



LUBLIN

1918 — 2018

*Inspiruje
nas wolność*

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

PE-OR.310.4.2018

Lublin, 22.01.2019 r.

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Lublin działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3, art. 14c § 1, § 2 i § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2018 r. poz. 800, z późn. zm.), powoływanej dalej jako O.p., w związku ze złożonym przez

wnioskiem z dnia 25 października 2018 r. o wydanie pisemnej interpretacji indywidualnej w zakresie stosowania przepisów prawa podatkowego w podatku od nieruchomości

postanawia uznać za nieprawidłowe stanowisko wskazane we wniosku, że:

dla wyodrębnionego lokalu niemieszkalnego, opisanego przez Wnioskodawcę w stanie faktycznym, właściwą stawką podatku od nieruchomości będzie stawka dla budynków lub ich części mieszkalnych, zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

Uzasadnienie

W dniu 25.10.2018 r. do tutejszego organu podatkowego wpłynął wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, dotyczący art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a w zw. z art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2018 r., poz. 1445, z późn. zm.), powoływana dalej jako u.p.o.l.

Wnioskodawca oświadczył, zgodnie z art. 14b § 4 O.p., 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. Do wniosku załączono dowód uiszczenia opłaty za wydanie interpretacji indywidualnej.

Spółka przedstawiła następujący stan faktyczny:

Wnioskodawca - prowadzi działalność gospodarczą, między innymi w zakresie wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi. Wnioskodawca jest właścicielem lokalu (zwanego dalej: "Lokal"), stanowiącego z mocy prawa odrębną od gruntu nieruchomość, usytuowanego w budynku mieszkalno-usługowym położonym Lokal wraz z przynależnymi piwnicami oraz z prawami związanymi z jego własnością jest objęty księgą

wieczystą nr . Zgodnie z księgą wieczystą jest to lokal hotelowy, zaś w polu odnoszącym się do przeznaczenia lokalu wskazany jest, iż jest to lokal niemieszkalny. Budynek mieszkalno-usługowy w rzeczywistości wykorzystywany jest wyłącznie na cele mieszkaniowe. Budynek składa się z pięciu kondygnacji - parter jest w trakcie dostosowywania do celów mieszkaniowych. Na pierwszym piętrze znajduje się przedmiotowy Lokal. Na piętrach II, III, IV znajduje się po 8 lokali mieszkalnych, posiadających odrębne księgi wieczyste.

Przedmiotowy Lokal składa się faktycznie z 18 odrębnych i samodzielnych mikrokawalerek w pełni przystosowanych do realizacji celów mieszkaniowych. Każda z mikrokawalerek posiada własną toaletę z prysznicem oraz pokój sypialniany z aneksem kuchennym. Poszczególne mikrokawalerki mają powierzchnię ok. 15-46 m², zaś cała powierzchnia lokalu wynosi 296 m² + części wspólne budynku oraz 63,26 m² piwnic.

Wnioskodawca wskazał, że do końca sierpnia 2016 roku mikrokawalerki wynajmowane były w ramach najmu krótkoterminowego - na doby. Od września 2016 r. Wnioskodawca zmienił koncepcję biznesową i postanowił, iż mikrokawalerki nie mają charakteru krótkotrwałego zakwaterowania, zaś są wykorzystywane do celów mieszkalnych, na czas określony dłuższy niż 1 miesiąc lub na czas nieokreślony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, o czym pismem z dnia 14 lutego 2018 roku poinformował Prezydenta Miasta, wraz z prośbą o zmianę profilu działalności z usług hotelarskich na usługi o charakterze mieszkalnym. Podmiotami, z którymi podpisywane są umowy najmu, są osoby fizyczne nie prowadzące działalności gospodarczej, jak również podmioty prowadzące działalność gospodarczą, z tym że w przypadku podmiotów prowadzących działalność gospodarczą faktycznymi użytkownikami lokali są pracownicy tych podmiotów. Z tytułu posiadania lokalu Spółka opłaca podatek od nieruchomości wg stawki przewidzianej dla budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

