z zamieszkiwaniem w budynku. Natomiast w sytuacji, gdy budynek mieszkalny (lub jego część) został zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, ale powierzchnie zajmowane na prowadzenie działalności gospodarczej służą jednocześnie celom mieszkalnym, to w sprawie znajdzie zastosowanie stawka określona w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a) u.p.o.l., tj. jak dla budynków mieszkalnych. Oznacza to, że budynek mieszkalny lub jego część musi być faktycznie zajęty na działalność gospodarczą, nie wystarczy tu więc fakt, że jest on związany z działalnością gospodarczą, gdyż znajduje się w posiadaniu przedsiębiorcy.

Stanowisko takie potwierdza orzecznictwo sądowe, czego przykładem – oprócz powołanego już wyżej wyroku NSA z dnia 11 sierpnia 1992 r., jest także orzeczenie WSA w Warszawie z dnia 11 czerwca 2012 r. o sygn. akt III SA/Wa 2798/11.

W związku z powyższym, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawki przewidzianej dla *„budynków mieszkalnych”*, będzie podlegała cała powierzchnia użytkowa przedmiotowego lokalu mieszkalnego, ustalona zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 5 upol. Tym samym brak jest podstaw prawnych *„(...) do powiadomienia właściwego organu podatkowego (Urzędu m.st. Warszawy i właściwej Dzielnicy) o zmianie sposobu przeznaczenia jego wykorzystywania (...)”*.

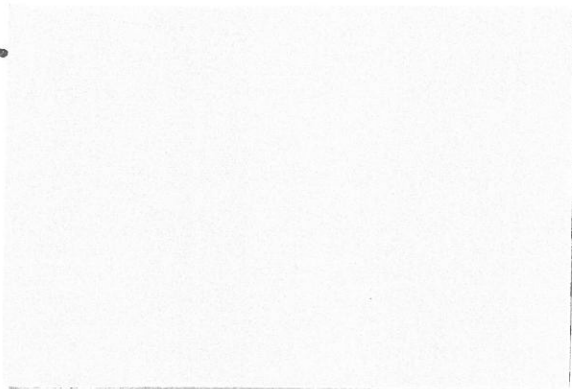
Biorąc powyższe pod uwagę, uznać należy stanowisko Wnioskodawcy za prawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.

6. Pouczenie

Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie po uprzednim wezwaniu na piśmie właściwego organu (Prezydenta m.st. Warszawy) - w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu aktu lub podjęciu innej czynności - do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. Nr 153, poz. 1270, z późn. zm.). Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa (art. 53 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. Nr 153, poz. 1270, z późn. zm.). Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działalność lub bezczynność są przedmiotem skargi.

Z up. PREZYDENTA
M. ST. WARSZAWY

Joanna Gutkowska
Starsza Skarbnika
Warszawy



Wnioskodawcy

1635

Warszawa, 05.05.2015 r.

4 06.05.15

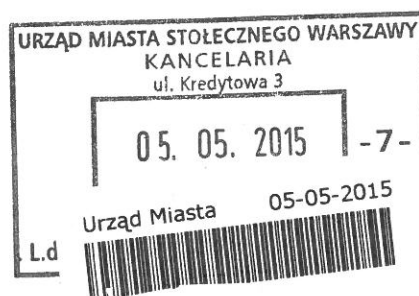
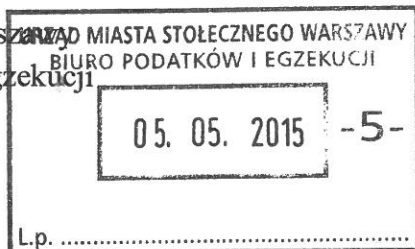
WNIOSEK O WYDANIE INTERPRETACJI INDYWIDUALNEJ

Podstawa prawna: Art. 14b § 7 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012 r. poz. 749, z późn. zm.)

A. Miejsce i cel złożenia wniosku

A.1. Organ, do którego kierowany jest wniosek

Prezydent m.st. Warszawy
Biuro Podatków i Egzekucji
m.st. Warszawy
ul. Kredytowa 3
00-056 Warszawa



A.2. Cel złożenia wniosku

Uzyskanie wyjaśnienia nt. podatku od nieruchomości.

