

PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY	Warszawa, dn. <u>15/09/2015</u> r.
PE-OP.3120.616.2015.BPO BPE-2-OP/31101/2481/BPO/15	

reprezentowany przez
pełnomocnika

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: „Wnioskodawca”) z dnia 10 sierpnia 2015 r. (wpływ do organu podatkowego w dniu 17 sierpnia 2015 r.) w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości, postanawiam uznać stanowisko Wnioskodawcy - w przedstawionym stanie faktycznym - za prawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.
3. Stan faktyczny/zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku
Z treści przedłożonego wniosku wynika, że Wnioskodawca zamierza nabyć prawo użytkowania wieczystego gruntu, przeznaczonego pod usługi i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Na nieruchomości gruntowej będzie wzniesiony budynek składający się z lokali mieszkalnych, części usługowej oraz miejsc parkingowych przeznaczonych do użytkowania przez najemców lokali mieszkalnych. Budynek będzie klasyfikowany w Grupie 112 Klasie 1122 Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych. Lokale mieszkalne będą wynajmowane na rzecz osób fizycznych na cele mieszkaniowe. Miejsca parkingowe będą wykorzystywane przez najemców lokali mieszkalnych na podstawie zawartych umów najmu. Lokale usługowe będą przekazane podmiotom prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie umów najmu na cele komercyjne. W związku z powyższym, pytanie Wnioskodawcy brzmi: 1. „Czy uwzględniając wyżej przedstawione zdarzenia przyszłe, Wnioskodawca będzie obowiązany do stosowania stawki podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowej Budynku przeznaczonej na wynajem na cele mieszkaniowe w wysokości wynikającej z art.5 ust.1 pkt 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych?”. 2. „Czy uwzględniając wyżej przedstawione zdarzenia przyszłe, Wnioskodawca będzie obowiązany do stosowania stawki podatku od nieruchomości od powierzchni nieruchomości gruntowej, z którą będzie związany Budynek, w wysokości ustalonej zgodnie z art.5 ust.1 pkt 1 lit. c ustawy o p.o.l.?”. 3. „Czy uwzględniając wyżej przedstawione zdarzenia przyszłe, Wnioskodawca będzie obowiązany do zastosowania stawki podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowej Budynku przeznaczonej na wynajem na cele inne niż cele mieszkaniowe w wysokości ustalonej zgodnie z art.5 ust.1 pkt 2 lit. b ustawy o p.o.l.?”. 4. „Czy uwzględniając wyżej przedstawione zdarzenia przyszłe, Wnioskodawca będzie obowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości od miejsc parkingowych, w wysokości ustalonej w oparciu o stawkę wynikającą z art.5 ust.1 pkt 2 lit. a ustawy o p.o.l.?”.

5. „Czy w związku ze zmianą brzmienia art.1a ust.1 pkt 3 ustawy o p.o.l. oraz wprowadzeniem art.1a ust.2a ustawy o p.o.l. te same zasady opodatkowania opisywanych powierzchni będą miały zastosowanie od 1 stycznia 2016 r.?”

4. Stanowisko wnioskodawcy

Zdaniem Wnioskodawcy,

1. Wnioskodawca będzie obowiązany do stosowania stawki podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowej przeznaczonej na wynajem na cele mieszkaniowe w wysokości wynikającej z art. 5 ust.1 pkt 2 lit. a ustawy o p.o.l.
2. Wnioskodawca będzie obowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości od powierzchni nieruchomości gruntowej, z którą będzie związany Budynek, w wysokości ustalonej zgodnie z art. 5 ust.1 pkt 1 lit.c ustawy o p.o.l.
3. Wnioskodawca będzie obowiązany do zastosowania stawki podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowej przeznaczonej na wynajem na cele inne niż mieszkaniowe w wysokości ustalonej zgodnie z art. 5 ust.1 pkt 2 lit. b ustawy o p.o.l.
4. Wnioskodawca będzie obowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowej przeznaczonej na miejsca parkingowe w oparciu o stawkę wynikającą z art. 5 ust.1 pkt 2 lit. a ustawy o p.o.l.
5. Wskazane zasady opodatkowania znajdą zastosowanie również od 1 stycznia 2016 r., po zmianie art.1a ust.1 pkt 3 ustawy o p.o.l. oraz wprowadzeniem art.1a ust. 2a ustawy o p.o.l., jako że wprowadzane zmiany w ustawie o p.o.l. nie będą miały wpływu na przedstawiony przez Wnioskodawcę sposób ustalenia wysokości właściwych stawek podatku od nieruchomości

