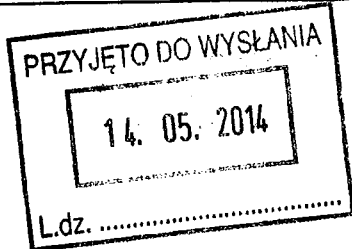


Warszawa, dn. 14.05.2014 r.

**PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO
WARSZAWY**

PE-OP.3120.279.2014.GWA
BPE-2-OP/31101/1331/GW/14



ul.

Sp. z o.o.

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 Spółki (dalej "Spółka") z dnia 25 marca 2014 (wpływ do organu podatkowego w dniu 3 kwietnia 2014 roku), uzupełnionego w dniu 17 kwietnia 2014 roku pismem z dnia 15 kwietnia 2014 roku w sprawie udzielenia indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości, postanawiam uznać stanowisko Spółki za prawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.

Stan faktyczny/zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku

Z przedstawionego we wniosku stanu faktycznego wynika, że Spółka zamierza kupić lokale mieszkalne w nowopowstającym budynku, położonym na terenie Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy, z przeznaczeniem ich na wynajem (długookresowy) dla osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej. Spółka w zakresie swojej działalności gospodarczej między innymi „Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi”. W związku z powyższym, pytanie Spółki brzmi: „Jaka stawka podatku od nieruchomości powinna mieć zastosowanie w przypadku opodatkowania powyższych mieszkań?”.

4. Stanowisko wnioskodawcy

Zdaniem Spółki, „(...) przedmiotowe mieszkania powinny być opodatkowane podatkiem od nieruchomości od budynków mieszkalnych (...)”.

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.; dalej: „u.p.o.l.”), opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- 1) grunty;
- 2) budynki lub ich części;
- 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

206
Miejscowość: ...
Data: ...

Natomiast w myśl art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b) w/w ustawy, 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) u.p.o.l., wymaga zatem 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 roku, jest także orzeczenie WSA w Warszawie z dnia 11 czerwca 2012 roku o sygn. akt III SA/Wa 2798/11.

W związku z faktem, iż Spółka zamierza kupić lokale mieszkalne z przeznaczeniem na ich długookresowy wynajem dla osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej, to przedmiotowe lokale będą podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości wg stawki przewidzianej dla budynków mieszkalnych. Tym samym stanowisko Spółki uznać należy 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 - 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.

RADCA PRAWNY
W BIURZE PRAWNYM
Janusz Pretzel
WA-7943

Z UP. PREZYDENTA
MIASTA STOLICZNEGO WARSZAWY

Joanna Gutkowska
Zastępca Kierownika
Miejskiego Urzędu

Warszawa, 25 marca 2014

Biuro Podatków i Egzekucji
Miasta Stołecznego Warszawy
ul. Kredytowa 3
00-056 Warszawa

Ul. I

WNIOSEK O WYDANIE INTERPRETACJI INDYWIDUALNEJ

Przystawienie zdarzenia przyszłego:

Spółka zamierza kupić mieszkania w nowopowstającym budynku w dzielnicy Żoliborz z przeznaczeniem ich na wynajem dla osób fizycznych, nieprowadzących działalności gospodarczej. Spółka posiada w zakresie działalności gospodarczej punkt 68.20.Z „Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionym”.

Pytanie:

Jaka stawka podatku od nieruchomości powinna mieć zastosowanie w przypadku opodatkowania powyższych mieszkań.

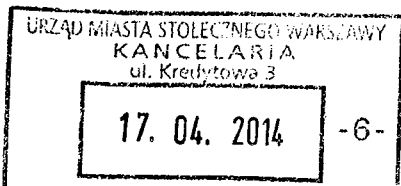
Własne stanowisko w sprawie oceny prawnej zdarzenia przyszłego

W ocenie spółki przedmiotowe mieszkania powinny być opodatkowane podatkiem od nieruchomości od budynków mieszkalnych (art. 5, par. 1 ust. 2a Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych). Taka interpretacja wynika z art. 1a, par. 1 pkt. 3 ww. Ustawy, który mówi „(...) grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej – grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z **wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami (...)**”.

Równocześnie oświadczam, że elementy stanu faktycznego objęte niniejszym wnioskiem 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.

Warszawa, 15 kwietnia 2014

KB,



1564
P. G. Ostrowska
18.04.14

Biuro Podatków i Egzekucji
Miasta Stołecznego Warszawy
ul. Kredytowa 3
00-056 Warszawa



KO P/18274/14 2014-04-18 Bubak

Ul.

WNIOSEK O WYDANIE INTERPRETACJI INDYWIDUALNEJ

Uzupełnienie stanu faktycznego

W odpowiedzi na Państwa pismo z dnia 4 kwietnia 2014 (PE.OP.3120.279.2014.GWA, PE-2-OP/31100/217/GW/14) dotyczącego wezwania do uzupełnienia wniosku z dnia 25 marca 2014 roku informuję, że przedmiotowy najem będzie miał charakter wynajmu długookresowego.

Z poważaniem