B. Dane wnioskodawcy

B.1. Dane identyfikacyjne

Rodzaj wnioskodawcy

osoba fizyczna

Imię i Nazwisko

Data urodzenia

B.2. Status wnioskodawcy

podatnik

B.3. Adres zamieszkania

Kraj

Polska

Województwo

Mazowieckie

Powiat

m. st. Warszawa

Gmina

m. st. Warszawa

Ulica

Nr domu

Nr lokalu

Miejscowość

Warszawa

Kod pocztowy

03-286

Poczta

Warszawa

B.4. Adres do korespondencji

nie dotyczy

C. Organy podatkowe właściwe dla wnioskodawcy ze względu na sprawę będącą przedmiotem interpretacji indywidualnej

Prezydent m.st. Warszawy

Biuro Podatków i Egzekucji

m.st. Warszawy

ul. Kredytowa 3

00-056 Warszawa

D. Dane pełnomocnika do doręczeń lub przedstawiciela

D.1. Dane identyfikacyjne

nie dotyczy

D.2. Adres do doręczeń

nie dotyczy

E. Zakres wniosku

E.1. Przedmiot wniosku

Rodzaj

Zaistniały stan faktyczny

Liczba zaistniałych stanów faktycznych

1

E.2. Rodzaj sprawy

Podatek od nieruchomości

E.3. Wskazanie przepisów prawa podatkowego będących przedmiotem interpretacji indywidualnej

Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych

F. Wysokość, sposób uiszczenia i zwrotu opłaty oraz numery kont bankowych

Kwota opłaty

40 PLN

Sposób uiszczenia opłaty

Gotówka

Kserokopia dowodu uiszczenia opłaty

Dołączona do wniosku

Numer konta bankowego, na który wnoszona jest opłata

Izba Skarbowa w Warszawie, nr konta bankowego: 31 1010 1010 0166 4922 3100 0000

Sposób zwrotu nienależnej opłaty

Zwrot przekazem pocztowym na adres wskazany w części B.3

G. Wyczerpujące przedstawienie zaistniałego stanu faktycznego (stanów faktycznych), zdarzenia przyszłego (zdarzeń przyszłych) i pytania (pytań)

Opis stanu faktycznego

Wnioskodawca jest wyłącznym właścicielem lokalu mieszkalnego nr 2... usytuowanego na 4 kondygnacji budynku położonego w Warszawie przy ulicy..., o powierzchni użytkowej 45,2 m², składającego się z pokoju z aneksem kuchennym, hallu, łazienki i balkonu o powierzchni 7,4 m², dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze: Wnioskodawca jest właścicielem w/w lokalu, który położony jest na obszarze tutejszej gminy (Warszawa – Targówek) i udostępnia (na podstawie umowy najmu adresu rejestrowego) adres lokalu mieszczącego się przy ul., jako adres rejestrowy siedziby firmy (spółki z ograniczoną odpowiedzialnością), z którą zawarł umowę najmu części lokalu oraz upoważnia Najemcę (firmę) do używania tego adresu do celów marketingowych. Wnioskodawca (wynajmujący) wynajmuje Najemcy (firmie) niewielką powierzchnię użytkową 5,2 m² usytuowaną we wnętrzu pokoju na postawienie jedynie biurka firmowego, które będzie służyć Najemcy (firmie) do prowadzenia działalności biurowej firmy i z oczywistych względów będzie to podstawa do prowadzenia działalności gospodarczej. Pozostała powierzchnia użytkowa lokalu, tj. 40 m² nie zmieni swojego przeznaczenia na inny niż dotychczasowy, czyli cel mieszkalny. W związku z powyższym jest to sytuacja, w której z jednej strony mieszkanie o którym mowa powyżej w dużej przeważającej części swojej powierzchni użytkowej przeznaczone jest na cele mieszkalne, a z drugiej strony tylko kawałek powierzchni użytkowej tego mieszkania jest przeznaczone na biurko firmowe, na którym będą prowadzone prace biurowe firmy, a w zasadzie przechowywana będzie tam dokumentacja. A zatem część lokalu mieszkalnego została zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej, ale powierzchnie zajmowane na prowadzenie działalności gospodarczej służą jednocześnie celom mieszkalnym. Wnioskodawca oświadcza, że rozliczenie w podatku dochodowym od osób fizycznych wybrał w formie ryczałtu (8,5%) od przychodów ewidencjonowanych w związku z najmem adresu siedziby firmy.

Pytanie:

W kontekście przedstawionego opisu stanu zdarzenia faktycznego, Wnioskodawca zwraca się z następującymi pytaniami:

1. Czy fakt prowadzenia działalności firmy w niewielkiej części mieszkania służącego także celom osobistym wymaga zgłoszenia do Urzędu Dzielnicy m.st. Warszawy celem zastosowania wyższej stawki podatku od nieruchomości?
2. Na jakich zasadach należy odprowadzić podatek od nieruchomości w tym przypadku? Czy powinien on być ustalony według proporcji, w jakiej rzeczywiście powierzchnia użytkowa lokalu jest wykorzystywana do celów biurowych firmy, przy czym i tak powierzchnia ta służy także celom mieszkalnym? Czy podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa mieszkania?

