

	Warszawa, dn. 19/12/2016 r.
PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY	
PE-OP.3120.745.2016.BPO BPE-2-OP/31101/3015/BPO/16	

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 <. (dalej: „Spółka”) z dnia 29 września 2016 r. (wpływ do
organu podatkowego w dniu 30 września 2016 r.) w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji przepisów prawa
podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości, postanawiam uznać stanowisko Wnioskodawcy –
w przedstawionym stanie faktycznym – w obowiązującym stanie prawnym
- za nieprawidłowe w zakresie zawartym w punkcie 1 przedmiotowego wniosku,
- za prawidłowe w zakresie zawartym w punkcie 2 przedmiotowego wniosku,

3. Stan faktyczny/zdarzenie przysłe przedstawione we wniosku

Z treści przedłożonego wniosku wynika, że Wnioskodawca jest podmiotem zajmującym się nabywaniem,
sprzedażą, wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami mieszkaniowymi. Wnioskodawca jest także właścicielem
lub użytkownikiem wieczystym gruntów i właścicielem lokali użytkowych na terenie m.st. Warszawy. Budynki
mieszkalne, których właścicielem jest Spółka, w tym lokale użytkowe stanowiące części tych budynków
mieszkalnych, które jednocześnie nie stanowią odrębnego od budynku przedmiotu własności, nie są faktycznie
zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej. Wspomniane budynki i lokale użytkowe nie zostały także
oddane do używania innym podmiotom na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego. Spółka jest także
właścicielem albo użytkownikiem wieczystym gruntów pod wspomnianymi budynkami.

4. Stanowisko wnioskodawcy

Wnioskodawca stoi na stanowisku, iż odniesieniu do:

- 1) części budynków będących lokalami użytkowymi właściwą stawką podatku od nieruchomości jest stawka określona w oparciu o art.5 ust.1 pkt 2 lit. e) u.p.o.l.
- 2) przedmiotowych gruntów właściwą stawką podatku od nieruchomości jest stawka określona w oparciu o art. 5 ust.1 pkt 1 lit. c) u.p.o.l.

5. Ocena stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym

- 1) Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 716, z późn. zm., dalej „u.p.o.l.”) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budynki lub ich części. Ustawa nie zawiera definicji „części budynku”. Niemniej jednak odwołując się do definicji „budynku” zawartej w art. 1a ust. 1 pkt 1 u.p.o.l. oraz potocznego znaczenia zwrotu „część”, przez część budynku należy rozumieć część obiektu budowlanego trwale związanego z gruntem, wydzielonego z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadającego fundamenty i dach. Z powyższego wynika, iż częścią budynku będzie przede wszystkim lokal. Wskazuje na to art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz.1892, dalej u.w.l.), zgodnie z którym, samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej "lokalami", mogą stanowić odrębne nieruchomości. Z kolei,

zgodnie z art.2 ust. 2 u.w.l. samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałą 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 samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Immanentną cechą lokalu decydującą o uznaniu go za część budynku jest więc jego samodzielność (por. wyrok WSA w Olsztynie z dnia 20 sierpnia 2013 r., sygn. akt II SA/OI 564/13, CBOSA: „*Samodzielny lokal ma spełniać wymagania do korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem, przy uwzględnieniu stałego przebywania w nim ludzi, bez konieczności korzystania z innych samodzielnych lokali oraz sprostać wymaganiom obrotu cywilnoprawnego. Analiza treści art. 2 ust. 2 u.w.l. wskazuje jednoznacznie, iż kryterium decydującym o odrębnej własności lokalu jest samodzielność lokalu.*”). Należy jednak zauważyć, że powołane powyżej przepisy podkreślają, iż o uznaniu lokalu za część budynku decyduje nie tylko jego fizyczna samodzielność określona przepisami ustawy o własności lokali, ale również fakt występowania jako samodzielny przedmiot obrotu prawnego. Tym samym znaczenie pojęcia „część budynku” należy ustalać na podstawie definicji budynku, a jednocześnie z zastosowaniem art. 46 § 1 k.c., gdzie wprost wskazuje się na części budynków. Taką częścią będą wyodrębnione lokale, które stanowią przedmiot odrębnej własności (por. a contrario wyrok WSA w Gdańsku z dnia 21 marca 2012 r., I SA/Gd 921/11: „*U.p.o.l. posługując się pojęciem "części budynku" dopuszcza opodatkowanie nie tylko całości budynków ale także ich części, którymi niewątpliwie będą znajdujące się w danym budynku wyodrębnione lokale, stanowiące zgodnie z przepisami u.w.l. przedmiot odrębnej własności*”).

