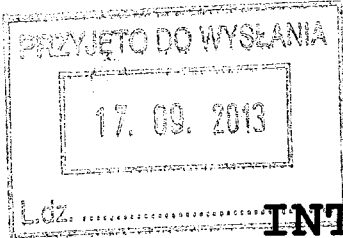


9/p

<b>PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY</b>	Warszawa, dn. 17.09 2013 r.
PE-OP.3120.751.2013.GWA BPE-2-OP/31101/3416 /GW/13	



## INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

<b>Podstawa prawna interpretacji</b>
Art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012 roku pozycja 749 ze zm.)
<b>2. Rozstrzygnięcie</b>
Po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27 czerwca 2013 roku (wpływ do organu podatkowego w dniu 1 lipca 2013 roku) w sprawie udzielenia indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie stawki podatku od nieruchomości za pomieszczenia techniczne, gospodarcze i administracyjne, znajdujące się w budynkach mieszkalnych, postanawiam uznać stanowisko Wnioskodawcy za prawidłowe.
<b>3. Stan faktyczny/zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku</b>
<p>Z treści przedłożonego wniosku wynika, iż jest podmiotem, którego celem statutowym jest realizacja zadań wynikających z ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa (Dz. U. Nr 133, poz. 654 ze zm.), w szczególności budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Jednocześnie wypełnia zadania wynikające między innymi z przepisów ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 42, poz. 398 ze zm.) oraz zadania nałożone na przez Wojskową Agencję Mieszkaniową, polegające przede wszystkim na zaspokajaniu potrzeb Mieszkaniowych żołnierzy służby czynnej. )</p> <p>jest właścicielem nieruchomości położonej w ) j, zabudowanej wielorodzinnymi budynkami mieszkalnymi. W powyższych budynkach znajdują się między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pomieszczenia techniczne służące mieszkańcom jako dodatkowe wózkownie, usytuowane na parterach budynków;</li> <li>- pomieszczenia gospodarcze (porządkowe) – zlokalizowane na poziomie „-1”, gdzie znajdują się liczniki energii, pompy porządkowe, wspomagające przepływ wody oraz dodatkowe ujęcie wody;</li> <li>- pomieszczenia administracyjne – widne pomieszczenia na parterach budynków mieszkalnych, które są przeznaczone do przechowywania wymaganej określonymi przepisami dokumentacji technicznej budynków, dodatkowych kluczy, do przechowywania środków czystości, itp.</li> </ul> <p>W/w pomieszczenia są wykorzystywane wyłącznie w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania będących własnością ) wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Przeznaczeniem tych pomieszczeń nie jest prowadzenie w nich jakiegokolwiek działalności gospodarczej, ponadto ) nigdy nie wynajmowało przedmiotowych pomieszczeń, jak również nie podejmowało żadnych działań do tego zmierzających. Ponadto na terenie położonym przy ulicy ) prowadzi działalność polegającą na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych na terenie tej nieruchomości, nie generując przy tym żadnych dodatkowych przychodów z opisanych we wniosku pomieszczeń. W związku z powyższym, pytanie dotyczy stawki podatku od nieruchomości za pomieszczenia opisane we wniosku o udzielenie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego.</p>

#### 4. Stanowisko wnioskodawcy

Zdaniem , „(...) Pomieszczenia znajdujące się w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych, przedstawione w stanie faktycznym, nie są wykorzystywane przez Wnioskodawcę do prowadzenia działalności gospodarczej innej, niż związanej bezpośrednio z zaspakajaniem potrzeb Mieszkaniowych i powinny zostać uznane, jako służące wyłącznie do celów zapewnienia lokatorom realizacji ich potrzeb mieszkaniowych (...)”.

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

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 roku Nr 95, poz. 613 ze zm.), opodatkowaniu podatkiem: od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

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

Natomiast w myśl art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a) w/w ustawy, rada gminy określa w drodze uchwały wysokość stawek podatku od nieruchomości, przy czym stawki te – w przypadku budynków mieszkalnych – nie mogą przekroczyć w 2013 roku 0,73 zł za m<sup>2</sup>.