5. Ocena stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym

1. Z przedstawionego przez wnioskodawcę stanu faktycznego wynika, iż planowany budynek jest zaklasyfikowany zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych jako budynek mieszkalny, niemniej obok lokali mieszkalnych znajdować się w nim będzie część usługowa. Zgodnie z art. 2 ust.1 pkt 2 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.) 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 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. 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 2011 r. III SA/Wa 3321/10: „Częścią budynku mogącą być samodzielnym przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości jest wyodrębniony lokal w tym budynku”). Zgodnie z art.1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. przez grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej należy rozumieć 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. Ustawa nie zawiera definicji budynku mieszkalnego, jednak w oparciu o orzecznictwo należy stwierdzić, iż o charakterze budynku decyduje funkcja jaką spełnia (por. wyrok WSA w Poznaniu z dnia 22 listopada 2013r. III SA/Po 253/13: „W doktrynie prawa podatkowego za budynek mieszkalny przyjęto się uważać całość pomieszczeń mieszczących się w bryle budynku, związanych z szeroko pojętą funkcją zamieszkiwania”). Ponieważ w świetle powołanych przepisów z pojęciem budynku tożsama jest część budynku, te części budynku które zostały wyodrębnione jako lokale mieszkalne nie należą do kategorii budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Oznacza to, iż do powierzchni użytkowej budynku przeznaczonej na wynajem na cele mieszkaniowe znajdzie zastosowanie stawka podatku od nieruchomości wynikająca z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a u.p.o.l. (por. wyrok WSA w Lublinie z dnia 4 lipca 2008r. I SA/Lu 147/08: „Okoliczność, że w budynku mieszkalnym część powierzchni użytkowej to powierzchnia usługowa (której wielkość nie wykluczyła zaliczenia przedmiotu opodatkowania do budynków mieszkalnych) sama nie prowadzi do skutków podatkowych innych niż te wynikające z głównego, mieszkalnego przeznaczenia, sposobu wykorzystywania budynku i sama nie uzasadnia opodatkowania stawką inną niż przewidziana dla budynku mieszkalnego”). Wobec powyższego uznać należy, iż stanowisko Wnioskodawcy, zawarte we wniosku o udzielenie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, jest prawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.
2. Z przedstawionego przez Wnioskodawcę stanu faktycznego wynika, iż grunt, którego Wnioskodawca zostanie użytkownikiem wieczystym, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest pod usługi i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Na nabywanym gruncie

planowany jest budynek, który zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych jest zaklasyfikowany jako budynek mieszkalny. Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. przez grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej należy rozumieć 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. Z treści przytoczonego przepisu jednoznacznie wynika, że grunty pod budynkami mieszkalnymi nie są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, zatem znajduje do nich zastosowanie stawka przewidziana w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c u.p.o.l. Wobec powyższego uznać należy, iż stanowisko Wnioskodawcy, zawarte we wniosku o udzielenie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, jest prawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.

