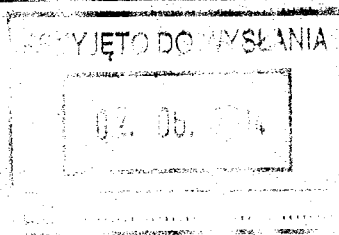


Warszawa, dn. 30.05.2014 r.

PREZYDENT
MIASTA STOLECZNEGO
WARSZAWY



PT-39.3127.13.01.2014-GWA

BPE-2-OP/31101/1596/GW/14

ul. -
Warszawa
NIP

Reprezentowana przez:
Pana

Sp. z o.o.
Ul. POZNAŃ

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 z dnia 18 kwietnia 2014 roku Sp. z o.o. (dalej "Spółka") z dnia 18 kwietnia 2014 roku w sprawie udzielenia indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości (wpływ do organu podatkowego w dniu 22 kwietnia 2014 roku), postanawiam uznać stanowisko Spółki za prawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.

3. Stan faktyczny/zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku

Spółka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej na terenie m.st. Warszawy (ul.). Przedmiotowa nieruchomość składa się z jednej działki ewidencyjnej ujętej w jednej księdze wieczystej. Na nieruchomości posadowiony jest jeden budynek, którego Spółka jest właścicielem. Spółka rozważa ustanowienie odrębnej własności dwóch (lub więcej) lokali w budynku posadowionym na tej nieruchomości. Spółka rozważa również przeniesienie ułamkowej części prawa własności jednego (lub więcej) z tych lokali na rzecz podmiotu trzeciego (Nabywca). W kontekście tak przedstawionego zdarzenia przyszłego, Spółka zwraca się o potwierdzenie, iż:
„(...) 1. Czy w przypadku, gdy na nieruchomości posadowiony jest jeden budynek i w budynku tym ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali, to podatek od nieruchomości od części budynku stanowiącej współwłasność (części wspólnych) oraz od gruntu powinien zostać ustalony według proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa lokali stanowiących odrębne nieruchomości (będące własnością Wnioskodawcy) pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynku, a w konsekwencji – zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o POL – podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokali

wyodrębnionych będących własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynku i w powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu powyżej proporcji?

2. Czy powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali lub ułamkowa część prawa własności jednego z odrębnych lokali zostanie przeniesiona na podmiot trzeci (Nabywcę)? (...)

4. Stanowisko wnioskodawcy

Zdaniem Spółki, w przypadku, gdy na nieruchomości posiadony jest jeden budynek i w budynku tym ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali, (...) to podatek od nieruchomości od części budynku stanowiącej współwłasność (części wspólnych) oraz od gruntu powinien zostać ustalony według proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa wszystkich lokali stanowiących odrębną nieruchomość (będących własnością Wnioskodawcy), o łącznej powierzchni użytkowej (A) pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynku (B), a w konsekwencji – zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o POL – podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynku i w powierzchni gruntu (o powierzchni C) obliczony przy zastosowaniu powyższej proporcji. Zgodnie z w/w oznaczeniami, podstawę opodatkowania budynku należy ustalić wg wzoru: $A + (B-A) \times A/B$, a gruntów wg wzoru $A/B \times C$ (...). Ponadto, zdaniem Spółki, „(...) powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali zostanie przeniesiona na podmiot trzeci (Nabywcę)”.

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.

Natomiast stosownie do brzmienia art. 3 ust. 5 u.p.o.l., jeżeli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność ciąży na właścicielach lokali w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. Przepis ten określa zatem zasady opodatkowania dwóch przedmiotów opodatkowania tj. gruntów związanych z budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali oraz części wspólnych budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Oba te przedmioty w związku z wyodrębnieniem własności lokali stanowią współwłasność właścicieli tych lokali jako tzw. nieruchomość wspólna, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku Nr 80, poz. 903 ze zm.).

