

Warszawa, dn. 04/01/2016

**PREZYDENT  
MIASTA STOŁECZNEGO  
WARSZAWY**

PE-OP.3120.777.2015.BPO  
BPE-2-OP/31101/ /BPO/15

ul. 7

## INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

### 1. Podstawa prawna interpretacji

Art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2015 r. poz. 613, z późn. zm.)

### 2. Rozstrzygnięcie

Po rozpatrzeniu wniosku Pana (o (dalej: „Wnioskodawca”) z dnia 07 grudnia 2015r. (wpływ do organu podatkowego w dniu 10 grudnia 2015r.) w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości, postanawiam uznać stanowisko Wnioskodawcy - w przedstawionym stanie faktycznym - za nieprawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.

### 3. Stan faktyczny/zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku

Z treści przedłożonego wniosku wynika, że Wnioskodawca prowadzi działalność gospodarczą w lokalu użytkowym, który może być użytkowany jako pracownia z aneksem mieszkalnym. Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa działalność gospodarcza przynosi straty, Wnioskodawca w części lokalu obejmującej studio fotograficzne oraz aneks mieszkalny wraz z zapleczem socjalno – sanitarnym zamierza prowadzić działalność kulturalną zgodnie z ustawą o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, natomiast pozostałą część lokalu Wnioskodawca będzie wynajmował jako osoba fizyczna na sklep.

### 4. Stanowisko wnioskodawcy

Wnioskodawca stoi na stanowisku, iż niezależnie od sposobu użytkowania przedmiotowego lokalu część lokalu stanowiąca aneks mieszkalny podlega opodatkowaniu wg stawki przewidzianej uchwałą Rady m.st. Warszawy dla budynków mieszkalnych lub ich części, część zajęta na prowadzenie studia fotograficznego – według stawki przewidzianej dla „budynków pozostałych”, natomiast część wynajmowana na prowadzenie sklepu – wg stawki przewidzianej dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

### 5. Ocena stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym

Z przedstawionego stanu faktycznego, wynika, iż część lokalu będzie wynajęta pod sklep i odnośnie tej części lokalu Wnioskodawca ma zamiar stosować stawkę, która zgodnie z uchwałą Rady m.st. Warszawy jest przewidziana dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Powyższe oznacza, iż w stosunku do części lokalu faktycznie zajętej przez sklep znajduje zastosowanie stawka podatku przewidziana w art.5 ust.1 pkt 2 lit.b) ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 849, z późn. zm. dalej u.p.o.l.). W tej części należy potwierdzić stanowisko Wnioskodawcy. Podobnie za prawidłowe należy uznać stanowisko Wnioskodawcy, w kwestii zastosowania do opodatkowania części lokalu stanowiącego studio fotograficzne stawki przewidzianej dla budynków lub ich części określonych jako „pozostałe”. Zgodnie z twierdzeniem Wnioskodawcy, w przedmiotowym lokalu będzie on prowadził działalność kulturalną w rozumieniu ustawy z dnia 25 października 1991r. o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej (Dz.U. z 2012r poz.426 ze zm. dalej u.o.p.d.k.). Zgodnie z art.1 ust.1 u.o.p.d.k. działalność kulturalna

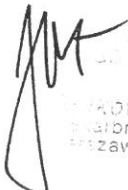
w rozumieniu niniejszej ustawy polega na tworzeniu, upowszechnianiu i ochronie kultury. Z kolei zgodnie z art.3 ust.1 u.o.p.d.k. działalność kulturalną mogą prowadzić osoby prawne, osoby fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej. Przedmiotowa działalność nie stanowi jednak działalności gospodarczej (por.wyrok NSA z dnia 01.09.2014r. II FSK 1843/13: „Zgodnie z art.3 ust.2 u.o.p.d.k., działalność kulturalna określona w art.1 ust.1 nie stanowi działalności gospodarczej w rozumieniu odrębnych przepisów. Oznacza to, że wszystkie podmioty prowadzące działalność kulturalną są opodatkowane tak jak podmioty nieprowadzące działalności gospodarczej, a więc według stawek pozostałych.”). Organ podatkowy nie uznaje natomiast za prawidłowe stanowiska podatnika w kwestii stosowania do aneksu mieszkalnego stawki podatku przewidzianej dla budynków lub ich części mieszkalnych. Z przedstawionego stanu faktycznego wynika, iż przedmiotowy lokal jest lokalem użytkowym. Zgodnie z art.2 ust.1 pkt 2 u.p.o.l. opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budynki lub ich części. Ustawa nie zawiera definicji części budynku, stąd też należy oprzeć się na definicji zawartej w art.46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2014r. poz.121, z późn. zm.) zgodnie z którym nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 13 czerwca 2011r. III SA/Wa 3321/10: „Częścią budynku mogącą być samodzielnym przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości jest wyodrębniony lokal w tym budynku”). Stąd też art.5 u.p.o.l. różnicuje stawki podatku w zależności od tego czy budynki lub ich części mają charakter:

- a) mieszkalnych;
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej lub budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej;
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym;
- d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń;
- e) pozostałych.