H. Własne stanowisko w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego**Stanowisko wnioskodawcy do pytania (pytań)**

Zdaniem Wnioskodawcy w przypadku, gdy nieruchomość (mieszkanie) tak naprawdę nie zmienia swojego przeznaczenia na inny niż dotychczasowy, czyli cel mieszkalny, a tylko jego niewielka część powierzchni użytkowej mieszkania przeznaczona jest na usytuowanie biurka firmowego do prowadzenia działalności gospodarczej, to podatek od nieruchomości powinien być ustalony na zasadach jak dla budynków mieszkalnych i nie ma konieczności powiadomienia właściwego organu podatkowego (Urzędu m.st. Warszawy i właściwej Dzielnicy) o zmianie sposobu przeznaczenia jego wykorzystywania. Warto w tym miejscu przywołać wyrok Sądu Administracyjnego z dnia 11 sierpnia 1992 r. (sygn. Akt SA/Wr 650/92). Wynika z niego, iż dla celu opodatkowania tylko części budynku mieszkalnego stawką najwyższą, koniecznej jest, aby ta część wykorzystywana była wyłącznie na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą – czyli aby nie pełniła żadnych funkcji mieszkalnych. W moim przypadku pełni i jedną i drugą funkcję (gospodarczą i mieszkalną). W sprawie opodatkowania podatkiem od nieruchomości mieszkania, w którym zlokalizowana jest firma, stanowisko zajął również Prezydent Łodzi. W piśmie z dnia 3 sierpnia 2007 r. (nr III RF 31100/1/02/07) przeczytać można m.in., że (...) Jeżeli (...) lokal mieszkalny lub jego część został zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, ale powierzchnie zajmowane na prowadzenie działalności gospodarczej służą jednocześnie celom mieszkalnym, to będą one korzystały ze stawki (...) jak dla budynków mieszkalnych.

Pytanie:

W kontekście przedstawionego opisu stanu zdarzenia faktycznego, Wnioskodawca zwraca się z następującymi pytaniami:

1. Czy fakt prowadzenia działalności firmy w niewielkiej części mieszkania służącego także celom osobistym wymaga zgłoszenia do Urzędu Dzielnicy m.st. Warszawy celem zastosowania wyższej stawki podatku od nieruchomości?
2. Na jakich zasadach należy odprowadzić podatek od nieruchomości w tym przypadku? Czy powinien on być ustalony według proporcji, w jakiej rzeczywiście powierzchnia użytkowa lokalu jest wykorzystywana do celów biurowych firmy, przy czym i tak powierzchnia ta służy także celom mieszkalnym? Czy podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa mieszkania?

H. Własne stanowisko w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego**Stanowisko wnioskodawcy do pytania (pytań)**

Zdaniem Wnioskodawcy w przypadku, gdy nieruchomość (mieszkanie) tak naprawdę nie zmienia swojego przeznaczenia na inny niż dotychczasowy, czyli cel mieszkalny, a tylko jego niewielka część powierzchni użytkowej mieszkania przeznaczona jest na usytuowanie biurka firmowego do prowadzenia działalności gospodarczej, to podatek od nieruchomości powinien być ustalony na zasadach jak dla budynków mieszkalnych i nie ma konieczności powiadomienia właściwego organu podatkowego (Urzędu m.st. Warszawy i właściwej Dzielnicy) o zmianie sposobu przeznaczenia jego wykorzystywania. Warto w tym miejscu przywołać wyrok Sądu Administracyjnego z dnia 11 sierpnia 1992 r. (sygn. Akt SA/Wr 650/92). Wynika z niego, iż dla celu opodatkowania tylko części budynku mieszkalnego stawką najwyższą, koniecznej jest, aby ta część wykorzystywana była wyłącznie na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą – czyli aby nie pełniła żadnych funkcji mieszkalnych. W moim przypadku pełni i jedną i drugą funkcję (gospodarczą i mieszkalną). W sprawie opodatkowania podatkiem od nieruchomości mieszkania, w którym zlokalizowana jest firma, stanowisko zajął również Prezydent Łodzi. W piśmie z dnia 3 sierpnia 2007 r. (nr IIIRF 31100/1/02/07) przeczytać można m.in., że (...) Jeżeli (...) lokal mieszkalny lub jego część został zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, ale powierzchnie zajmowane na prowadzenie działalności gospodarczej służą jednocześnie celom mieszkalnym, to będą one korzystały ze stawki (...) jak dla budynków mieszkalnych.

I. Informacja o załącznikach

Załącznik 1 – potwierdzenie dokonania opłaty za wniosek

J. Oświadczenie i podpis wnioskodawcy lub osoby upoważnionej

Zgodnie z art. 233 § 1 w związku z § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. Nr 88, poz. 553, z późn. zm.), kto składa fałszywe oświadczenia mające służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy, podlega karze pozbawiania wolności do lat 3.

Ja, niżej podpisany, pouczony o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 1 w związku z § 6 Kodeksu karnego za składanie fałszywych oświadczeń składam, stosownie do art. 14b § 4 ustawy – Ordynacja podatkowa, oświadczenie następującej treści:

Oświadczam, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

Imię wnioskodawcy: *Artur*

Nazwisko wnioskodawcy: *...*

Data wypełnienia wniosku: *05.05.2015*

Podpis wnioskodawcy lub osoby upoważnionej:

K. Adnotacje właściwego organu