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, budynek to obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Wyżej wymieniona ustawa nie zawiera jednak definicji „budynku mieszkalnego”. W ustawie z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 roku Nr 243, poz. 1623 ze zm.) znajduje się jedynie definicja „budynku mieszkalnego jednorodzinnego”, zgodnie z którą za budynek mieszkalny jednorodzinny należy uważać budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku.

W tym miejscu należy wskazać na pismo Zastępcy Dyrektora Departamentu Podatków Lokalnych i Katastru Ministerstwa Finansów z dnia 11 marca 2005 roku nr LK-833/PP/05/ST-52 (opublikowane: Biuletyn Skarbowy 2005/2/24 ), w myśl którego:

„(...) Należy również zauważyć, że zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000 r. Nr 100, poz. 1086 ze zm.) podstawę wymiaru podatków i świadczeń stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. Sposób prowadzenia ewidencji określony został w rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38, poz. 454).

W § 65 ust. 1 ww. rozporządzenia wymienia się 10 rodzajów budynków podzielonych ze względu na ich podstawowe funkcje użytkowe, w tym m. in. budynki mieszkalne, budynki przemysłowe, budynki transportu i łączności oraz inne budynki niemieszkalne. Stosownie do ust. 2 tego przepisu przynależność budynku do odpowiedniego rodzaju ustala się zgodnie z zasadami Klasyfikacji Środków Trwałych, wprowadzonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz.U. Nr 88, poz. 439 ze zm.). W rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (Dz.U. Nr 112, poz. 1317 ze zm.), budynki mieszkalne zostały określone jako obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej budynku jest wykorzystywana na cele mieszkalne.

W przypadku, gdy ewidencja budynków nie jest lub dotychczas nie była prowadzona, podstawowym kryterium zaliczenia danego budynku do odpowiedniej kategorii jest dokumentacja budowlana danego obiektu, np. projekt budowlany, pozwolenie na budowę, decyzja o dopuszczeniu budynku do użytkowania itp., w której znajduje się dokonane przez odpowiedni organ precyzyjne określenie rodzaju budynku. Tryb wydawania ww. decyzji określa powołana ustawa Prawo budowlane.

Jeżeli z przedmiotowej dokumentacji wynika jednoznacznie kategoria budynku, to za taki powinien go uznać organ podatkowy. Organ podatkowy nie ma bowiem podstaw do podważania prawomocnych decyzji wydawanych przez inne organy (...)”.

Z treści rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 roku w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (Dz. U. Nr 112, poz. 1316 ze zm. ) wynika, że zgodnie z uwagami szczegółowymi do Grupy 1 PKOB – „(...) Budynki mieszkalne wg. Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB), są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. W przypadkach, gdy mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne,

budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny zgodnie z jego przeznaczeniem. Budynek niemieszkalny są to obiekty budowlane wykorzystywane głównie dla potrzeb niemieszkalnych (...)

Z przedstawionego we wniosku stanu faktycznego wynika, że pomieszczenia będące przedmiotem zapytania:

- znajdują się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i nie stanowią wyodrębnionych prawnie lokali, lecz pomieszczenia pomocnicze do lokali mieszkalnych;
- nie są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej.

W związku z powyższym, powierzchnie użytkowe pomieszczeń, ustalone zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, należy zaliczyć do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, co oznacza, iż stanowisko Towarzystwa, zawarte we wniosku o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, jest prawidłowe w aktualnie 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 - 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.

WYDZIAŁ  
WYDZIAŁ  
DZIAŁ

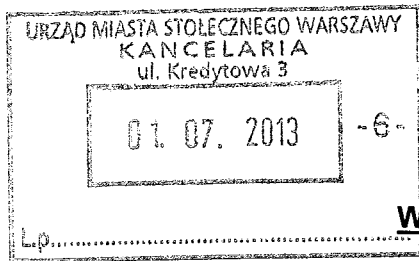
Krzysztof Szczytowski

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

Mariusz Sawicki  
Zastępca Dyrektora  
Biura Podatków i Egzekucji

Radca prawny  
Anna Rogowiecka  
17.08.2013 r.