3. Zgodnie z przedstawionym stanem faktycznym, w planowanym budynku będą znajdować się lokale użytkowe, które na podstawie umów najmu zostaną przekazane na cele komercyjne podmiotom prowadzącym w nich działalność gospodarczą. Powyższe oznacza, iż w przypadku lokali przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej znajduje zastosowanie stawka podatku określona w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l. (por. wyrok NSA z dnia 22 lipca 2009r. II FSK 460/08: „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.”). Wobec powyższego uznać należy, iż stanowisko Wnioskodawcy, zawarte we wniosku o udzielenie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, jest prawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.
4. Zgodnie z przedstawionym stanem faktycznym, w planowanym budynku mieszkalnym, będą znajdować się miejsca parkingowe przeznaczone do użytkowania przez najemców lokali mieszkalnych. Miejsca parkingowe nie będą stanowić przedmiotu odrębnej własności. Powyższe oznacza, iż w świetle art. 47 § 2 k.c. miejsca parkingowe stanowią część składową nieruchomości, mieszcząc się w kategorii przedmiotów opodatkowania wymienionych w art. 2 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. Potwierdza to art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.), zgodnie z którym do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi”. Tym samym wobec miejsc parkingowych powinna być stosowana stawka podatku na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a u.p.o.l. Wobec powyższego uznać należy, iż stanowisko Wnioskodawcy, zawarte we wniosku o udzielenie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, jest prawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.
5. Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r. poz. 1045) w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 849, z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:
 - 1) w art. 1a:
 - a) w ust. 1 pkt 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„3) grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej - grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a;
 - b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się:
 - 1) budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami;
 - 2) gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b;
 - 3) budynków, budowli lub ich części, w odniesieniu do których została wydana decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.), lub decyzja ostateczna organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania.”

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.

~~Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie~~
MIASTO WARSZAWA

+48 22 647 97 00

E. Przedmiot wniosku

Rodzaj: **Zdarzenie przyszłe**

Liczba zaistniałych stanów faktycznych/Liczba zdarzeń przyszłych: **5**

Przepisy prawa podatkowego:

art. 1a ust.1 pkt 3, art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c, art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a oraz lit. b ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 849; dalej: **ustawa o p.o.l.**)

Brzmienie art. 1a ust. 1 pkt 3 oraz art. 1a ust. 2a ustawy o p.o.l. wynikające z art. 9 pkt. 1 lit. a i b ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U., poz. 1045; dalej: **Ustawa nowelizująca**), które będzie obowiązywać od 1 stycznia 2016 r.

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

Kwota opłaty: **200**

Kserokopia dowodu uiszczenia opłaty: **dołączona do wniosku**

Numer konta bankowego, na który wnoszona jest opłata: **Wydział Podatków i Opłat Biura Podatków i Egzekucji m.st. Warszawy 26 1030 1508 0000 0005 5000 1144**

Sposób zwrotu nienależnej opłaty: **zwrot na rachunek bankowy**

Numer rachunku (do zwrotu): _____

G. Wyczerpujące przedstawienie zaistniałego stanu faktycznego (stanów faktycznych), zdarzenia przyszłego (zdarzeń przyszłych) i pytania (pytań)

_____ prowadząca działalność gospodarczą w Polsce m.in. w zakresie wynajmu i dzierżawy (dalej: **Wnioskodawca** lub **Spółka**) zamierza nabyć prawo użytkowania wieczystego do działki budowlanej, położonej w Warszawie w dzielnicy Wola, przy _____, (dalej: **Nieruchomość**).

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego teren Nieruchomości gruntowej jest przeznaczony pod usługi i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Z projektu deweloperskiego wynika, że na Nieruchomości gruntowej zostanie wybudowany budynek mieszkalny (dalej: **Budynek**), który po oddaniu do użytkowania zostanie sprzedany na rzecz Spółki. Planowane jest, że Budynek będzie się składać przede wszystkim z ok. 193 lokali mieszkalnych, części usługowej oraz miejsc parkingowych (garażu). Zgodnie z planami, wysokość w świetle pomieszczeń lub ich części oraz kondygnacji będzie wynosić ponad 2,20 m. Miejsca parkingowe w garażu podziemnym nie będą przedmiotem odrębnej własności i będą przeznaczone do użytkowania przez najemców lokali mieszkalnych.

Ze względu na przeznaczenie (co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej Budynku będzie wykorzystywana do celów mieszkalnych), a także wskazaną charakterystykę, wybudowany Budynek będzie klasyfikowany wg. Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w Grupie 112 - "Budynki o dwóch mieszkaniach i wielomieszkaniowe", w Klasie 1122 - "Budynki o trzech i więcej mieszkaniach", a zatem jako budynek mieszkalny.

