



Prezydent Miasta Lublin

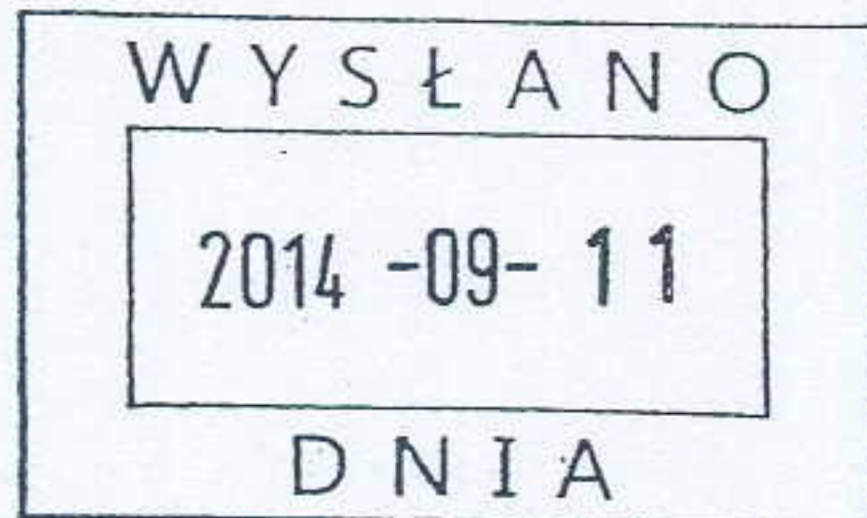


ISO 9001:2008
FS 583555

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: +48 81 466 1400, fax: +48 81 466 1401
e-mail: podatki@lublin.eu, ePUAP: /UMLublin/skrytka, www.um.lublin.eu

PE-OR.310.3.2014

Lublin, dnia 11 września 2014 r.

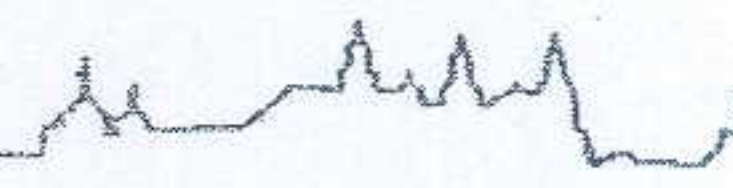


INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Lublin działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3, art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012 r., poz. 749 z późn. zm.); w związku ze złożonym przez Spółkę w dniu 17.06.2014 r. wnioskiem o wydanie pisemnej interpretacji indywidualnej o zakresie stosowania przepisów prawa podatkowego w podatku od nieruchomości, tj. art. 3 ust. 4, art. 2 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r., poz. 849)

postanawia

1. **uznać za prawidłowe stanowisko** [redacted] przedstawione we wniosku, że w przypadku, gdy zostanie ustanowiona odrębna własność dwóch lokali w budynku posadowionym na działce ewidencyjnej nr [redacted] w Lublinie i właścicielem obu wyodrębnionych lokali będzie wyłącznie Spółka, to wówczas obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od gruntu (tj. od działki ewidencyjnej numer [redacted] w Lublinie) oraz od tych części ww. budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej, będzie obciążał Spółkę wyłącznie w części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej ww. dwóch wyodrębnionych lokali stanowiących własność Spółki do powierzchni użytkowej całego ww. budynku i na Spółce nie będzie ciążył obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości w części przekraczającej ułamek obliczony w powyższy sposób, oraz w konsekwencji w przypadku Spółki podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości będzie stanowić powierzchnia użytkowa ww. dwóch wyodrębnionych lokali stanowiących własność Spółki, a także obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni gruntu, obejmującego działkę ewidencyjną nr [redacted] w Lublinie oraz obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni użytkowej tych części ww. budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej;
2. **uznać za prawidłowe stanowisko** [redacted] przedstawione we wniosku, że w przypadku, gdy zostanie ustanowiona odrębna własność dwóch lokali w budynku posadowionym na działce ewidencyjnej numer [redacted] w Lublinie i właścicielem jednego z tych lokali będzie Spółka, natomiast własność drugiego z wyodrębnionych lokali wraz z określonym udziałem w nieruchomości wspólnej zostanie przeniesiona przez Spółkę na rzecz innego



