

**PREZYDENT  
MIASTA STOŁECZNEGO  
WARSZAWY**

BPE-2-OP/31100/2007/1/AK/07

**POSTANOWIENIE**

Na podstawie art.14j w związku z art. 216 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.) oraz w związku z art. 1a ust. 1 pkt 3, art. 5 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (j.t. Dz. U. z 2006 roku Nr 121, poz. 844 z późn. zm.) i § 1 pkt 1 lit. a) i pkt 2 lit. b) Uchwały Nr LXII/1765/2005 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 listopada 2005 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2006 rok (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 262, poz. 8554) oraz § 1 pkt 1 lit. a) i pkt 2 lit. b) Uchwały Nr LXXXIV/2832/2006 Rady m. st. Warszawy z dnia 26 października 2006 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2007 rok (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 232, poz. 8562).

**po rozpatrzeniu**

wniosku ..... z dnia 14 sierpnia 2007 roku w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego.

**postanawiam**

uznać, iż w odniesieniu do stanu faktycznego przedstawionego we wniosku, stanowisko podatnika dotyczące zakresu i sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego jest właściwe w obowiązującym stanie prawnym w 2006 i 2007 roku.

**UZASADNIENIE**

Na podstawie art. 210 § 5 w związku z art. 219 ustawy Ordynacja podatkowa odstępuje się od uzasadnienia postanowienia z uwagi na fakt, iż uwzględnia ono w całości żądanie strony.

**POUCZENIE**

Na niniejsze postanowienie służy Stronie zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Senatorska 35, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, ul. Niecała 2, 00-098 Warszawa, w terminie 7 dni od dnia doręczenia postanowienia.

Warszawa, dnia 14 sierpnia 2007 r.

Do:

**Prezydent m. st. Warszawy**

pl. Bankowy 3/5,

00-251 Warszawa

### **WNIOSEK**

#### **o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego (interpretacji indywidualnej)**

Na podstawie art. 14j w zw. z art. 14b § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60, ze zm., „Ordynacja podatkowa”) („Spółka”) zwraca się z prośbą o wydanie pisemnej interpretacji (interpretacji indywidualnej) przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych<sup>1</sup> („Ustawa”) oraz wydanych na jej podstawie uchwał Rady miasta stołecznego Warszawy: z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2006 rok<sup>2</sup> oraz z dnia 26 października 2006 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2007 rok<sup>3</sup> („Uchwała”).

#### **1. Stan faktyczny sprawy oraz stan prawny**

##### **1.1 Stan faktyczny**

Spółka jest podatnikiem podatku od nieruchomości. Przedmiotem opodatkowania wskazanym w deklaracji Spółki na podatek od nieruchomości są:

- 1) grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej,

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 ze zm.).

<sup>2</sup> Uchwała Nr LXII/1765/2005.

<sup>3</sup> Uchwała Nr LXXXIV/2832/2006.

- 2) budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz
- 3) budowle.

Spółka jest właścicielem gruntów o powierzchni do i powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz budynków o powierzchni do o powyżej 1000 m<sup>2</sup>. Wśród budynków o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> można przykładowo wskazać:

- 1) budynki administracyjne,
- 2) budynki biurowe i administracyjno-biurowe,
- 3) budynki biurowo-magazynowe i magazynowe,
- 4) budynki pełniące m. in. funkcję bazy kolportażowej.

Spółka wykorzystuje, co do zasady, ww. grunty oraz budynki do prowadzenia działalności gospodarczej. W części budynków poszczególne lokale są wynajęte, służą celom technicznym bądź są przeznaczone na działalności socjalną.

