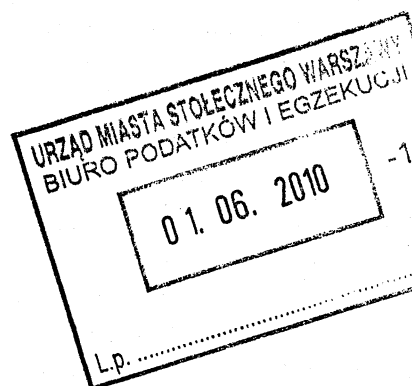




Prezydent m.st. Warszawy

Wdział Podatków i Opłat
Biura Podatków i Egzekucji m.st.
Warszawy

ul. Niecała 2, 00-098 Warszawa

WNIOSEK

O WYDANIE INDYWIDUALNEJ INTERPRETACJI PRAWA PODATKOWEGO

Działając w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej „ ” w Warszawie, w związku z brakiem informacji rozpoznaniu wcześniejszego wniosku, na podstawie art. 14b § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2005r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.), dalej „Ustawa”, w związku z art. 14j § 1 Ustawy ponownie zwracam się z wnioskiem o udzielenie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego w zakresie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Stan faktyczny:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ ” jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na których znajdują się garaże wolnostojące, do których członkom spółdzielni przysługuje własnościowe prawo do lokalu i nie są zajęta na działalność gospodarczą. Podatnikiem podatku od nieruchomości od ww. garaży zarówno od gruntu jak i powierzchni użytkowej jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „ ” w Warszawie, która opłaca podatek zarówno od gruntu jak i budynku według stawek związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Pytanie:

W związku z powyższym stanem faktycznym powstaje pytanie, czy nieruchomości, na których znajdują się garaże wolnostojące, do których członkom spółdzielni przysługuje własnościowe prawo do lokalu i nie są zajęte na działalność gospodarczą powinny być opodatkowane stawką właściwą dla gruntów i budynków związanych z działalnością gospodarczą?

Stanowisko wnioskodawcy:

Zdaniem Spółdzielni Mieszkaniowej „...” w Warszawie traktowanie „automatycznie” garaży wolnostojących stanowiących odrębne obiekty budowlane jako związane z działalnością gospodarczą, a więc na równi z garażami wykorzystywanymi na wynajem, których właściciele osiągają zyski (a tym samym prowadzą działalność zarobkową) jest dla Wnioskodawcy nieuzasadnione.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa celem spółdzielni mieszkaniowej, określonym w ustawie z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity: Dz.U. 2007 r. Nr 155, poz. 1095 z późn. zm.) działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

W przedmiotowej sprawie wykluczona jest jedna z przesłanek definiujących działalność gospodarczą, a mianowicie zarobkowy charakter tej działalności. Zgodnie z poglądami doktryny, jeśli jest to działalność non profit, to nie można uznać, że jest to działalność gospodarcza (W.J. Katner, *Prawo działalności gospodarczej...*, s. 25). Nie stanowi też takiej działalności podejmowanie czynności wytwórczych lub usługowych bądź budowlanych na własne potrzeby (E. Bieniek-Koronkiewicz, J. Sierczyło-Chłabicz, *Działalność gospodarcza...*). W niniejszej sprawie jest to zaspokajanie innych potrzeb członków spółdzielni oraz ich rodzin poprzez dostarczanie lokali o innym przeznaczeniu (w tym konkretnym przypadku garaży).

Nietrafne jest również twierdzenie jakoby status przedsiębiorcy, jaki niewątpliwie posiada Spółdzielnia Mieszkaniowa „...”, pozwalał uznać wszelkie jego działania jako działania związane z działalnością gospodarczą, zważywszy na cele spółdzielni wskazane w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Podkreślić należy, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa „...” nie osiąga zysków z „wynajmu” niniejszych garaży, które są przyporządkowane i związane z lokalem mieszkalnym członka spółdzielni. Jedynymi kosztami w jakich partycypują członkowie spółdzielni z racji przynależnych im garaży to koszty związane z ich utrzymaniem, w tym związane z kwestiami podatkowymi.

Ponadto kryterium zaliczenia danego budynku do odpowiedniej kategorii jest dokumentacja budowlana danego obiektu, w której znajduje się dokonane przez właściwy organ precyzyjne określenie rodzaju budynku. Jeżeli garaż stanowi odrębny do budynku mieszkalnego budynek - garaże wolnostojące, do których członkom spółdzielni przysługuje własnościowe prawo do lokalu i nie są zajęte pod działalność gospodarczą winne podlegać opodatkowaniu według stawek obowiązujących dla budynków pozostałych, a tym samym stawki podatku od nieruchomości powinny również być zaliczone do kategorii pozostałych.