W obecnej sytuacji Wnioskodawca stoi na stanowisku, iż z uwagi na faktyczną realizację celów mieszkaniowych w lokalu do opodatkowania właściwa winna być stawka odpowiednia dla budynków lub ich części mieszkalnych. Ponadto Wnioskodawca zwrócił uwagę na fakt, że jeden z najemców mikrokawalerki posiada w niej zameldowanie w trybie administracyjnym z podaniem konkretnego numeru pomieszczenia, co potwierdza charakter mieszkalny mikrokawalerek położonych w Lokalu.

Dodatkowo Wnioskodawca zwrócił uwagę na fakt, "iż nawet zgodnie z klasyfikacją lokalu zawartą w księdze wieczystej jako lokalu hotelowego, w opisie technicznym do projektu określonego jako hotel pracowniczy, oznacza iż winien być on sklasyfikowany jako hotele robotnicze symbolem 1130 PKOB w dziale budynków mieszkalnych, nie zaś jako budynek niemieszkalny".

Spółka, mając na uwadze powyższe, zadała pytanie:

"Czy prawidłowe jest stanowisko Wnioskodawcy, zgodnie z którym w opisanym stanie faktycznym właściwą stawką podatku od nieruchomości dla Lokalu będzie ta odpowiednia dla budynków i ich części mieszkalnych, zgodnie z art. 5 ust 1 pkt 2 lit a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych?"

Spółka, przedstawiając własne stanowisko, wskazała na wstępie, że na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l., opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budynki lub ich części. Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 1 u.p.o.l. budynkiem jest obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który nie jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Natomiast stosownie do treści art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l., grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, to grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, chyba że przedmiot

opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. Podatnikami podatku od nieruchomości są między innymi osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące użytkownikami wieczystymi nieruchomości lub obiektów budowlanych (art. 3 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l.). W art. 5 ust. 1 u.p.o.l. znajduje się upoważnienie dla rady gminy, do określenia w drodze uchwały wysokości stawek podatku od nieruchomości, z określeniem maksymalnej ich wysokości i z podziałem między innymi na stawki dla budynków:

- a) mieszkalnych,
- b) związanych z prowadzeniem z działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym,
- d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń,
- e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego.

Na poparcie swojego stanowiska Spółka przywołała orzeczenie WSA w Szczecinie z dnia 22 lipca 2009 r., sygn. akt I SA/Sz 348/09, w którym przyjęto, że wykładnia przepisów art. 1a ust. 1 pkt 1 i art. 2 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a u.p.o.l. wskazuje, że zakres odesłania do przepisów Prawa budowlanego pozwala tylko na określenie, czy dany obiekt jest budynkiem, natomiast jego charakter (np. mieszkalny) powinien zostać określony w postępowaniu podatkowym w oparciu o wszystkie dopuszczalne dowody. Pojęcie "związanych z działalnością gospodarczą" jest pojęciem szerszym od pojęcia "zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej". Tym samym wykładnia ta prowadzi do rozróżnienia dwóch rodzajów pomieszczeń, tj.: zajętych na działalność gospodarczą oraz związanych z działalnością gospodarczą - na potwierdzenie powyższego Spółka przywołała wyrok WSA w Lublinie z dnia 22 września 2010 r., sygn. akt I SA/Lu 297/10 oraz wyrok NSA z dnia 12 kwietnia 2012 r., sygn. akt II FSK 1771/10.

Spółka podniosła, że z dotychczasowego orzecznictwa sądów administracyjnych wynika, iż budynek lub jego część „zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej” to taki, w którym faktycznie jest prowadzona działalność gospodarcza. Nie wystarczy więc sam fakt posiadania takiego budynku lub jego części przez przedsiębiorcę - jak w przypadku przesłanki „związania z prowadzoną działalnością gospodarczą”.