Warszawa, dnia 27.06.2013 roku



Prezydent m.st. Warszawy  
pl. Bankowy 3/5  
00-950 Warszawa

### Wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej

W oparciu o art. 14j w zw. z art. 14b ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja Podatkowa (Dz. U. z 2012 r. poz. 749 ze zm.),

(dalej jako „Wnioskodawca” lub „Spółka”),

wnosi o wydanie indywidualnej interpretacji w sprawie stosowania przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 ze zm. – dalej jako „Ustawa Pod. Lok.”).

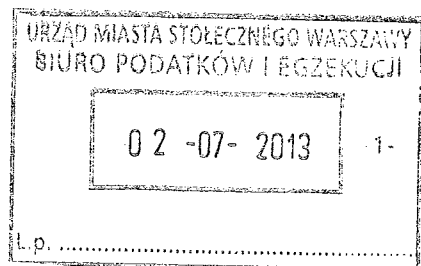
### **Przepisy prawa podatkowego będące przedmiotem interpretacji indywidualnej**

Art. 1a ust. 1 pkt 3 oraz art. 5 ust. 1 pkt 2 lit a) Ustawy Pod Lok.

### **Zakres wniosku**

Zaistniały stan faktyczny oraz zdarzenie przyszłe.

### **Opis zaistniałego stanu faktycznego**



jest podmiotem utworzonym zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa (Dz. U. z 1995 r. Nr 133, poz. 654 ze zm.), którego celem statutowym jest realizacja zadań wynikających z ww. ustawy, a w szczególności budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

Jednocześnie,

wypełnia zadania wynikające m.in. z zapisów ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 1995 r. Nr 42 poz. 398 z późn. zm.), jak również zadania nałożone na [ ] przez Wojskową Agencję Mieszkaniową (jedynym Udziałowcem Spółki jest Skarb Państwa reprezentowany przez Prezesa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej), polegające przede wszystkim na zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych żołnierzy służby czynnej.

Spółka jest właścicielem nieruchomości, zabudowanej

W ww. budynkach znajdują się (nazewnictwo zgodne ze sporządzoną inwentaryzacją powykonawczą):

1. Pomieszczenia techniczne (schowki, bez okien), służące mieszkańcom, jako dodatkowe wózkownie, które usytuowane są na parterach budynków (ich łączna powierzchnia wynosi 33,95 m<sup>2</sup>);
2. Pomieszczenia gospodarcze (porządkowe) – są to widne pomieszczenia zlokalizowane na poziomie „-1”, gdzie znajdują się liczniki energii, pompy porządkowe, wspomagające przepływ wody oraz dodatkowe ujęcie wody (łączna powierzchnia tych pomieszczeń wynosi 450,51 m<sup>2</sup>);
3. Pomieszczenia administracyjne – 3 widne pomieszczenia na parterach budynków mieszkalnych z dostępem do węzła sanitarnego (WC), które są przeznaczone do przechowywania wymaganej przepisami prawa dokumentacji technicznej budynków, dodatkowych kluczy, wykonywania czynności właścicielskich w zakresie prawidłowej eksploatacji części wspólnych, do przechowywania środków czystości oraz umożliwiających dostęp do ujęć wody (np. do mycia okien, klatek schodowych) o łącznej powierzchni 42,78 m<sup>2</sup>.

Przykładowe rzuty lokali, stanowią załącznik do niniejszego wniosku.

Przedmiotowe pomieszczenia są wykorzystywane wyłącznie w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania będących własnością [ ] wielorodzinnych budynków mieszkalnych. W praktyce więc ww. pomieszczenia służą również mieszkańcom budynków mieszkalnych i są

one niezbędne do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania osiedla mieszkaniowego. Przeznaczeniem przedmiotowych pomieszczeń zlokalizowanych w budynkach nie jest prowadzenie w nich jakiegokolwiek działalności gospodarczej, nie związanej z funkcją mieszkalną. Spółka nigdy nie wynajmowała przedmiotowych pomieszczeń, ani nie podejmowała żadnych działań do tego zmierzających.

prowadzi na terenie nieruchomości zlokalizowanej przy działalność, mającą na celu zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych znajdujących się w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych posadowionych na tej nieruchomości, nie generując żadnych dodatkowych przychodów z opisanych pomieszczeń.