Z brzmienia przytoczonego powyżej art. 3 ust. 5 u.p.o.l. wynika jednoznacznie, że w mianowniku ułamka, według którego wylicza się w ramach w/w przepisu ciężary na właścicielach lokali obowiązek podatkowy, uwzględnia się „powierzchnię użytkową całego budynku”. Definicja ustawowa zawarta w art. 1a ust. 1 pkt 5 u.p.o.l. określa bowiem, że „powierzchnia użytkowa budynku lub jego części” jest to powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach (za te uważa się także garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe), z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szypów dźwigowych. W konsekwencji status właścicielski poszczególnych powierzchni nie ma znaczenia dla ustalenia całkowitej powierzchni użytkowej budynku.

Wobec powyższego, obowiązek podatkowy właścicieli wyodrębnionych lokali w zakresie dotyczącym współwłasności gruntu oraz części wspólnych budynku określa wyłącznie art. 3 ust. 5 u.p.o.l. Wynika to zarówno z zastrzeżenia zawartego w ust. 4, które oznacza, że przepis ten nie ma zastosowania w okolicznościach określonych w ust. 5; a także z brzmienia ust. 5 wskazującego, że jest to specyficzna regulacja (lex specialis) obowiązku podatkowego współwłaścicieli, będących właścicielami wyodrębnionych lokali, w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność.

Stanowisko takie potwierdzone zostało w orzeczeniach:

- a) Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 października 2010 roku, sygn. akt III SA/Wa 1336/10;
- b) Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 13 listopada 2012 roku, sygn. akt II FSK 647/11.

Tym samym stanowisko Spółki uznać należy za prawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.

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 „psa”). 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.

NACZELNIK
WYDZIAŁU PODATKÓW I OPŁAT
BIURA PODATKÓW I EGZEKUCJI

Krzysztof Borkowski

Z UP. PREZIDENTA
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

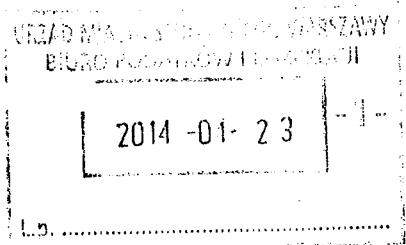
Joanna Guskowska
Zastępca Skarbnika
m. st. Warszawy

RADCA PRAWNY
W BIURZE PRAWNYM

Janusz Pretzel
WA-7943

w
nr.

CB



Numer Identyfikacji Podatkowej Wnioskodawcy:

W dokumencie
status:

1066
P.G. Warszawa
24.04.14

WNIOSEK O WYDANIE INTERPRETACJI INDYWIDUALNEJ

Na podstawie art. 14j w związku z art. 14b ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz.U.2005r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.)

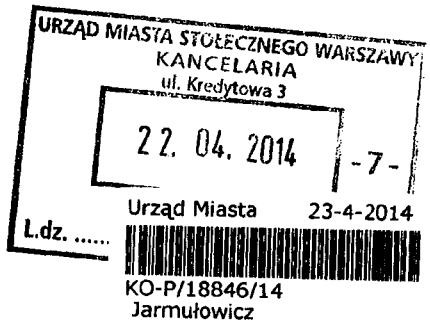
A. Miejsce i cel złożenia wniosku

A.1. Organ, do którego kierowany jest wniosek

Prezydent Miasta Warszawy

Adres do korespondencji organu:

**Urząd Miasta Warszawy - Biuro Podatków i Egzekucji
ul. Kredytowa 3,
00-056 Warszawa**



A.2. Cel złożenia wniosku:

złożenie wniosku

B. Dane Wnioskodawcy

B.1. Dane identyfikacyjne

Rodzaj wnioskodawcy: **osoba prawna**
Nazwa pełna: **Sp. z o.o.**
REGON:
KRS:

B.2. Status wnioskodawcy:

podatnik

B.3. Adres siedziby:

ul.
Warszawa

B.4. Adres do korespondencji

nie dotyczy

Handwritten signature

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

Prezydent Miasta Warszawy

D. Dane pełnomocnika do doręczeń lub przedstawiciela

D.1. Dane identyfikacyjne

D.2. Adres do doręczeń

.....
.....
.....