## **1.2 Stan prawny**

W zdecydowanej większości grunty oraz budynki Spółki podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według podwyższonych stawek właściwych dla gruntów oraz budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Takich gruntów oraz budynków dotyczy niniejsze zapytanie.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 Ustawy „Rada gminy, w drodze uchwały, określa wysokość stawek podatku od nieruchomości, z tym że stawki nie mogą przekroczyć rocznie:

### *1) od gruntów:*

a) *związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,69 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,*

b) *pod jeziorami, (...),*

c) *pozostałych, (...);*

### *2) od budynków lub ich części:*

a) *mieszkalnych (...),*

b) *związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 18,60 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*

c) *(...),*

d) *(...),*

e) *pozostałych, (...);*

3) od budowli - 2% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7.”

Zgodnie z art. 5 ust. 2 Ustawy przy określaniu wysokości stawek dotyczących gruntów, „rada gminy może różnicować ich wysokość dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając w szczególności lokalizację, rodzaj prowadzonej działalności, rodzaj zabudowy, przeznaczenie i sposób wykorzystywania gruntu.”

W myśl art. 5 ust. 3 Ustawy przy określaniu wysokości stawek budynków, „rada gminy może różnicować ich wysokość dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając w szczególności lokalizację, sposób wykorzystywania, rodzaj zabudowy, stan techniczny oraz wiek budynków.”

W przypadku (i) budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, (ii) m. in. budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej oraz (iii) budowli – zgodnie z art. 5 ust. 4 Ustawy – dla określania wysokości stawek „rada gminy może różnicować wysokość stawek dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając w szczególności rodzaj prowadzonej działalności.”

Zgodnie z § 1 Uchwały § 1 „Określa się wysokość stawek podatku od nieruchomości:

1) od gruntów:

a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – w zakresie handlu lub usług o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>

– 0,68 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,

b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków

– 0,62 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,

c) pod jeziorami (...),

d) pozostałych (...),

2) od budynków lub ich części:

a) mieszkalnych (...),

b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – w zakresie handlu lub usług, o powierzchni użytkowej powyżej 1000 m<sup>2</sup>

– 18,43 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

c) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 17,31 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

d) (...),

e) (...),

f) pozostałych (...),

3) od budowli (...).”

Analogiczne postanowienia zawiera Uchwała określająca stawki podatku od nieruchomości na 2007 r.

## **2. Zapytanie**

Mając na uwadze przedstawiony wyżej stan faktyczny oraz prawny Spółka zwraca się z zapytaniem o udzielenie wykładni cytowanych wyżej przepisów i potwierdzenie, iż:

- 1) podwyższone stawki podatku z uwagi na związek z działalnością w zakresie handlu oraz usług mają zastosowanie do tych przedmiotów opodatkowania, które faktycznie do tego rodzaju działalności są wykorzystywane i
- 2) tylko w zakresie części faktycznie wykorzystywanych do działalności w zakresie handlu oraz usług.

## **3. Własne stanowisko w sprawie**

Zdaniem Spółki (i) podwyższone stawki podatku z uwagi na związek z działalnością w zakresie handlu oraz usług mają zastosowanie do tych przedmiotów opodatkowania, które faktycznie do tego rodzaju działalności są wykorzystywane oraz (ii) tylko w zakresie tych części gruntów lub budynków, które są faktycznie wykorzystywane do działalności w zakresie handlu oraz usług. Podwyższone stawki podatku z uwagi na działalność w zakresie handlu oraz usług nie mają zastosowania w razie nieprzekroczenia progów 2000 m<sup>2</sup> lub 1000 m<sup>2</sup>.

Potwierdzeniem powyższego jest wykładnia celowościowa oraz logiczna tak przepisów Ustawy jak i postanowień Uchwały. Działając bowiem w ramach uprawnień określonych w art. 5 Ustawy Rada w Uchwale podzieliła grunty oraz budynki związane z działalnością gospodarczą na dwie grupy: (i) te które mają związek z działalnością w zakresie handlu i usług oraz (ii) pozostałe, które takiego związku nie mają, ale są związane z inną działalnością gospodarczą. Drugi warunek ww. podziału dotyczący powierzchni nie budzi wątpliwości.

