



Prezydent Miasta Lublin



ISO 9001:2008
FS 583555

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

PE-OR.310.2.2014

Lublin, dnia 22 10.2014 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 23.07.2014 r. wnioskiem o wydanie pisemnej interpretacji indywidualnej o zakresie stosowania przepisów prawa podatkowego w podatku od nieruchomości, tj. art. 3 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 nieprawidłowe** stanowisko [REDAKTOWANE] przedstawione we wniosku, że w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków i w jednym z tych budynków ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali, to podatek od nieruchomości od części budynków stanowiących współwłasność (części wspólnych) oraz od gruntu powinien zostać ustalony według proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa lokali stanowiących odrębne nieruchomości (będące własnością Wnioskodawcy) pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynków, a w konsekwencji – zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych – podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych będących własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynku i w powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu powyższej proporcji.
2. **uznać za prawidłowe** stanowisko [REDAKTOWANE], że zasady przedstawione w punkcie 1 wniosku dotyczące ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali lub w jednym z lokali zostanie przeniesiony udział w nieruchomości na podmiot trzeci (Nabywcę).

Uzasadnienie

W dniu 23.07.2014 r. do tutejszego organu podatkowego wpłynął wniosek [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. 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] jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej na obszarze gminy Lublin. Przedmiotowa nieruchomość składa się z kilku działek ewidencyjnych ujętych w jednej księdze wieczystej.

Na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków. Wnioskodawca rozważa ustanowienie odrębnej własności dwóch (lub więcej) lokali w budynku posadowionym na tej nieruchomości, przeniesienie własności jednego lokalu na rzecz podmiotu trzeciego lub też przeniesienie ułamkowej części prawa własności jednego (lub więcej) z tych lokali na rzecz innego podmiotu (Nabywca).

W wyniku tych działań, Wnioskodawca oraz Nabywca staną się z mocy prawa właścicielami odrębnych lokali lub też w przypadku przeniesienia ułamkowej części prawa własności staną się jednocześnie współwłaścicielami jednego wyodrębnionego lokalu, a także współwłaścicielami w odpowiednich częściach ułamkowych powierzchni wspólnych budynków znajdujących się na tej nieruchomości oraz współużytkownikami wieczystym gruntu.

Wnioskodawca zwraca się z pytaniami:

1) Czy w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków i w jednym z tych budynków ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali, to podatek od nieruchomości od części budynków stanowiących współwłasność (części wspólnych) oraz od gruntu powinien zostać ustalony według proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa lokali stanowiących odrębne nieruchomości (będące własnością Wnioskodawcy) pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynków, a w konsekwencji – zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych – podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych będących własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynku i w powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu powyższej proporcji?

2) Czy powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy własność



jednego z odrębnych lokali zostanie przeniesiona na podmiot trzeci (Nabywcę) lub zostanie przeniesiony udział w jednym z wyodrębnionych lokali na podmiot trzeci (Nabywcę)?

Odnosnie pytania nr 1 Spółka stoi na stanowisku, że w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków i w jednym z tych budynków ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali, to podatek od nieruchomości od części budynku stanowiącego współwłasność (części wspólnych) oraz od gruntu powinien zostać ustalony według proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa wszystkich lokali stanowiących odrębną nieruchomość (będących własnością Wnioskodawcy), pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynków, a w konsekwencji – zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych – podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych będących własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynków i w powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu powyższej proporcji.

Odnosnie pytania nr 2 w ocenie Wnioskodawcy powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali zostanie przeniesiona na podmiot trzeci (Nabywcę) lub zostanie przeniesiony udział w jednym z wyodrębnionych lokali, przy czym w takim przypadku podatek od części wspólnych oraz lokali stanowiących współwłasność ciąży na Wnioskodawcy oraz Nabywcy solidarnie.

Zdaniem tutejszego organu stanowisko Spółki dotyczące pytania numer 1 należy uznać za nieprawidłowe.

Stosownie do art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 z późn. zm.) w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Ustanowienie odrębnej własności lokali powoduje, że z mocy prawa powstanie nieruchomość wspólna. Zgodnie z art. 3 ust. 2 ww. ustawy nieruchomość wspólną 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.

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, poz. 827). Zgodnie art. 195 Kodeksu cywilnego własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność). Z definicji tej wynika,



że 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 nieruchomości. 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 przypadku, 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 także 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 takiego lokalu (lub właściciele) 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. Wskazany przepis szczególny art. 3 ust. 5 ww. ustawy znosi solidarną odpowiedzialność za zobowiązania podatkowe za grunt i części budynku stanowiące współwłasność, w przypadku wyodrębnienia własności lokali.

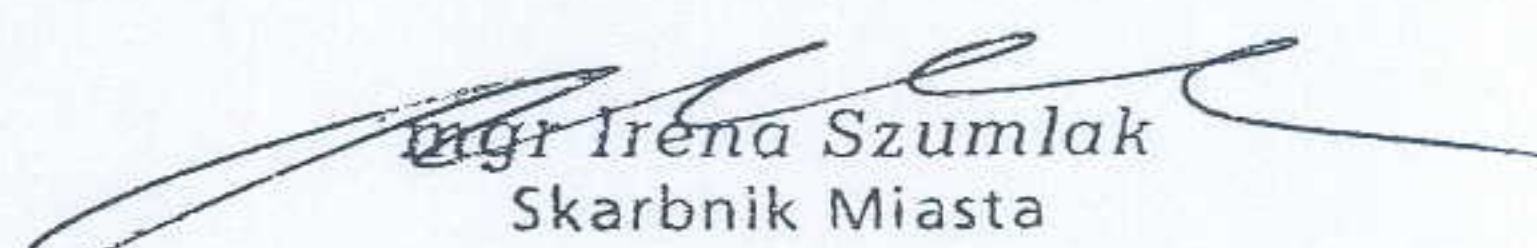
Odnosząc się do stanowiska Spółki dotyczącego pytania numer 2 to należy stwierdzić, że jest ono prawidłowe. W przypadku gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków i w jednym z tych budynków ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali, i własność jednego z wyodrębnionych lokali zostanie przeniesiona na podmiot trzeci (Nabywcę) lub gdy zostaną sprzedane udziały w jednym z wyodrębnionych lokali to będzie miał zastosowanie art. 3 ust. 5 ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Spełnione bowiem będą przesłanki określone w tym przepisie, gdyż powstanie współwłasność gruntu i części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli wyodrębnionych lokali.

W przypadku gdy w jednym z wyodrębnionych lokali Wnioskodawca przeniesie udział na podmiot trzeci (Nabywcę), to wówczas lokal ten będzie pozostawał we współwłasności, o której mowa w art. 3 ust. 4 ww. ustawy, a obowiązek podatkowy będzie ciążył solidarnie na współwłaścicielach tego lokalu zarówno za ten lokal, jak i za udział w gruncie i częściach wspólnych budynku, wyliczony zgodnie z zasadami

określonymi w art. 3 ust. 5 tej ustawy.

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 Szumlak
Skarbnik Miasta