Lokale mieszkalne stanowiące ponad połowę powierzchni Budynku będą wynajmowane na rzecz osób fizycznych na cele mieszkaniowe. Co do zasady, miejsca parkingowe będą wykorzystywane przez najemców lokali mieszkalnych na podstawie zawartych umów najmu. Lokale usługowe, które znajdują się w Budynku zostaną przekazane w ramach umów najmu na cele komercyjne, podmiotom prowadzącym w nich działalność gospodarczą.

Pytanie (pytania) przyporządkowane do stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego

1. Czy uwzględniając wyżej przedstawione zdarzenie przyszłe, Wnioskodawca będzie obowiązany do stosowania stawki podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowej Budynku przeznaczonej na wynajem na cele mieszkaniowe w wysokości wynikającej z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o p.o.l.?
2. Czy uwzględniając wyżej przedstawione zdarzenie przyszłe, Wnioskodawca będzie obowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości od powierzchni Nieruchomości gruntowej, z którą będzie związany Budynek, w wysokości ustalonej zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy o p.o.l.?
3. Czy uwzględniając wyżej przedstawione zdarzenie przyszłe, Wnioskodawca będzie obowiązany do zastosowania stawki podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowej Budynku przeznaczonej na wynajem na cele inne niż cele mieszkaniowe w wysokości ustalonej zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o p.o.l.?
4. Czy uwzględniając wyżej przedstawione zdarzenie przyszłe, Wnioskodawca będzie obowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości od miejsc parkingowych, w wysokości ustalonej w oparciu o stawkę wynikającą z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o p.o.l.?
5. Czy w związku ze zmianą brzmienia art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o p.o.l. oraz wprowadzeniem art. 1a ust. 2a ustawy o p.o.l. te same zasady opodatkowania opisywanych powierzchni będą miały zastosowanie od 1 stycznia 2016 r.?

H. Własne stanowisko w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego

1. Wnioskodawca będzie obowiązany do stosowania stawki podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowej przeznaczonej na wynajem na cele mieszkaniowe w wysokości wynikającej z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o p.o.l.
2. Wnioskodawca będzie obowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości od powierzchni Nieruchomości gruntowej, z którą będzie związany Budynek, w wysokości ustalonej zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy o p.o.l.
3. Wnioskodawca będzie obowiązany do zastosowania stawki podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowej przeznaczonej na wynajem na cele inne niż mieszkaniowe w wysokości ustalonej zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o p.o.l.
4. Wnioskodawca będzie obowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowej przeznaczonej na miejsca parkingowe w oparciu o stawkę wynikającą z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o p.o.l.
5. Wskazane zasady opodatkowania znajdą zastosowanie również od 1 stycznia 2016 r., po zmianie art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o p.o.l. oraz wprowadzeniem art. 1a ust. 2a ustawy o p.o.l., jako że wprowadzane zmiany w ustawie o p.o.l. nie będą miały wpływu na przedstawiony przez Wnioskodawcę sposób ustalenia wysokości właściwych stawek podatku od nieruchomości.

UZASADNIENIE DOTYCZĄCE PYTANIA 1: STAWKA PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI DLA CZĘŚCI BUDYNKU PRZEZNACZONEJ NA CELE MIESZKANIOWE

Stosownie do art. 2 ust. 1. ustawy o 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.

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o p.o.l. przez grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej należy rozumieć budynki 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. Natomiast w świetle art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o p.o.l. stawka podatku od nieruchomości właściwa dla działalności gospodarczej, ma zastosowanie do budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz **budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej**.

W roku 2015 w Warszawie dla podatku od nieruchomości obowiązują stawki dotychczasowe, tj. obowiązujące w roku 2014¹, wynoszące odpowiednio:

- 1) dla budynków:
 - a. **mieszkalnych** - 0,74 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - b. związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od **budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej** - 23,03 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

Pomocne przy interpretacji w/w przepisów może być stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego zawarte w wyroku z dnia 23 maja 2013 r. (sygn. akt II FSK 1880/11), gdzie wskazano, że:

„1. zasadą jest, że opodatkowaniu stawką właściwą dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej podlegają wszystkie budynki będące w posiadaniu przedsiębiorcy, 2. za wyjątkiem jednak znajdujących się w posiadaniu przedsiębiorcy budynków mieszkalnych, 3. chyba, że budynki te lub ich części są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej.”