podmiotu, to wówczas obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od gruntu (tj. od działki ewidencyjnej numer [REDACTED] w Lublinie) oraz od tych części ww. budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej, będzie obciążał Spółkę wyłącznie w części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej ww. jednego wyodrębnionego lokalu stanowiącego własność Spółki do powierzchni użytkowej całego ww. budynku i na Spółce nie będzie ciążył obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości w części przekraczającej ułamek obliczony w powyższy sposób, oraz w konsekwencji w przypadku Spółki podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości będzie stanowić powierzchnia użytkowa ww. jednego wyodrębnionego lokalu stanowiącego własność Spółki, a także obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni gruntu, obejmującego działkę ewidencyjną numer [REDACTED] [REDACTED] w Lublinie) oraz obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni użytkowej tych części ww. budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej;

- 3. uznać za prawidłowe stanowisko [REDACTED] przedstawione we wniosku, że w przypadku, gdy zostanie ustanowiona odrębna własność dwóch lokali w budynku posadowionym na działce ewidencyjnej numer [REDACTED] w Lublinie [REDACTED] i właścicielem jednego z tych lokali będzie Spółka, natomiast własność drugiego z wyodrębnionych lokali wraz z określonym udziałem nieruchomości wspólnej zostanie przeniesiona przez Spółkę na rzecz innego podmiotu, a także Spółka dokona zbycia na rzecz tego innego podmiotu (lub jeszcze innego podmiotu) udziału we własności pozostałej części ww. budynku, tj. tej nie będącej ani wyodrębnionymi lokalami ani też nie wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej (o ile taka pozostała część ww. budynku wystąpi), z którym to udziałem związany będzie określony udział w nieruchomości wspólnej, to wówczas obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od gruntu (tj. od działki ewidencyjnej numer [REDACTED] w Lublinie) oraz od tych części ww. budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej, a także od pozostałej części ww. budynku, tj. tej nie będącej ani wyodrębnionymi lokalami ani też nie wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej, będzie obciążał Spółkę wyłącznie w części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej ww. jednego wyodrębnionego lokalu stanowiącego własność Spółki do powierzchni użytkowej całego ww. budynku i na Spółce nie będzie ciążył obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości w części przekraczającej ułamek obliczony w powyższy sposób, oraz w konsekwencji w przypadku Spółki podstawę opodatkowania będzie stanowić powierzchnia użytkowa ww. jednego wyodrębnionego lokalu stanowiącego własność Spółki, a także obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni gruntu, obejmującego ww. działkę ewidencyjną numer [REDACTED] [REDACTED] w Lublinie, obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni użytkowej tych części ww. budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej, oraz obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni użytkowej pozostałej części ww. budynku, tj. tej nie będącej ani wyodrębnionymi lokalami ani też nie wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej.**



Uzasadnienie

W dniu 17.06.2014 r. do tutejszego organu podatkowego wpłynął wniosek [REDAKTOWANE] z siedzibą [REDAKTOWANE] o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej podatku od nieruchomości w zakresie stosowania przepisów prawa podatkowego w podatku od nieruchomości, tj. art. 3 ust. 4 i ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 r. (Dz.U. z 2014 r., poz. 849).

Zgodnie z art. 14b § 3 ww. ustawy Ordynacja podatkowa, Spółka wyczerpująco przedstawiła opis zdarzeń przyszłych, zawarła we wniosku własne stanowisko w sprawie oraz wniosła stosowną opłatę. Spółka oświadczyła, „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.”