W ramach podsumowania Spółka stwierdziła, iż jako Wnioskodawca będący przedsiębiorcą co do zasady zobligowana jest do płacenia podatku od nieruchomości według najwyższej stawki od wszystkich lokali, które nie stanowią lokali mieszkalnych, jednakże mając na uwadze powyższe, należy przed zakwalifikowaniem nieruchomości jako związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej zbadać związek danego lokalu z prowadzoną przez Wnioskodawcę działalnością gospodarczą i brać pod uwagę cel jakiego służyć użytkowane pomieszczenia. Podobną kwalifikację należy przeprowadzić w stosunku do budynków i lokali niemieszkalnych i jeśli służyć wyłącznie zaspokajaniu innych potrzeb wynikających z ustawowych celów spółdzielczości mieszkaniowej (poza potrzebami mieszkaniowymi), to opodatkowanie ich podatkiem od nieruchomości według stawek przewidzianych dla budynków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej nie byłoby uzasadnione, bowiem nie są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej. Dlatego też w kwestii opodatkowania Lokalu zaznaczyć należy, że służy on wyłącznie celom mieszkalnym, a więc będzie zdaniem Spółki opodatkowany zgodnie ze stawkami określonymi w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a u.p.o.l. jak dla budynków mieszkalnych.

Przedstawione przez Spółkę stanowisko w świetle postawionego we wniosku pytania, zdaniem tutejszego organu podatkowego jest nieprawidłowe.

Zaznaczyć na wstępie należy, że zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2, w związku z art. 1a ust. 1 pkt 3 i ust. 2a pkt 1 i 3, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budynki lub ich części, przy czym budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej są to budynki będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, za wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, a także budynków lub ich części, w odniesieniu do których została wydana decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 i 1276), lub decyzja ostateczna organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek lub jego część z użytkowania.

W art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a i b u.p.o.l. ustawodawca odmiennie ukształtował stawki roczne podatku od budynków lub ich części, określając w różnicowany sposób stawki maksymalne dla budynków mieszkalnych lub ich części oraz dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Przyjmując tego typu konstrukcję uwzględniono sposób wykorzystania budynku lub jego części, przyjmując najniższą stawkę opodatkowania dla budynków mieszkalnych służących do zaspokajania podstawowych potrzeb życiowych. Dodatkowo, jak wskazano powyżej, budynki mieszkalne podlegają wyłączeniu z kategorii budynków „związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej”. Oznacza to w konsekwencji, że przedsiębiorca władający budynkiem mieszkalnym, lub będący w jego posiadaniu, nie ma obowiązku zapłaty podatku według stawek wyższych, w przypadku gdy budynek ten lub jego część nie jest zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej. Jednocześnie ustawodawca stwierdza jednak, że jeżeli zostaną one zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, to należy zastosować najwyższą stawkę podatku od nieruchomości, zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l.

W nawiązaniu do powyższego, zwrócić także należy uwagę na treść art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r., poz. 716, t.j.), w myśl której samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, mogą stanowić odrębne nieruchomości. Wyodrębniony w budynku lokal stanowi samodzielny i odrębny od budynku przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Tym samym klasyfikacja wyodrębnionego lokalu nie jest tożsama z kwalifikacją samego budynku, w którym taki lokal jest usytuowany.

W opisie stanu faktycznego we wniosku Spółka podniosła, że wyodrębniony lokal, będący przedmiotem wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego, usytuowany jest w budynku mieszkalno-usługowym. Wskazano jednocześnie, że ww. lokal sklasyfikowany jest w księdze wieczystej jako lokal hotelowy - niemieszkalny. Zaznaczyć w tym miejscu należy, że zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 ze zm.), powoływanej dalej jako P.g.k., podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. Powyższy przepis sankcjonuje zasadę związania organów podatkowych danymi wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków. Tym samym organy podatkowe ustalając wysokość zobowiązań w podatku od nieruchomości nie są uprawnione do przyjęcia innej podstawy wymiaru podatku, niż dane wskazane w ewidencji. Przy wymiarze podatku od nieruchomości dla organów podatkowych wiążące są więc dane znajdujące się ewidencji gruntów i budynków, a organy podatkowe nie mogą dokonywać samodzielnych ustaleń w tej mierze. Od tej reguły nie zostały przewidziane żadne wyjątki, a zatem organy ustalające wysokość zobowiązań podatkowych nie są uprawnione do przyjęcia innej podstawy wymiaru podatku niż dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. Powyższe potwierdza orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego - uchwała 7 sędziów