Nie może zatem budzić wątpliwości, iż w Uchwale przyjęto podział przedmiotów opodatkowania na dwie grupy - w zależności od rodzaju działalności gospodarczej jaka jest w nich prowadzona. Skoro tak to w braku definicji związku przedmiotu opodatkowania (gruntu lub budynku) z danym rodzajem działalności gospodarczej oceny czy taki związek istnieje i

jaki jest jego zakres należy dokonać w oparciu o z jednej strony literalną wykładnię cytowanych przepisów Uchwały i Ustawy a z drugiej strony o wykładnię celowościową.

Na pewno nie znajdzie tu zastosowania art. 1a ust. 1 pkt 3 Ustawy, gdyż dotyczy on innego zagadnienia, mianowicie definicji związku przedmiotu opodatkowania z działalnością gospodarczą jako taką. Zgodnie z jego treścią 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*”.

W świetle powyższych uwag, zdaniem Spółki, związek przedmiotów opodatkowania z działalnością w zakresie handlu i usług musi być rzeczywisty. W braku takiego związku zastosowanie znajdzie wskazana w Uchwale niższa stawka podatku dla gruntów i budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Innymi słowy jeśli na jakimś przedmiocie opodatkowania Spółka nie prowadzi rzeczywiście działalności w zakresie handlu i usług to przedmiot ten nie podlega opodatkowaniu według pierwszej (wyższej) stawki podatku właściwej dla nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Jeśli na nadanej nieruchomości (gruncie lub budynku) prowadzona jest zarówno działalność w zakresie handlu i usług oraz inna działalność gospodarcza to opodatkowaniu według wyższej stawki podlega tylko ta część, w której rzeczywiście prowadzi się działalność w zakresie handlu i usług.

Dodać także należy, iż w budynkach biurowych oraz administracyjnych nie jest prowadzona działalność w zakresie handlu i usług. Osoby tam pracujące wykonują czynności na rzecz Spółki. Zgodnie z Polską Klasyfikacją Wyrobów i Usług czynności wewnętrzne nie mogą być uznane jako świadczenie usług. Usługa może mieć bowiem miejsce w relacjach między świadczącym a jej nabywcą. Dotyczy to także działalności handlowej. Także w pomieszczeniach technicznych oraz przeznaczonych na działalność socjalną na rzecz pracowników Spółki nie jest prowadzona działalność w zakresie handlu lub usług.

Istotnym jest także, to że Uchwała nie przyjmuje fikcji prawnej związku przedmiotu opodatkowania z prowadzeniem działalności gospodarczej w zakresie handlu i usług, jak ma to miejsce w Ustawie w zakresie związku z działalnością gospodarczą jako taką. Skoro tak to niedopuszczalne jest przyjęcie tego rodzaju fikcji prawnej na gruncie obecnych postanowień Uchwały. Uchwała nie stanowi bowiem, iż za grunty i budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w zakresie handlu i usług uznaje się wszystkie grunty i budynki będące własnością przedsiębiorcy, który działalność handlową i usługową w jakimkolwiek zakresie prowadzi i niezależnie od faktycznego wykorzystywania danego przedmiotu opodatkowania do tego rodzaju działalności. Z tego względu związek konkretnego

przedmiotu opodatkowania z danym rodzajem działalności gospodarczej musi być rzeczywisty.

Uchwała powinna być także interpretowana zgodnie z art. 5 ust. 3 i 4 Ustawy. Zatem stawka podatku może być zróżnicowana „dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania” z uwagi m. in. na „sposób wykorzystania” oraz „rodzaj prowadzonej działalności”. W świetle tego przepisu sposób wykorzystania gruntów oraz budynków oraz ich zajęcie na cele określonego rodzaju działalności gospodarczej musi mieć oparcie w rzeczywistym zakresie danego przeznaczenia i wykorzystywania przedmiotu opodatkowania.

#### **4. Oświadczenie Spółki**

Spółka niniejszym oświadcza, 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 kon

Załączniki:

Dowód uiszczenia opłaty do wniosku