Powyższe wnioskowanie zostało uzupełnione następującymi stwierdzeniami: **„Ażeby budynek mieszkalny mógł być opodatkowany stawką właściwą dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, musi być zatem zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, a nie tylko znajdować się w posiadaniu przedsiębiorcy.”**

Warto zaznaczyć, że pojęcie „związany z” jest pojęciem szerszym od „zajęty na”, co znajduje potwierdzenie m.in. w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 10 marca 2015 r. (sygn. akt I SA/Bk 626/14). Tym samym ustawodawca wskazując jakie budynki podlegają opodatkowaniu stawką właściwą dla działalności gospodarczej, używając pojęcia „związane z” w odniesieniu do budynków (innych niż mieszkalne) objął taką stawką wszystkie budynki bezpośrednio lub pośrednio związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (z odpowiednimi wyjątkami). Natomiast w przypadku budynków mieszkalnych, stawką właściwą dla działalności gospodarczej objęte są tylko te spośród nich i w tej części, w której jest faktycznie prowadzona działalność gospodarcza (w części zajętej na jej prowadzenie).

¹ Uchwała nr LXX/1830/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 listopada 2013 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2014 rok (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 26 listopada 2013 r. poz. 12260).

Zgodnie z opisem zdarzenia przyszłego Wnioskodawca zostanie właścicielem Budynku, który z uwagi na posiadanie pewnych ściśle określonych cech (m.in. przeznaczenie ponad połowy powierzchni na cele mieszkalne) będzie stanowił budynek mieszkalny. Dodatkowo warto podkreślić, że faktyczne wykorzystanie budynku będzie zgodne z jego charakterem, ponieważ przeważająca część powierzchni użytkowej Budynku, tj. lokale mieszkalne i części związane z nimi (m.in. ciągi komunikacyjne) będą służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. W konsekwencji, właściwą stawką dla części Budynku związanej z zaspokajaniem celów mieszkaniowych będzie stawka podatku od nieruchomości mająca zastosowanie dla budynków mieszkalnych, tj. stawka wynikająca z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o p.o.l., wynosząca obecnie w Warszawie 0,74 zł od 1 m² powierzchni użytkowej. Zdaniem Wnioskodawcy za takim stanowiskiem, poza argumentami przedstawionymi powyżej, przemawia również fakt, że ustawodawca ustanowił preferencyjną wysokość stawki podatku od nieruchomości w zakresie budynków (lokal) mieszkalnych, aby nie obciążać nadto osób, które dzięki mieszkaniom zaspokajają swoje podstawowe potrzeby.

Potwierdzenie przedstawionego stanowiska odnajdujemy także przykładowo w interpretacji indywidualnej (stanowiącej załącznik do niniejszego wniosku) Prezydenta Bielsko-Białej z dnia 5 września 2011 r. (sygn. DB-III.3120.159.2011.BK) oraz w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 6 lutego 2015 r. (sygn. akt I SA/Lu 852/14), w którym wskazano, że: „nie stawka opodatkowania decyduje o charakterze budynku, lecz **sposób jego wykorzystania determinuje sposób (stawkę) opodatkowania.**”

UZASADNIENIE DOTYCZĄCE PYTANIA 2: STAWKA PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI DLA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt. 3 ustawy o p.o.l. za grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uznaje się grunty będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem gruntów związanych z budynkami mieszkalnymi, a także gruntów o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt. 1 lit. b ustawy o p.o.l.

W roku 2015 w Warszawie dla podatku od nieruchomości obowiązują stawki dotychczasowe, tj. obowiązujące w roku 2014², wynoszące odpowiednio:

1) dla gruntów:

- a. związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,89 zł od 1 m² powierzchni
- b. pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,46 zł od 1 m² powierzchni.

