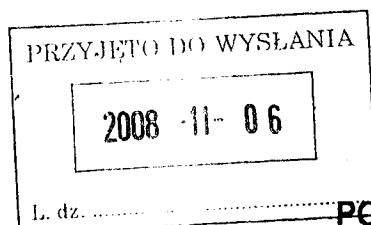


Warszawa, dnia 06.11.2008

**PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO
WARSZAWY**

BPE-2-OP/31100/318/AGu/08



POSTANOWIENIE

Na podstawie art.14j w związku z art. 216 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.) oraz w związku z art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (j.t. Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu

wniosku z dnia [REDAKTOWANO] w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego,

postanawiam

uznać, iż w odniesieniu do stanu faktycznego przedstawionego we wniosku, stanowisko dotyczące sposobu interpretacji przepisów prawa podatkowego jest nie właściwe w obowiązującym stanie prawnym w roku 2008.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia [REDAKTOWANO] r. (data wpływu: [REDAKTOWANO]) [REDAKTOWANO] reprezentowany przez [REDAKTOWANO] i [REDAKTOWANO] wystąpił o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w części dotyczącej sposobu opodatkowania części wspólnych nieruchomości zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych 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 zawiera zasady opodatkowania nieruchomości w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokali i jest adresowany przede wszystkim do wspólnot mieszkaniowych, które zostały utworzone na mocy ustawy

z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.).

W przypadku lokali stanowiących odrębny przedmiot własności podatnikami są ich właściciele. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w trybie przewidzianym w ustawie o własności lokali powoduje, że stają się one odrębną nieruchomością również w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Podatnikiem jest właściciel tego typu nieruchomości, z istotnym wyjątkiem dotyczącym lokali stanowiących własność Skarbu Państwa i jednostki samorządu terytorialnego.

Każdy właściciel nieruchomości lokalowej ma ułamkowo określony udział w tzw. nieruchomości wspólnej, która obejmuje grunt oraz wszelkie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Nieruchomość wspólna jest przedmiotem tzw. przymusowej współwłasności ułamkowej, która polega na tym, że nie można żądać zniesienia współwłasności, dopóki trwa odrębna własność lokali.

Współwłaścicielami nieruchomości wspólnej są właściciele lokali i to oni są podatnikami podatku od nieruchomości. Prawo własności tej nieruchomości przysługuje tylko właścicielom lokali, a nie wspólnocie, co prowadzi do obciążenia ich podatkiem od nieruchomości na zasadach określonych w art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli w nieruchomości ustanowiona jest odrębna własność lokali, obowiązek podatkowy 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.

Właściciel nieruchomości lokalowej jest więc zobowiązany płacić podatek od lokalu i podatek od "części ułamkowej" nieruchomości wspólnej. 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.

W przypadku zawarcia umowy dotyczącej wynajęcia powierzchni wspólnej na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej członkowie wspólnoty mieszkaniowej zobowiązani są do złożenia korekty deklaracji na podatek od nieruchomości. Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych jeżeli w trakcie roku podatkowego zaistniało zdarzenie mające wpływ na wysokość opodatkowania w tym roku, a w szczególności zmiana sposobu wykorzystywania przedmiotu opodatkowania lub jego części, podatek ulega obniżeniu lub podwyższeniu, poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło to zdarzenie. W takim przypadku zgodnie z art. 6 ust. 9 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych podatnicy winni odpowiednio skorygować deklarację w razie zaistnienia zdarzenia, o którym mowa w ust. 3, w terminie 14 dni od dnia zaistnienia tego zdarzenia. W związku z powyższym w korekcie deklaracji na podatek od nieruchomości każdy z podatników winien wykazać także swój udział w części wspólnej (budynek i grunt) nieruchomości zajętej na prowadzenie działalności gospodarczej.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 14c § 3 ustawy Ordynacja podatkowa strona ma prawo wniesienia skargi do sądu administracyjnego. Zgodnie z art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi

(Dz. U. Nr 153, poz. 1270 z późn. zm.), jeśli ustawa nie przewiduje środków zaskarżenia w sprawie będącej przedmiotem skargi, skargę na pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego wydaną w indywidualnej sprawie można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie właściwego organu - w terminie czternastu dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu aktu lub podjęciu innej czynności - do usunięcia naruszenia prawa. W myśl art. 53 § 2 w/w ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, skargę 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.