Ze stanu faktycznego przedstawionego przez Spółkę wynika, iż Spółka [REDAKTOWANE] Spółka Akcyjna jest użytkownikiem wieczystym gruntu położonego w Lublinie składającego się z działki ewidencyjnej nr [REDAKTOWANE] w Lublinie oraz właścicielem budynku stanowiącego odrębny przedmiot własności posadowionego na w/w działce. Wnioskodawca rozważa ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali w budynku. Ustanowienie odrębnej własności ww. lokali spowoduje, że z mocy prawa powstanie nieruchomości wspólne. Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 z późn. zm.), nieruchomości wspólne stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, przy czym w art. 4 ust. 3 ww. ustawy ustawodawca wskazał, że jeśli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, przedmiotem wspólności jest to prawo, a dalsze przepisy o własności lub współwłasności gruntu stosuje się odpowiednio do prawa użytkowania wieczystego.

Spółka przedstawia trzy zdarzenia przyszłe:

- I wariant: właścicielem obu wyodrębnionych lokali będzie wyłącznie Wnioskodawca,
- II wariant: Wnioskodawca dokona przeniesienia własności na rzecz innego podmiotu jednego z dwóch wyodrębnionych lokali wraz z określonym udziałem w nieruchomości wspólnej,
- III wariant: Wnioskodawca dokona przeniesienia własności na rzecz innego podmiotu jednego z dwóch wyodrębnionych lokali wraz z określonym udziałem w nieruchomości wspólnej, a także Wnioskodawca dokona zbycia na rzecz tego innego podmiotu (lub jeszcze innego podmiotu) udziału we własności pozostałej części ww. budynku, tj. tej nie będącej ani wyodrębnionymi lokalami ani też nie wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej (o ile taka pozostała część ww. budynku wystąpi), z którym to udziałem związany będzie określony udział w nieruchomości wspólnej.

Zdaniem Spółki z chwilą ustanowienia odrębnej własności lokali z mocy prawa powstanie nieruchomości wspólne obejmująca prawo użytkowania wieczystego gruntu a także te części w budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Natomiast 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. W konsekwencji obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości nie będzie ciążył na Spółce od tych części budynku przekraczających ułamek obliczony w powyższy sposób a podstawę opodatkowania będzie stanowić powierzchnia użytkowa wyodrębnionych lokali i obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni gruntu oraz obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni użytkowej tych części budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej. Zasada ta będzie także obowiązywać w przypadku przeniesienia własności jednego z wyodrębnionych lokali na inny podmiot a także w przypadku zbycia obu lokali przy czym wówczas obowiązek podatkowy zostanie przeniesiony na nabywców lokali.

W ocenie tutejszego organu podatkowego przedstawiona przez Spółkę interpretacja przepisu art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych jest zgodna z przepisami prawa.

Z art. 3 ust. 5 ww. ustawy wynika, że 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. Obowiązek podatkowy od wyodrębnionych lokali określa wyłącznie powyższy przepis. Wynika to zarówno z zastrzeżenia zawartego w ust. 4 ww. artykułu, które oznacza, że przepis ten nie ma zastosowania w okolicznościach określonych w ust. 5, a także z samego brzmienia ust. 5 wskazującego, że jest to specyficzna regulacja obowiązku podatkowego współwłaścicieli gruntu oraz części budynku będących właścicielami wyodrębnionych w tym budynku lokali (wyroki WSA w Warszawie z dnia 08.10.2010 r. syg. akt III SA/Wa 1336/10 i 2535/08 oraz wyrok NSA z 13.11.2012 r. syg. akt 647/11).

W świetle obowiązującego w dniu wydania interpretacji stanu prawnego stanowisko Spółki w sprawie oceny prawnej przedstawionego zdarzenia przyszłego uznaje się za prawidłowe w pełnym zakresie.

Na niniejszą interpretację Spółce przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie za pośrednictwem Prezydenta Miasta Lublin (20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14) po uprzednim wezwaniu na piśmie Prezydenta Miasta Lublin do usunięcia naruszenia prawa. Wezwanie wnosi się w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu niniejszej interpretacji. Termin do wniesienia skargi wynosi 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu, a w przypadku nie udzielenia odpowiedzi 60 dni od daty wezwania do usunięcia prawa.

Z up. Prezydenta Miasta Lublin


mgr Irena Szumtak
Skarbnik Miasta