Z przedstawionego stanu faktycznego wynika, iż lokale użytkowe znajdujące się we władaniu Wnioskodawcy nie stanowią odrębnego przedmiotu własności. Z przedstawionego stanu faktycznego wynika również, iż Spółka nie prowadzi w przedmiotowych lokalach działalności gospodarczej. Tym samym, nie można ich zaliczyć do kategorii budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Konsekwencją uznania przedmiotowych lokali za budynki mieszkalne, jest również niemożność zaliczenia ich do kategorii budynków związanych z działalnością gospodarczą, na co wprost wskazuje art. 1a ust. 2a pkt 1 u.p.o.l. zgodnie z którym, do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami. Nie jest więc możliwym opodatkowanie przedmiotowych lokali według stawki podatku określonej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b) u.p.o.l. Konsekwencją zaliczenia przedmiotowych lokali użytkowych do kategorii budynków mieszkalnych jest zastosowanie stawki przewidzianej w art. 5 ust.1 pkt 2 lit. a) u.p.o.l. (por. wyrok NSA w Warszawie z dnia 22 lipca 2009 r., sygn. akt II FSK 460/8, CBOSA: „*Opodatkowanie podatkiem od nieruchomości znajdującego się w posiadaniu przedsiębiorcy budynku mieszkalnego (lub jego części) z zastosowaniem stawki właściwej dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, dotyczy tylko takiego budynku mieszkalnego (lub jego części), który jest zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej. Znajdujące się w takim budynku garaże i lokale użytkowe niezajęte na prowadzenie działalności gospodarczej podlegają opodatkowaniu z zastosowaniem stawki właściwej dla budynków mieszkalnych*”). Biorąc powyższe pod uwagę, stanowisko Wnioskodawcy należy uznać za nieprawidłowe.

- 2) Zgodnie z art. 2 ust.1 pkt 1 u.p.o.l. opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty. Art. 5 ust. 1 pkt 1 u.p.o.l. określa stawki podatku od nieruchomości dla gruntów, różnicując je w zależności od przeznaczenia gruntu, w tym m.in. od faktu czy grunt jest związany z działalnością gospodarczą. Zgodnie z art. 1a ust.1 pkt 3 u.p.o.l. przez grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej rozumie się grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a. Zgodnie z wyjątkiem zawartym w art.1a ust. 2a pkt 1 u.p.o.l. do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami. Z przedstawionego stanu faktycznego wynika, iż Wnioskodawca jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym gruntów znajdujących się pod budynkami mieszkalnymi. Oznacza to, iż grunt znajdujący się pod budynkiem mieszkalnym nie będzie gruntem związanym z działalnością gospodarczą i to niezależnie od faktu, iż zamiarem Wnioskodawcy jako przedsiębiorcy jest obrót nieruchomościami mieszkaniowymi (por. uzasadnienie wyroku WSA w Szczecinie z 20.12.2007 r. I SA/Sz 633/07: „*(...), nie są dla celów opodatkowania uznawane za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej znajdujące się w posiadaniu przedsiębiorcy budynki mieszkalne lub ich części oraz grunty określone w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b.*”). Tym samym grunt znajdujący się pod budynkiem mieszkalnym będzie podlegał opodatkowaniu stawką z art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c) u.p.o.l. Biorąc powyższe pod uwagę, stanowisko Wnioskodawcy należy uznać za prawidłowe.

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 2016 r. poz. 718, 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.

z up. PREZIDENTA
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Joanna Garkowska
Zastępca Skarbnika
m. st. Warszawy

RADCA PRAWNY
W BIURZE PODATKOWI I EGZEKUCJI

15. 12. 2016r.

000

12