W nawiązaniu do przedstawionego zdarzenia przyszłego, Wnioskodawca nabędzie Nieruchomość gruntową związaną z Budynkiem, który będzie stanowił budynek mieszkalny. Jak wynika z wyżej przywołanego przepisu, taki grunt jako związany z budynkiem mieszkalnym nie powinien być uznawany za grunt związany z prowadzeniem działalności gospodarczej. Tym bardziej, że przeważająca część Budynku będzie służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, a tym samym będzie zachowany charakter mieszkalny Budynku. Nie ma przy tym znaczenia, że część powierzchni Budynku zostanie przeznaczona na wynajem na cele inne niż mieszkaniowe.

W konsekwencji powierzchnia Nieruchomości gruntowej nie może zostać opodatkowana najwyższą stawką podatku od gruntów, przewidzianą dla powierzchni związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. W następstwie czego, zdaniem Wnioskodawcy, słuszne jest przyjęcie stawki

² Uchwała nr LXX/1830/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 listopada 2013 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2014 rok (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 26 listopada 2013 r. poz. 12260).

przewidzianej dla gruntów pozostałych, przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy o p.o.l., wynoszącej obecnie w Warszawie 0,46 zł od 1 m² powierzchni.

Dla potwierdzenia prawidłowości wyżej przedstawionej wykładni przepisów, można przywołać interpretację indywidualną Prezydenta Miasta Poznania (stanowiącą załącznik do niniejszego wniosku) z dnia 31 lipca 2013 r. (sygn. Fn-VIII.310.5.2013), w której wskazano, że grunt pod budynkami mieszkalnymi jest opodatkowany według stawek właściwych dla gruntów pozostałych, również w przypadku gdy część budynku mieszkalnego jest zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej.

Dodatkowo, dla poparcia stanowiska Wnioskodawcy, można odnieść się do wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 11 czerwca 2014 (sygn. akt I SA/Op 324/14), w którym podkreślono, że będący w posiadaniu przedsiębiorcy grunt związany z budynkiem mieszkalnym powinien być opodatkowany według stawek właściwych dla gruntów pozostałych.

UZASADNIENIE DOTYCZĄCE PYTANIA 3: STAWKA PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI DLA CZĘŚCI BUDYNKU PRZEZNACZONEJ NA CELE INNE NIŻ MIESZKANIOWE

W świetle art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o p.o.l. stawka podatku od nieruchomości właściwa dla działalności gospodarczej, ma zastosowanie do budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Mając na uwadze treść wskazanego przepisu oraz argumentację powołaną w stanowisku dotyczącym pytania nr 1, Wnioskodawca uważa, że będzie obowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowej przeznaczonej na wynajem na cele inne niż mieszkaniowe (komercyjne) w wysokości ustalonej zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o p.o.l. (obecnie 23,03 złotych od 1 m² powierzchni użytkowej). Zdaniem Wnioskodawcy określenie właściwej stawki podatku od nieruchomości powinno być determinowane przez faktyczne wykorzystanie powierzchni. W przedstawionym przez Spółkę zdarzeniu przyszłym powierzchnia użytkowa przeznaczona na cele komercyjne będzie de facto zajęta przez najemców na prowadzenie działalności gospodarczej, co uzasadnia zastosowanie do tej części powierzchni najwyższej stawki podatku od nieruchomości przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o p.o.l.

UZASADNIENIE DOTYCZĄCE PYTANIA 4: STAWKA PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI DLA MIEJSC PARKINGOWYCH

Jak wskazano w opisie zdarzenia przyszłego, miejsca parkingowe w garażu podziemnym nie będą przedmiotem odrębnej własności i będą przeznaczone do użytkowania przez najemców lokali mieszkalnych.

