

Rodzaj dokumentu	-	Indywidualna interpretacja
Sygnatura	-	WPiOL-III.310.3.2015.BP
Data	-	03-11-2015 r.
Autor	-	Prezydent Miasta Szczecin
Temat	-	stawka dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej
Słowa kluczowe	-	Podatek od nieruchomości, stawka właściwa dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej

Interpretacja indywidualna

Na podstawie art. 14j § 1 i § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2015 r. poz. 613) oraz upoważnienia Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 16 sierpnia 2013 r. znak: WO-I.0052.3.83.2013.KO w sprawie wydawania decyzji administracyjnych, postanowień i zaświadczeń w zakresie postępowania podatkowego dotyczącego podatków i opłat lokalnych

stwierdzam,

że stanowisko Strony w zakresie opodatkowania gruntów oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków symbolem użytku B, a zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej według stawek właściwych dla gruntów pozostałych jest nieprawidłowe.

U z a s a d n i e

W dniu 13.08.2015 r. XXXXXXXXXXXXX wystąpiła z wnioskiem o udzielenie pisemnej indywidualnej interpretacji prawa podatkowego w zakresie zastosowania art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:

XXXXXXXXXX jest współwłaścicielem kilkudziesięciu nieruchomości gruntowych o symbolu B, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Na nieruchomościach tych usytuowane są budynki mieszkaniowe wielorodzinne. Do podatku od nieruchomości Strona deklaruje powierzchnie gruntów, która przypada XXXX według udziału jako grunty pozostałe. W przypadku, gdy na nieruchomościach o symbolu użytku B XXX wynajmuje część gruntu z przeznaczeniem prowadzenia w tym miejscu działalności gospodarczej (np.: parking, myjnia) XXXXXX deklaruje do opodatkowania wynajmowaną powierzchnię jako grunty związane z działalnością gospodarczą, a pozostałą część udziału jako grunty pozostałe.

W związku z powyższym Wnioskodawca zadał pytania dotyczące zastosowania właściwej stawki podatku od nieruchomości dla wynajmowanej części gruntu. „... czy

XXXXXXXX powinna na nieruchomościach o symbolu B budownictwo mieszkaniowe, na których wynajmuje część gruntu pod działalność gospodarczą, deklorować do podatku jako grunty pozostałe cały grunt przypadający na nas według udziału”

Stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego:

Wnioskodawca wskazał, iż „ W otrzymanej interpretacji indywidualnej z dnia 13.07.2015 r., Urząd wskazuje, że na nieruchomościach wielobudynkowych nie jest możliwe (kolejne) procentowe ustalenie charakteru gruntu. Jeżeli nie jest możliwe wydzielenie gruntu który jest związany z prowadzeniem działalności gospodarczej to taki grunt uznać należy jako grunt związany z budynkiem mieszkalnym, a co za tym idzie winien być opodatkowany w stawce właściwej dla gruntów pozostałych. W związku z powyższym XXXXX stoi na stanowisku, że grunty oznaczone symbolem B – budownictwo mieszkaniowe w całości należy deklorować do podatku jako grunty pozostałe nawet jeśli częściowo są wykorzystywane pod działalność gospodarczą”.

Po rozpatrzeniu stanowiska Wnioskodawcy organ podatkowy zważył co następuje:

Stosownie do treści art. 1a ust. 1 pkt 3 (Dz. U. z 2014 r., poz. 849 ze zm.) dalej u.p.o.l. „grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej - 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”.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 u.p.o.l. „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”.*

Z treści art. 3 ust. 1 u.p.o.l. wynika, że „Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:

- 1) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3,*
- 2) posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych,*
- 3) użytkownikami wieczystymi gruntów,*
- 4) posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie (...)”:*

Art. 3 ust. 5 u.p.o.l. wskazuje, że „Jeżeli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntów 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.”

Z treści art. 5 ust.1 u.p.o.l. wynika, iż stawki podatku od nieruchomości określone są w drodze uchwały przez Radę gminy. Zgodnie z podjętą w dniu 20.11.2013 r. Uchwałą Rady Miasta Szczecina Nr XXXV/1067/13 stawka dla grunty wynosi obecnie - dla gruntów:

- 1) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,89 zł od 1 m² powierzchni,
- 2) pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych -4,56 zł od 1 ha powierzchni,
- 3) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,46 zł od 1 m² powierzchni.

Biorąc pod uwagę powyższe uregulowania prawne oraz stan faktyczny przedstawiony przez Wnioskodawcę organ podatkowy wskazuje, że spółdzielnie mieszkaniowe działają na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.), dalej: u.o.s.m. Zgodnie z art. 1 cyt. ustawy, celem spółdzielni (...) „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. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali. Przedmiotem działalności spółdzielni może być: budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, 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, budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków tych domów, udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. (...) **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”.

W związku z powyższym stwierdzić należy, że działalność spółdzielni mieszkaniowej, polegająca na dostarczeniu i zarządzaniu lokali mieszkalnymi, garażami oraz lokalami użytkowymi posiada znamiona działalności gospodarczej. Potwierdza to także fakt

prowadzenia *”innej działalności gospodarczej”* polegającej np. na wynajmie lokali użytkowych czy dzierżawie gruntów. Stanowisko organu podatkowego potwierdza szeroka linia orzecznictwa w tym wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2004 r. sygn. akt IICK 53/03, że spółdzielnia mieszkaniowa jest podmiotem gospodarczym i w zakresie prowadzonej przez siebie działalności ukierunkowanej na szeroko pojęte zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków musi być traktowana tak samo, jak inni przedsiębiorcy.