?

E. *Zakres wniosku*

E.1. *Przedmiot wniosku*

Rodzaj: **zdarzenie przyszłe**

Liczba: **2**

E.2. *Rodzaj sprawy*

Podatek od nieruchomości

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

Art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.; dalej: **ustawa o POL**).

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

Kwota opłaty:

80 PLN

Sposób uiszczenia opłaty:

na rachunek bankowy

Dowód uiszczenia opłaty:

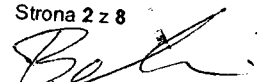
dołączony do wniosku

Numer konta bankowego:

26 1030 1508 0000 0005 5000 1144

Sposób zwrotu nienależnej opłaty:

**zwrot przekazem na adres do korespondencji
wskazany w części B.3.**



G. Wyczerpujące przedstawienie zaistniałego stanu faktycznego, zdarzenia przyszłego i pytania

Opis zdarzenia przyszłego

Sp. z o.o. (dalej: **Wnioskodawca, Spółka**) jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej na obszarze tutejszej gminy (przy ul. ...
Na nieruchomości posadowiony jest jeden budynek, którego Spółka jest właścicielem. Przedmiotowa nieruchomość składa się z jednej działki ewidencyjnej ujętej w jednej księdze wieczystej.

Spółka rozważa ustanowienie odrębnej własności dwóch (lub więcej) lokali w budynku posadowionych na tej nieruchomości.

Spółka rozważa również przeniesienie ułamkowej części prawa własności jednego (lub więcej) z tych lokali na rzecz podmiotu trzeciego (Nabywca).

Pytanie przyporządkowane do zdarzenia przyszłego:

W kontekście przedstawionego zdarzenia przyszłego, Wnioskodawca zwraca się z następującymi pytaniami:

1. Czy w przypadku, gdy na nieruchomości posadowiony jest jeden budynek i w budynku tym ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali, to podatek od nieruchomości od części budynku stanowiącej współwłasność (części wspólnych) oraz od gruntu powinien zostać ustalony według proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa lokali stanowiących odrębne nieruchomości (będące własnością Wnioskodawcy) pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynku, a w konsekwencji – zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o POL – podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych będących własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynku i w powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu powyższej proporcji?
2. Czy powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali lub ułamkowa część prawa własności jednego z odrębnych lokali zostanie przeniesiona na podmiot trzeci (Nabywcę)?

H. Własne stanowisko w sprawie oceny prawnej zdarzenia przyszłego

Stanowisko Wnioskodawcy

1. Zdaniem Wnioskodawcy w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest jeden budynek i w budynku tym ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali, to podatek od nieruchomości od części budynku stanowiącej współwłasność (części wspólnych) oraz od gruntu powinien zostać ustalony według proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa wszystkich lokali stanowiących odrębną nieruchomość (będących własnością Wnioskodawcy), o łącznej powierzchni użytkowej (A) pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynku (B), a w konsekwencji – zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o POL – podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić

Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynku i w powierzchni gruntu (o powierzchni C) obliczony przy zastosowaniu powyższej proporcji. Zgodnie z w/w oznaczeniami, podstawę opodatkowania budynku należy ustalić wg wzoru: $A+(B-A) \times A/B$, a gruntów wg wzoru $A/B \times C$.

2. W ocenie Wnioskodawcy, powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali lub ułamkowa część prawa własności jednego z odrębnych lokali zostanie przeniesiona na podmiot trzeci (Nabywcę).

Uzasadnienie stanowiska Wnioskodawcy

AD. 1.

1.1 Podstawa opodatkowania

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy o POL obowiązkowi podatkowemu w podatku od nieruchomości (dalej: **PON**) podlegają podatnicy będący właścicielami nieruchomości. Jeżeli nieruchomość stanowi współwłasność dwóch lub więcej podatników, wówczas – na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy o POL – obowiązek podatkowy ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach. Podstawę opodatkowania dla gruntów stanowi ich powierzchnia, natomiast dla budynków - powierzchnia użytkowa.