Z przedstawionego stanu faktycznego, wynika natomiast, iż chodzi o aneks mieszkalny nie zaś wyodrębniony lokal (por.wyrok NSA z 27.04.2009r. II FPS 1/09: „Z uwagi na zgodność rozwiązań prawnych zawartych w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych oraz ustawie o własności lokali uprawnione jest skorzystanie do celów podatkowych z definicji samodzielnego lokalu mieszkalnego, zawartej w art. 2 ust. 2, zgodnie z którym: "Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielných lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne”). Z powyższego wynika, iż aneks mieszkalny nie ma cech samodzielnego lokalu, a tym samym nie można zastosować do jego opodatkowania stawki przewidzianej dla budynków lub części mieszkalnych.

## 6. Pouczenie

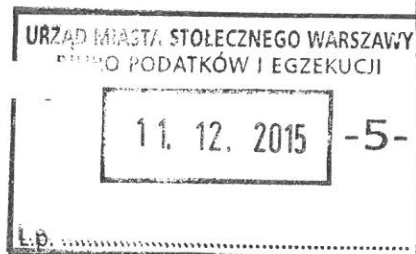
Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie po uprzednim wezwaniu na piśmie właściwego organu - w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się 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. z 2012 r. poz. 270, z późn. zm., dalej jako „ppsa”). 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 ppsa). Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działalność lub bezczynność są przedmiotem skargi.

  
ENTTA  
WARSZAWY  
Kłowska  
Kierownika  
Warszawy

(4415) P. B. Porębski.  
14.12.15. JK.

UW

Warszawa, dn. 07/12/2015 r.



Biuro Podatków i Egzekucji  
m.st. Warszawy  
w miejscu



KO-O/16072/15 10-12-2015 Bubak

### WNIOSEK O WYDANIE INTERPRETACJI PODATKOWEJ

Moja działalność gospodarcza prowadzona na 136,42m<sup>2</sup> naszego lokalu przy ul. [redacted] ja, jako w dodatkowym miejscu wykonywania działalności gospodarczej jako Galeria/Studio [redacted] już drugi rok z rzędu przynosi mi wielotysięczny deficyt. W tej sytuacji zamierzam zakończyć działalność gospodarczą PKD 90.03.Z artystyczna i literacką działalność twórczą wraz z pochodnymi prowadzoną w tym lokalu, dnia 31/12/2015r.

Proszę o potwierdzenie obliczonego przeze mnie podatku od nieruchomości za lokal I [redacted] o łącznej powierzchni 136,42m<sup>2</sup> za rok 2016.

Informuję, że od 31/12/2015r. w części lokalu o łącznej powierzchni 72,41m<sup>2</sup> obejmującej a) 36,85m<sup>2</sup> studia fotograficznego oraz b) 35,56m<sup>2</sup> aneksu mieszkalnego wraz z zapleczem socjalno-sanitarnym, pragnę prowadzić działalność kulturalną zgodnie z Ustawą o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej z dnia 25 października 1991r. z późniejszymi zmianami.

Pozostałą część mieszkalną po zlikwidowanej niekomercyjnej [redacted] i, którą prowadziłem tam przez 12 lat, zajmować będzie w 2016r. sklep ze słodyczami. Tą liczącą c) 64,01 m<sup>2</sup> pozostałą część lokalu, oddzieloną korytarzem, będę wynajmował jako osoba fizyczna i opodatkowywał z tytułu dochodu, na warunkach ogólnych.

W sytuacji kiedy zgodnie z dokumentacją techniczną przedłożoną w roku 2006, Prezydentowi m.st. Warszawy, nasz lokal « może być użytkowany jako pracownia z aneksem mieszkalnym » A "

Dlatego byłbym też zobowiązany za alternatywne określenie wysokości opłaty z tytułu podatku od nieruchomości za 136,42 m<sup>2</sup> lokalu, gdybym zgodnie z cytowanym wyżej Zaświadczeniem z roku 2006, użytkował jako artysta fotografik a) 36,85m<sup>2</sup> jako studio fotografii portretowej w ramach niekomercyjnej działalności artystycznej, b) 35,56m<sup>2</sup> lokalu użytkował na cele mieszkalne, zaś pozostałe c) 64,01m<sup>2</sup> lokalu byłoby wynajęte na sklep ze słodyczami i przychód ten był opodatkowany przeze mnie jako osobę fizyczną, na warunkach ogólnych.

Zaskakujące jest, że w obydwu wypadkach należności podatkowe w częściach lokalu chyba powinny być jednakowe i wynosić : a) 36,85m<sup>2</sup> x 7,68zł+283,00zł, b) 35,56m<sup>2</sup> x 0,74zł=26,31zł, c) 64,01m<sup>2</sup> x 22,86zł= 1463,27zł., a więc za cały lokal łącznie podatek powinien wynosić 1772,58zł.

W sytuacji kiedy muszę wybrać jedną z dwóch dróg działania z końcem br., proszę o pilne potwierdzenie podanych przeze mnie wysokości opłaty z tytułu podatku od nieruchomości, które obliczyłem w obydwu wypadkach, drogą mailową na adres :

Równocześnie 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 roztrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postępowaniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

Pozostaje z wyrazami uszanowania,