NSA z dnia 27 lutego 2012 r., sygn. II FPS 4/11, wyrok NSA z dnia 13 lutego 2014 r., sygn. akt II FSK 311/12.

Niezależnie od przytoczonych powyżej argumentów oraz przywołanych obowiązujących przepisów prawa, tutejszy organ podatkowy zauważa, że Spółka wskazała w opisie stanu faktycznego kategorii przedmiotu prowadzonej działalności gospodarczej - wynajem i zarządzanie nieruchomości własnych i dzierżawionych, odnosząc się jednocześnie do rozróżnienia kwestii związania Lokalu z działalnością gospodarczą oraz zajęcia Lokalu na działalność gospodarczą. Wedle twierdzeń Spółki z zajęciem na działalność gospodarczą mamy do czynienia jedynie wówczas, gdy w budynku lub jego części faktycznie prowadzona jest działalność gospodarcza. Jednakże w ocenie tutejszego organu podatkowego, jak podniesiono powyżej, kluczowym i znamionym jest fakt, że Lokal, którego dotyczy niniejsza interpretacja, jest hotelowym lokalem niemieszkalnym, w całości wynajmowanym podmiotom zewnętrznym w ramach działalności Spółki. Bez znaczenia pozostaje przy tym także, co podnosi Spółka we wniosku, iż budynek o charakterze mieszkalno-usługowym, w którym usytuowany jest Lokal, wykorzystywany jest na cele mieszkaniowe. Jak wskazano już bowiem powyżej, wyodrębniony lokal stanowi samodzielny i odrębny od budynku przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Dlatego też argumentacja Wnioskodawcy, mająca na celu próbę uzasadnienia w przedstawionym stanie faktycznym stosowania niższej stawki podatku od nieruchomości, przewidzianej dla budynków lub ich części mieszkalnych, nie może zostać uznana za prawidłową.

Reasumując należy uznać, że w niniejszej sprawie organ podatkowy, dokonując indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, związany jest okolicznościami faktycznymi wskazanymi przez Spółkę. We wniosku Spółka wskazała, że zapisy treści księgi wieczystej kwalifikują przedmiotowy lokal jako hotelowy lokal niemieszkalny. Wydając interpretację indywidualną organ podatkowy jest związany przedstawionym stanem faktycznym, a zatem jeżeli Wnioskodawca określił lokal jako niemieszkalny to nie może go opodatkować stawką dla lokali mieszkalnych. Tym samym należy uznać stanowisko Wnioskodawcy za nieprawidłowe, gdyż do opodatkowania Lokalu będącego przedmiotem niniejszej interpretacji indywidualnej, właściwą stawką podatku od nieruchomości będzie stawka dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, zgodnie art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l.


Interpretacja dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dniu jej wydania.

POUCZENIE

Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, ul. M.C. Skłodowskiej 40, 20 – 029 Lublin, w dwóch egzemplarzach, w terminie 30 dni od dnia doręczenia interpretacji – art. 53 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2018 r., poz. 1302, t.j.).

Zgodnie z art. 54 § 1 ww. ustawy skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania jest przedmiotem skargi, tj. Prezydenta Miasta Lublin (skargę należy przesłać na adres: Wydział Podatków Urzędu Miasta Lublin, 20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14).

Z up. Prezydenta Miasta Lublin


Irena Szumlak
Skarbnik Miasta