Tym samym, osoba prawna będąca wyłącznym właścicielem nieruchomości dla potrzeb opodatkowania PON deklaruje całą powierzchnię tej nieruchomości. W przypadku współwłasności, współwłaściciele zobowiązani są łącznie do uiszczenia podatku i odpowiedzialni za zobowiązanie w PON od części wspólnych na zasadach odpowiedzialności solidarnej, niezależnie od posiadanego udziału we współwłasności.

Powyższa reguła opodatkowania współwłasności ulega istotnej modyfikacji w sytuacji, gdy ustanowiona jest odrębna własność lokali. Wówczas nie stosuje się art. 3 ust. 4 ustawy o POL, bowiem w takiej sytuacji przepis ten wyraźnie odsyła do regulacji zawartej w art. 3 ust. 5 i stanowiącej *lex specialis* względem art. 3 ust. 4 ustawy o POL. Przepis ten reguluje sposób opodatkowania PON powierzchni budynku oraz gruntu stanowiących współwłasność (części wspólne)¹, w sytuacji gdy wyodrębniono własność lokali. Jednocześnie, przytoczona regulacja prawna, ustalając zasady opodatkowania nieruchomości wspólnej, nie modyfikuje zasad opodatkowania samych lokali. Podstawę opodatkowania nadal stanowi ich powierzchnia użytkowa.

Z treści art. 3 ust. 5 ustawy o POL jasno wynika, że właściciel wyodrębnionego lokalu (lokali) celem ustalenia swojego udziału w powierzchniach wspólnych powinien odnieść powierzchnię użytkową lokalu (lub lokali), którego jest właścicielem, do powierzchni użytkowej całego budynku. Tak ustalony współczynnik właściciel lokalu (lub lokali) powinien następnie odnieść do powierzchni wspólnych i zadeklarować jako podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości.

¹ Ustawa o własności lokali tę część budynku oraz gruntu nazywa „nieruchomością wspólną”.

Sposób obliczania udziału w powierzchniach wspólnych nieruchomości zgodnie z brzmieniem art. 3 ust. 5 ustawy o POL można przedstawić poniższym wzorem:

$$\frac{\text{Powierzchnia wyodrębnionego lokalu(lokali)}}{\text{Całkowita powierzchnia budynku}} \times \text{Powierzchnia części wspólnej} = \text{Podstawa opodatkowania części wspólnej}$$

Powyższa analiza art. 3 ust. 5 ustawy o POL zgodna jest z poglądami prezentowanymi przez doktrynę prawa podatkowego. Przykładowo, prof. L. Etel, wskazuje w komentarzu² do tego przepisu, iż:

„Wyodrębnienie własności lokali w budynku skutkuje tym, że podatek od części tego budynku i gruntu stanowiącego współwłasność należy ustalać na takich zasadach, że odnosi się powierzchnię użytkową lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku i tak ustaloną proporcję stosuje do powierzchni wspólnych części budynku i gruntu.

Na przykład powierzchnia lokalu osoby fizycznej wynosi 100 m², a powierzchnia użytkowa budynku - 1000 m². Stosunek tych powierzchni wynosi 1/10. Ten ułamek odnosi się do powierzchni gruntu i do powierzchni części budynku stanowiących współwłasność (suszarnia, strych, piwnica). Właściciel lokalu powinien więc otrzymać decyzję z wyliczonym podatkiem od 100 m² lokalu, 1/10 powierzchni gruntu, 1/10 powierzchni strychu itp. Osoba prawna będąca właścicielem takiego lokalu sama powinna w deklaracji wyliczyć ww. proporcje i na ich podstawie kwotę płaconego podatku.”