Wnioskodawca uważa, że będzie obowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowej przeznaczonej na miejsca parkingowe w garażu podziemnym budynku mieszkalnego, wynajmowane przez najemców mieszkań, w wysokości ustalonej zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o p.o.l., ponieważ są one częścią budynku mieszkalnego (przeznaczonego w znacznej części na zaspokajania celów mieszkalnych). Takie podejście znajduje uzasadnienie w Uchwale Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 lutego 2012 r. (sygn. akt II FPS 4/11), zgodnie z którą garaż nie dzieli losu budynku lub jego części, w sytuacji gdy stanowi odrębną nieruchomość. Tym samym, wnioskując a contrario, skoro z opisu zdarzenia przyszłego wynika, że miejsca parkingowe w garażu podziemnym nie będą przedmiotem odrębnej własności, to będą one dzielić los części Budynku przeznaczonej na cele mieszkalne, a zatem będą opodatkowane stawką właściwą dla budynków mieszkalnych.

Prawidłowość opodatkowania garaży stanowiących część budynków mieszkalnych stawką właściwą dla takich budynków potwierdził również Prezydent Miasta Lublina w interpretacji indywidualnej (stanowiącej załącznik do niniejszego wniosku) z dnia 17 maja 2006 r. (sygn. Fn.III-3110/Np/2937/2006).

UZASADNIENIE DOTYCZĄCE PYTANIA 5: ZASTOSOWANIE PRZEDSTAWIONYCH ZASAD OPODATKOWANIA OD 1 STYCZNIA 2016 R.

Zgodnie z art. 9 pkt. 1 lit. a Ustawy nowelizującej, od dnia 1 stycznia 2016 roku grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej będą oznaczać grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a.

Na mocy art. 9 pkt 1 lit. b do ustawy o p.o.l. zostanie dodany art. 1a ust. 2a, który otrzyma następujące brzmienie:

„Do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się:

- 1) budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami;*
- 2) gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b;*
- 3) budynków, budowli lub ich części, w odniesieniu do których została wydana decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.9)), lub decyzja ostateczna organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania.”*

Zdaniem Wnioskodawcy wprowadzane zmiany w ustawie o p.o.l. nie będą miały wpływu na przedstawione przez Wnioskodawcę zasady opodatkowania, ponieważ de facto stan prawny w zakresie będącym przedmiotem wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej będzie analogiczny do obecnie obowiązującego. Zmiany dotyczą bowiem przede wszystkim względów technicznych, które nie są przedmiotem zapytania.

W konsekwencji, Spółka wnosi o potwierdzenie, że zasady opodatkowania Nieruchomości gruntowej, Budynku i miejsc parkingowych przedstawione w stanowiskach do pytań o numerach 1-4 będą miały zastosowanie również od 1 stycznia 2016 r., a zmianie ulegnie jedynie podstawa prawna, ponieważ treść obecnie obowiązującego art.1a ust.1 pkt 3 ustawy o p.o.l. będzie wyrażona od 1 stycznia 2016 roku w art.1a ust.1 pkt 3 oraz art. 1a ust. 2a ustawy o p.o.l.

I. Informacja o załącznikach ORD-INA - nie dotyczy

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(na), pouczony(na) 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: 10 sierpnia 2015 r.

Podpis wnioskodawcy lub osoby upoważnionej:

Inne informacje, w tym ułatwiające kontakt z wnioskodawcą:

tel.: +48 22 647 07 00

e-mail:

K. Adnotacje właściwego organu (wypełnia organ podatkowy):

Załączniki:

- Interpretacja indywidualna Prezydenta Bielsko-Białej z dnia 5 września 2011 r. (sygn. DB-III.3120.159.2011.BK);
- Interpretacja indywidualna Prezydenta Miasta Lublina w z dnia 17 maja 2006 r. (sygn. Fn.III-3110/Np/2937/2006);
- Interpretacja indywidualna Prezydenta Miasta Poznania z dnia 31 lipca 2013 r. (sygn.Fn-VIII.310.5.2013)
- Potwierdzona za zgodność z oryginałem kopia pełnomocnictwa do reprezentowania Wnioskodawcy;
- Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców;
- Potwierdzenie wniesienia opłaty od pełnomocnictwa;
- Potwierdzenie wniesienia opłaty od wniosku.