



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 12.12.2014 r.

ZMIANA INTERPRETACJI INDYWIDUALNEJ PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Na podstawie art. 14e i art. 14j § 1 i 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2012 r., poz. 749 z późn. zm.)

zmienia się z urzędu interpretację indywidualną

z dnia 11 września 2014 r. znak PE-OR.310.3.2014 stwierdzając, że:
-nieprawidłowe jest stanowisko Spółki, że w przypadku, gdy zostanie ustanowiona odrębna własność dwóch lokali w budynku posadowionym na działce ewidencyjnej nr [REDAKTED] 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 [REDAKTED] 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 [REDAKTED] w Lublinie oraz obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni użytkowej tych części ww. budynku, które będą wchodzić 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 art. 3 ust. 4 i ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r., poz. 849).

W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:

[REDAKTOWANE] 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 przedstawiła I wariant jako zdarzenie przyszłe, w którym po ustanowieniu odrębnej własności dwóch lokali w budynku właścicielem obu tych wyodrębnionych lokali będzie wyłącznie Spółka.

Zdaniem Spółki w przypadku, gdy zostanie ustanowiona odrębna własność dwóch lokali w budynku posadowionym na działce ewidencyjnej nr [REDAKTOWANE] 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 [REDAKTOWANE] 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 dwóch wyodrębnionych lokali stanowiących własność Spółki do powierzchni użytkowej całego budynku i na Spółce nie będzie ciążył obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości w części przekraczającej ułamek obliczony w powyższy sposób, oraz w konsekwencji podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości będzie stanowił powierzchnia użytkowa dwóch wyodrębnionych lokali stanowiących własność Spółki, a także obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni gruntu, obejmującego działkę ewidencyjną nr [REDAKTOWANE] w Lublinie oraz obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni użytkowej tych części budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej.

Mając na względzie przedstawiony stan faktyczny i zdarzenie przyszłe należy stwierdzić, że stanowisko Spółki przedstawione we wniosku w I wariantcie jest nieprawidłowe.

Stosownie do art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu. Ustanowienie odrębnej własności lokali powoduje, że z mocy prawa powstanie nieruchomości wspólne. Zgodnie z art. 3 ust. 2 ww. ustawy nieruchomości wspólne stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą

wyłącznie do użytku właścicieli lokali, przy czym w art. 3 ust. 4 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.

Zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 849), 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. Powyższy przepis odnosi się do obowiązku podatkowego od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli wyodrębnionych lokali. Ustawodawca nie zawarł w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych definicji współwłasności. Zasady własności rzeczy zostały uregulowane w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 827). Zgodnie z art. 195 Kc własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność). Współwłasność charakteryzuje się trzema podstawowymi cechami: jednością przedmiotu, wielością podmiotów oraz niepodzielnością wspólnego prawa. Jedność przedmiotu oznacza, że w stosunku współwłasności przedmiotem prawa własności przysługującego kilku osobom jest jedna rzecz ruchoma lub nieruchomość. Istotną cechą charakteryzującą współwłasność jest wielość podmiotów prawa własności jednej rzeczy. Chodzi tu o co najmniej dwie lub więcej osób (fizycznych i prawnych), które pomimo łączącego je stosunku współwłasności są nadal odrębnymi podmiotami prawa. Z istoty współwłasności wynika, że stosunki między współwłaścicielami mają charakter praworzeczowy. Poza tym współwłaściciele są również związani stosunkami obligacyjnymi w zakresie wspólnego korzystania z rzeczy oraz zarządu rzeczą wspólną.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że art. 3 ust. 5 ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych będzie miał zastosowanie wyłącznie w sytuacji, gdy własność jednego z wyodrębnionych lokali zostanie przeniesiona na inny podmiot niż Wnioskodawca lub gdy zostaną sprzedane udziały w jednym z wyodrębnionych lokali. W takich tylko przypadkach można mówić o współwłasności. W przypadku, gdy wyodrębnione prawnie lokale pozostaną własnością jedynie Wnioskodawcy nie zostanie spełniony warunek powstania współwłasności.

Należy podkreślić, że zasady opodatkowania gruntu i części budynku stanowiących współwłasność, określone w art. 3 ust. 5 ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych stanowią odstępstwo od generalnej zasady opodatkowania nieruchomości stanowiących współwłasność, określonej w art. 3 ust. 4 tej ustawy. Oznacza to, że w przypadku wyodrębnienia własności lokalu, właściciel (właściciele) takiego lokalu jest zobowiązany do regulowania podatku od nieruchomości za powierzchnię użytkową tego lokalu, a także za grunt i części budynku stanowiące współwłasność wyliczone w oparciu o stosunek ułamkowy powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. Art. 3 ust. 5 ww. ustawy w relacji do art. 3 ust. 4 tej ustawy jest przepisem szczególnym, gdyż wprowadza szczególną regułę w zakresie opodatkowania powierzchni wspólnych w budynku z wyodrębnioną własnością lokali. Przepis szczególny art. 3 ust. 5 ww. ustawy znosi solidarną odpowiedzialność za

interpretacji indywidualnej przed jej zmianą lub przed doręczeniem organowi podatkowemu odpisu prawomocnego orzeczenia sądu administracyjnego uchylającego interpretację indywidualną nie może szkodzić wnioskodawcy, jak również w przypadku nieuwzględnienia jej w rozstrzygnięciu sprawy podatkowej.

Na niniejszą zmianę interpretacji Spółce przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie za pośrednictwem Prezydenta Miasta Lublin po uprzednim wezwaniu na piśmie Prezydenta Miasta Lublin – w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł dowiedzieć się o wydaniu niniejszej zmiany interpretacji – 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 ze zm.). Skargę wnosi się w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie 60 dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa (art. 53 § 2 ww. ustawy).

Z up. Prezydenta Miasta Lublin


mgr Irena Szumiak
Skarbnik Miasta