W tym miejscu należy podkreślić, iż skoro ustawodawca wprowadził do ustawy o POL przepis szczególny (*lex specialis*), tj. art. 3 ust. 5, w którym zawarł inną zasadę obliczania podstawy opodatkowania w odniesieniu do powierzchni wspólnej niż ta wyrażona w art. 3 ust. 4 (*lex generalis*), logiczne jest, że uczynił to celem uregulowania sytuacji opisanych w art. 3 ust. 4 i ust. 5 w sposób odmienny (zgodnie z zasadą *lex specialis derogat legi generali*).

Powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie również w orzecznictwie sądów administracyjnych, które jest w odniesieniu do przedstawianej sytuacji jednolite. Dla przykładu można wskazać na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2012 r. (sygn. II FSK 647/11), w którym sąd podtrzymał dotychczas dominujące stanowisko i wskazał, m.in., iż: *„(...) art. 3 ust. 4 u.p.o.l. stanowi o solidarnym opodatkowaniu współwłasności (współposiadania) nieruchomości lub obiektu budowlanego, wyraźnie jednak wskazując in fine na zastrzeżenie ust. 5 ww. artykułu. Prawidłowo więc wywiódł Sąd wojewódzki, że nie może być mowy o współstosowaniu na gruncie przedmiotowego stanu faktycznego ustępów 4 i 5 art. 3 u.p.o.l., jak tego chce organ (...), gdyż ten drugi przepis stanowi lex specialis względem pierwszego z wymienionych [zaznaczenie Wnioskodawcy] Przypomnieć należy, że zgodnie z § 23 ust. 3 Zasad Techniki Prawodawczej (Dz. U. Nr 100, poz. 908), jeżeli od któregoś z elementów przepisu szczegółowego przewiduje się wyjątki lub któryś z elementów tego przepisu wymaga uściślenia, przepis formułujący wyjątki lub uściślenia zamieszcza się bezpośrednio po danym przepisie szczegółowym. Taka też jest konstrukcja omawianego art. 3 u.p.o.l., gdzie przepis ustanawiający wyjątek (ust. 5) następuje bezpośrednio po przepisie określającym zasadę w odniesieniu do opodatkowania nieruchomości lub obiektów budowlanych wspólnych (ust. 4). Dodatkowo ten ostatnio wskazany przepis wyraźnie odsyła do przepisu stanowiącego wyjątek, jakim jest art. 3*

² L. Etel, Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych. Komentarz [w:] Podatek od nieruchomości. Wyd. 3, Warszawa 2009, C.H.Beck; Lex 2012

ust. 5 u.p.o.l. Oczywiście jest bowiem, że zwrot "z zastrzeżeniem ust. 5", którym operuje art. 3 ust. 4 u.p.o.l., należy interpretować jako odesłanie (zob. G. Wierczyński, *Redagowanie i ogłaszanie aktów normatywnych. Komentarz, Lex nr 55404*). Zatem we wskazanym zakresie organ argumentuje w istocie w oderwaniu o treści końcowej części przepisu art. 3 ust. 4 u.p.o.l., a w związku z tym z pominięciem dyrektywy interpretacyjnej *lex specialis derogat legi generali*."

Wcześniej, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wydał prawomocny wyrok z dnia 2 lutego 2009 r., sygn. III SA/Wa 2535/08, w którym jednoznacznie przedstawił metodę liczenia ułamka opisanego w art. 3 ust. 5 ustawy o POL. WSA wskazał, iż:

„Z cytowanego przepisu wynika zatem w sposób jednoznaczny, iż w mianowniku ułamka, według którego wylicza się w ramach art. 3 ust. 5 u.p.o.l. ciężący na właścicielach lokali obowiązek podatkowy uwzględnia się „powierzchnię użytkową całego budynku”.

1.2 Odrębna własność oraz części wspólne

Z perspektywy cywilistycznej, ustanowienie odrębnej własności lokali reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: Uwl).

Zgodnie z art. 2 Uwl, samodzielnym lokalem 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 – może stanowić odrębną nieruchomość (odrębny przedmiot własności). Odrębną własność lokali można ustanowić na podstawie umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność (art. 7 ust. 1 Uwl).