Otrzymuje:

- 1.
2. a/a

Do

Urząd Dzielnicy Wola
Wydział Budżetowo-Księgowy

Wniosek o udzielenie informacji *wiążącej interpretacji*
czącej podatku od nieruchomości i podatku od gruntu

Szanowni Państwo,

Opis stanu faktycznego:

Wspólnota Mieszkaniowa będąca właścicielem nieruchomości (i użytkownikiem wieczystym gruntu) ma zamiar wynająć (lub wydzierżawić) pomieszczenie piwniczne stanowiące część wspólną nieruchomości. Najemca (lub dzierżawca) wykorzystywać będzie pomieszczenie na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą (jako pomieszczenie magazynowe). Członkiem wspomnianej wspólnoty mieszkaniowej jest Miasto Stołeczne Warszawa (udział miasta wynosi ok. 0,33 w związku z czym decyzje w formie uchwał mogą zapadać przy sprzeciwie pełnomocnika miasta). Przy podpisywaniu stosownej umowy Wspólnota Mieszkaniowa będzie reprezentowana przez wybrany stosowną uchwałą wieloosobowy Zarząd (zgodnie z ustawą o własności lokali) lub też w drodze uchwały upoważni tylko jednego członka Zarządu do podpisania stosownej umowy najmu lub dzierżawy. W związku z tym zwracamy się z prośbą o udzielenie informacji, co do tego kto będzie w tej sytuacji zobowiązany do uiszczenia podatku od nieruchomości i podatku od gruntu i kto jest zobowiązany do zawiadomienia urzędu dzielnicy Wola o wszelkich faktach koniecznych do prawidłowego naliczenia podatku od nieruchomości i od gruntu. W chwili obecnej od części wspólnej nieruchomości nie jest naliczany podatek od nieruchomości i od gruntu (co jest normalną praktyką urzędu dzielnicy Wola – taką informację uzyskaliśmy od urzędu dzielnicy Wola).

Nasze stanowisko:

Wspólnota Mieszkaniowa nie posiada osobowości prawnej i nie może być uznana za podatnika podatku od nieruchomości i podatku od gruntu. Osoby podpisujące w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej (działające na jej rzecz i w jej imieniu na podstawie stosownego upoważnienia, przy czym mogą to być osoby nie będące członkami wspólnoty mieszkaniowej) nie mogą być uznane za podatników wspomnianych podatków, gdyż nie są stroną umowy i wszelkie czynności prawne jakich dokonują jako upoważnieni do działania w imieniu i na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej odnoszą skutki prawne bezpośrednio w stosunku do Wspólnoty Mieszkaniowej (ta nie posiada osobowości prawnej, ale

funkcjonuje jako ułomna osoba prawna na podstawie ustawy o własności lokali). Osoby reprezentujące nie dokonują zatem we własnym imieniu żadnej czynności prawnej i w związku z tym nie mogą ponosić odpowiedzialności za skutki tych czynności (oczywiście o ile działają w zakresie udzielonego im pełnomocnictwa). Za podatnika wspomnianych podatków nie można też uznać najemcy (lub dzierżawcy) wspomnianego pomieszczenia jako jego posiadacza, gdyż nie należy ono do Skarbu Państwa (jego wyłącznym właścicielem nie jest też miasto Warszawa). Ponadto uważamy, że stosując wnioskowanie per analogiam należy uznać, że skoro w chwili obecnej stanowisko urzędu dzielnicy Warszawa Wola stwierdza, że część wspólna nie podlega opodatkowaniu rzeczonymi podatkami (gdyż nie można ustalić wymiaru tego podatku) to w przypadku zmiany sposobu korzystania z części części wspólnej nieruchomości zachodzą te same przesłanki prawne (zmienia się jedynie stawka, która dla lokali wykorzystywanych na cele związane z działalnością gospodarczą jest wyższa). Oznacza to, że skoro obecnie powierzchnia części wspólnej nie podlega opodatkowaniu wspomnianymi podatkami, to nie może im podlegać także w przypadku zmiany kwalifikacji powierzchni, bo ta ma wpływ jedynie na stosowaną stawkę.

W związku z powyższym uważamy, że w opisanej sytuacji najmu (lub dzierżawy) pomieszczenia piwnicznego stanowiącego część wspólną nieruchomości nie będzie możliwości naliczenia podatku od nieruchomości (od powierzchni tego pomieszczenia) czy podatku od gruntu (związanego z tym pomieszczeniem). Nie wystąpi także obowiązek zawiadomienia urzędu dzielnicy Wola o zawartej umowie najmu (lub dzierżawy), gdyż zawiadomienia takiego (związanego ze zmianą sposobu korzystania z powierzchni) zobowiązany jest dokonać podatnik rzeczonych podatków, a w tym przypadku, ani Wspólnota Mieszkaniowa, ani najemca nie mogą być uznani za takiego podatnika.

Zwracamy się zatem z prośbą o rozpatrzenie naszego stanowiska i udzielenie pisemnej odpowiedzi czy nasze stanowisko jest słuszne i podzielane przez urząd dzielnicy Wola.

Z poważaniem,