Oświadczenie w trybie art. 14b § 4 Ustawy:

Spółdzielnia Mieszkaniowa , ' w Warszawie 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 kontroli skarbowej.

ala

**PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO
WARSZAWY**

Warszawa dnia 31-08-2010r.

Na podstawie art. 14j § 1 w związku z art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 roku Nr 8, poz. 60 ze zm.), Prezydent m. st. Warszawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11 maja 2010 roku (wpływ do organu podatkowego w dniu 31 maja 2010 roku) w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości za lokale garażowe wolnostojące, do których członkom Spółdzielni przysługuje własnościowe prawo do lokalu i które nie są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, stwierdza, że stanowisko wyrażone w w/w wniosku jest prawidłowe.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 11 maja 2010 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „I” (zwana dalej „Spółdzielnią”), reprezentowana przez radcę prawnego, Pana „I”, zwróciła się z wnioskiem o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego. W złożonym wniosku Spółdzielnia zwróciła się z zapytaniem, czy nieruchomości, na których znajdują się garaże wolnostojące do których członkom Spółdzielni przysługuje własnościowe prawo do lokalu i które nie są zajęte na działalność gospodarczą, powinny być opodatkowane stawką przewidzianą dla gruntów i budynków związanych z działalnością gospodarczą. Zdaniem Spółdzielni, w/w nieruchomości winny być opodatkowane stawką podatku przewidzianą dla nieruchomości (gruntów i budynków) pozostałych.

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), 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 w myśl art. 1a ust. 1 pkt 3 w/w ustawy, za grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uważa się 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 przedmiotowej sprawie należy jednakże zwrócić uwagę, że choć Podatnik wskazuje, że posiada status przedsiębiorcy to garaże mają specyficzny charakter z związku z formą prawną, w której działa Podatnik. Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.), dalej jako „usm” celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „spółdzielnią”, jest zaspokajanie potrzeb

mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, zaś ust. 2 tego przepisu stanowi, że przedmiotem działalności spółdzielni może być:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Przepis art. 1 ust. 3 usm określa, że spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości, zaś ust. 6 tego przepisu stanowi, że spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.

Redakcja powyższych przepisów wskazuje, że zaspokajanie potrzeb mieszkańców poprzez budowę lokali, do których przysługują członkom spółdzielni prawa została wyodrębniona z ogólnej działalności spółdzielni. Działalność gospodarcza spółdzielni może być prowadzona tylko w takim zakresie, w jakim jest bezpośrednio związana z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych jej członków.

Redakcja ww przepisów wskazuje, że działalność spółdzielni, która obejmuje zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych powinna być traktowana odrębnie od działalności gospodarczej rozumianej sensu stricto.

Dodatkowo wskazać należy, że lokale, w tym garaże, objęte spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu nie służą spółdzielni do wykonywania działalności gospodarczej, lecz przysługują jej członkom. W związku z powyższym spółdzielnia nie może prowadzić w nich działalności gospodarczej.

Wskazać też należy, że w uchwale z dnia 6 maja 1996 r. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie (sygn. akt FPK 4/96) wskazał w sposób jednoznaczny, że: „Garaże oddane członkom spółdzielni mieszkaniowej na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz grunty pod nimi nie są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. Nr 9, poz. 31 z późn. zm.).”

Powyższa uchwała, choć odnosi się do stanu prawnego w czasie jej wydawania zawiera szczegółową argumentację, zgodnie z którą: „(...) spółdzielnie mieszkaniowe gospodarują funduszami swych członków w celach niezarobkowych i w zakresie dotyczących zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ich członków nie można im przypisywać prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu art. 25 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy o działalności gospodarczej. Nie oznacza to jednak, że spółdzielnie mieszkaniowe nie mogą prowadzić innej, ujętej w statucie działalności w celach zarobkowych.” oraz „Zarówno w doktrynie (A. Mączyński, A. Proksa: Nowe prawo lokalowe z komentarzem, Kraków 1994), jak i w orzecznictwie Sądu Najwyższego panuje obecnie zgodny pogląd, że zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i gospodarczych członków spółdzielni jest działalnością prowadzoną w celach niezarobkowych i nie ma charakteru działalności gospodarczej w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy o działalności gospodarczej.”

Biorąc pod uwagę powyższe, garaże wolnostojące, do których członkom spółdzielni przysługuje własnościowe prawo do lokalu i które nie są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej winny być opodatkowane stawką podatku przewidzianą dla nieruchomości (gruntów i budynków) pozostałych.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 14c § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 roku Nr 8, poz. 60 ze zm.), Strona ma prawo wniesienia skargi do sądu administracyjnego. Zgodnie z art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270 ze 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.

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

Mariusz Sawicz
Zastępca Dyrektora
Biura Podatków i Egzekucji