Art. 10 Uwl jednoznacznie potwierdza możliwość ustanawiania odrębnej własności dla poszczególnych lokali przez właściciela nieruchomości:

„Art. 10 Właściciel nieruchomości może ustanawiać odrębną własność lokali dla siebie, na mocy jednostronnej czynności prawnej. W takim wypadku stosuje się odpowiednio przepisy o ustanowieniu odrębnej własności w drodze umowy.”

Stanowisko to znajduje potwierdzenie również w doktrynie. Przykładowo, D. Kurek w komentarzu do prawa nieruchomości³, stwierdza, że:

„Właściciel nieruchomości może wyodrębnić jednostronnym oświadczeniem wszystkie lokale w jednym akcie notarialnym lub pojedynczo - w jednym akcie wyodrębnić jeden lokal. (...) Dotychczasowy właściciel gruntu i budynku jako jego części składowej staje się właścicielem lokali znajdujących się w tym budynku, a przestaje być właścicielem gruntu, którego jest od tego momentu współwłaścicielem, przy czym wszystkie udziały należą do niego, a pomimo to współwłasność nie ustaje, co wydaje się sytuacją raczej wyjątkową. Obecnie jednak docenia się praktyczną doniosłość tej instytucji, ułatwiającej obrót i sprzyjającej jego pewności oraz bezpieczeństwu.”

Właścicielowi wyodrębnionego lokalu przysługuje, jako prawo związane z prawem własności lokalu, określony udział w nieruchomości wspólnej (art.3 ust. 1 Uwl). Zgodnie z art.3 ust.2 Uwl nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Podsumowując, lokal stanowiący odrębną własność, to nieruchomość składająca się z:

³ D. Kurek, *Ustawa o własności lokali. Komentarz. [w:] Prawo budowlane i nieruchomości*, Warszawa 2013, C.H.Beck)



- (i) z własności samego lokalu (ewentualnie z pomieszczeniami przynależnymi), **oraz**
- (ii) ułamkowego udziału we własności gruntu i wspólnych części budynku lub budynków, czyli udziału w nieruchomości wspólnej.

Reasumując, w przypadku, gdy na nieruchomości objętej jedną księgą wieczystą posadowiony jest jeden budynek i w budynku tym ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali, to podstawa opodatkowania PON powinna zostać ustalona według wzorów:

$A+(B-A) \times A/B$ – dla budynku

$A/B \times C$ – dla gruntu,

gdzie:

A – łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali, których własność została wyodrębniona

B – łączna powierzchnia użytkowa budynku

C – powierzchnia gruntu.

AD. 2.

W ocenie Wnioskodawcy, powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy własność lub jej ułamkowa część jednego lub kilku z odrębnych lokali zostanie przeniesiona na podmiot trzeci (Nabywcę).

Norma prawna określona w art. 3 ust. 5 ustawy o POL aktualizuje się w momencie wyodrębnienia lokali w danym budynku. Bez znaczenia dla obliczania PON od powierzchni wspólnej pozostaje fakt, że jeden z tych lokali, lub ułamkowa jego część, zostanie sprzedany (lub w inny sposób zbyty) podmiotowi trzeciemu. Konsekwencją zbycia jednego (lub kilku) z wydzielonych lokali będzie powstanie obowiązku podatkowego u Nabywcy wynikający z ustawy o POL.

I. Informacja o załącznikach

- Załącznik 1 – potwierdzenie dokonania opłaty za wniosek
- Załącznik 2 – poświadczony za zgodność z oryginałem pełnomocnictwo
- Załącznik 3 – potwierdzenie dokonania opłaty skarbowej za pełnomocnictwo
- Załącznik 4 – informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z KRS

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 oświadczenie mające służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3.

Ja niżej podpisany, pouczonej 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:

Nazwisko:

Data wypełnienia wniosku:

Podpis Wnioskodawcy lub osoby upoważnionej:

K. Adnotacje właściwego organu