### **Pytanie**

Według jakiej stawki podatku od nieruchomości powinny być opodatkowane pomieszczenia opisane w stanie faktycznym?

### **Własne stanowisko w sprawie**

Pomieszczenia znajdujące się w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych, przedstawione w stanie faktycznym, nie są wykorzystywane przez Wnioskodawcę do prowadzenia działalności gospodarczej innej, niż związanej bezpośrednio z zaspakajaniem potrzeb mieszkaniowych i powinny zostać uznane, jako służące wyłącznie do celów zapewnienia lokatorom realizacji ich potrzeb mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 1a ust.1 pkt 3 Ustawy Pod. Lok. za grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uważa się grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, a także gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.

1. 37

---

Z treści powołanego wyżej przepisu jednoznacznie wynika, że budynki mieszkalne wykorzystywane w celach mieszkalnych nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawki przewidzianej dla budynków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Uzasadnieniem takiej kwalifikacji powierzchni przedmiotowych pomieszczeń jest w całości służebna funkcja pełniona przez nie wobec lokali mieszkalnych znajdujących się w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych zlokalizowanych w

Dodatkowo wskazać należy, że budynki te zostały w całości zakwalifikowane jako budynki mieszkalne.

Stanowisko takie zostało potwierdzone w odpowiedzi Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Finansów z dnia 16 czerwca 2008 roku na zapytanie nr 1750 w sprawie podatku od nieruchomości, w której stwierdzono m.in.: „Budynkami mieszkalnymi są według klasyfikacji środków trwałych obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. Definicja budynku mieszkalnego wprost dopuszcza możliwość wykorzystywania jego części do celów innych, niż mieszkalne. Wskutek tego pomieszczenia pośrednio związane z głównym przeznaczeniem budynku, np. piwnice, garaże i pomieszczenia gospodarcze, opodatkowane są także preferencyjną stawką podatku. Jedynie zajęcie budynku mieszkalnego na potrzeby działalności gospodarczej, pozostające bez związku z zaspakajaniem potrzeb mieszkaniowych, jest przesłanką do opodatkowania według stawki, jak od budynków mieszkalnych zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej”.

Biorąc powyższe pod uwagę, w ocenie Spółki, wskazane w opisie stanu faktycznego pomieszczenia powinny być opodatkowane według stawki przewidzianej dla budynków mieszkalnych zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a) Ustawy Pod. Lok.

Dowód uiszczenia opłaty za wydanie indywidualnej interpretacji w przedmiotowej sprawie w wysokości 80 złotych na rachunek Prezydenta m. st. Warszawy stanowi załącznik do niniejszego wniosku.

---

Ja, niżej podpisany, pouczone o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 1 w związku z §6 Kodeksu karnego za składanie fałszywych oświadczeń składam, stosownie do art. 14b 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.



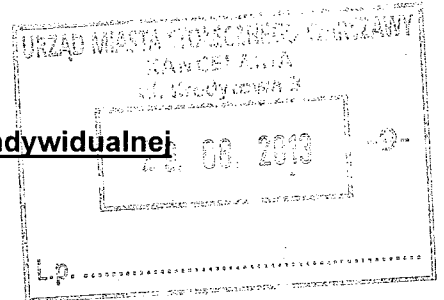
23

Warszawa, dnia 27.08.2013 roku

PE.OPC.021.2013.13

**Urząd Miasta Stołecznego Warszawy**  
**Biuro Podatków i Egzekucji**  
**ul. Kredytowa 3, 00-950 Warszawa**

**Uzupełnienie wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej**



W odpowiedzi na wezwanie z dnia 21.08.2013 roku (PE.OP.3120.751.2013.GWA, BPE-2-OP/31100/1094/GW/13),

informuje, iż lokale, o których mowa we wniosku (tj. m.in. rowerownie, schowki i inne pomieszczenia gospodarcze, znajdujące się w budynkach przy ulicy ) stanowią pomieszczenia pomocnicze do lokali mieszkalnych, zgodnie z punktem b) przedmiotowego wezwania.

Urząd Miasta 29-8-2013



KO-P/37378/13  
Marszał

Sporządziła.

\_\_\_\_\_