Skoro XXXXXX mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą, to zgodnie z art. 1a ust.1 pkt 3 u.p.o.l., będące w jej posiadaniu grunty, budynki i budowle należy co do zasady zakwalifikować jako związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, za 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.

Zgodnie z § 68 ust. 3 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 542), jednym z rodzajów gruntów zabudowanych i zurbanizowanych są tereny mieszkaniowe oznaczone symbolem B. Tak sklasyfikowane grunty bez wątplenia podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Rozstrzygnięcie w przedmiotowej sprawie sprowadza się do ustalenia właściwej stawki podatku; tj. stawki dla gruntów pozostałych, bądź też stawki dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Z opisanego przez Wnioskodawcę stanu faktycznego wynika, że posiada on udziały w zabudowanych budynkami wielorodzinnymi nieruchomościami, posiadających symbol użytku B, taka sytuacja nakłada na Wnioskodawcę obowiązek zgłoszenia gruntów do opodatkowania podatkiem od nieruchomości według stawek właściwych dla gruntów pozostałych. **Jednakże w sytuacji kiedy na skutek wydzierżawienia części działki (z posiadanego udziału) na prowadzenie działalności gospodarczej fragment tego gruntu straci charakter „gruntów mieszkalnych”, podatek od nieruchomości winien być zgłoszony według stawki właściwej dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.**

Umowa dzierżawy jest umową prawa cywilnego. Reguluje ją przepisy zawarte w art. 693-709, przy odpowiednim zastosowaniu przepisów o najmie (art. 659-692) ustawy z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 121 ze zm.). Dzierżawa polega na udostępnieniu innej osobie prawa lub rzeczy. Istotą dzierżawy jest to, że wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz (grunt) do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony w zamian za co dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu czynsz. Konieczną cechą dzierżawy jest jej odpłatność. Pożytki i inne przychody pozyskane z wydzierżawienia np. gruntów stanowiących część nieruchomości wspólnej mogą być przeznaczone np. na pokrycie kosztów eksportacji i utrzymania tej

nieruchomości. Najwłaściwszą i najczęściej stosowaną formą zawarcia umowy (poza czynnościami wymagającymi szczególnej formy) jest zawarcie jej na piśmie. Przedmiotem umowy dzierżawy mogą być nieruchomości lub ich części. Zazwyczaj umowa zawiera dokładny opis dzierżawionego przedmiotu, precyzyjnie określa przeznaczenie dzierżawy np. prowadzenie parkingu. Umowa dzierżawy nieruchomości gruntowej w swojej treści powinna zawierać dokładne parametry działki (powierzchnię) jej położenie (dane adresowe, dane geodezyjne) i opis przedmiotu umowy. Często do umowy dzierżawy gruntu dołączony jest graficzny załącznik – mapa, na której oznacza się granice dzierżawionego gruntu.

Obowiązkiem wydzierżawiającego jest wydanie przedmiotu dzierżawy i pozostawienie go w dyspozycji dzierżawcy na czas wskazany w umowie. Natomiast na dzierżawcy spoczywa obowiązek pełnienia pieczy nad przedmiotem dzierżawy. Oznacza to, że zobowiązany jest on do ochrony przedmiotu dzierżawy przed wszystkimi zagrożeniami, zarówno ze strony osób trzecich, jak i sił natury.

Wobec tego konsekwencją zawarcia umowy dzierżawy pomiędzy wydzierżawiającym (XXXXXXX), a dzierżawcą na nieruchomość gruntową lub jej część jest czasowa (określona w umowie) utrata przez wydzierżawiającego uprawnień do dysponowania tą nieruchomością. W tym miejscu wskazać należy, iż w przypadku przekazania terenu dla dzierżawcy, dzierżawiony obszar przeznaczony np. do sprzedaży choinek czy na parking jest terenem ogrodzonym/wydzielonym i pozostawionym wyłącznie do dyspozycji dzierżawcy oraz osób korzystających z jego usług. Nie jest to zatem teren ogólnie dostępny z którego jednocześnie korzysta dzierżawca i wszyscy mieszkańcy.

Zatem w omawianym przypadku na nieruchomościach (posiadających symbol użytku B) jest możliwe wydzielenie gruntu, który jest zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej. W tym miejscu wskazać także należy, że opisana w niniejszej interpretacji sytuacja nie jest tożsama z zagadnieniem poruszonym w interpretacji z dnia 13.07.2015 r.

Wobec powyższego w ocenie organu podatkowego w przypadku wydzierżawienia przez XXXXXX części posiadanego udziału w nieruchomości sklasyfikowanej w ewidencji gruntów i budynków jako tereny mieszkaniowe (oznaczone symbolem użytku B), na prowadzenie w tym miejscu działalności gospodarczej, część tej nieruchomości staje się terenem zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej. Zatem w stosunku do tej części nieruchomości podatek od nieruchomości winien być zgłoszony w stawce właściwej dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Niniejsza interpretacja udzielona jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień wydania interpretacji przez organ podatkowy i dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę.

Jednocześnie informuje się, że niniejsza interpretacja po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę zostanie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

Pouczenie

Od niniejszej interpretacji przysługuje stronie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Szczecin. Skargę można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie Prezydenta Miasta Szczecin, do usunięcia naruszenia prawa. Termin do złożenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa wynosi 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o treści wydanej interpretacji. Termin na wniesienie skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wynosi 30 dni od dnia doręczenia stronie odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ takiej odpowiedzi nie udzieli, w terminie 60 dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa.

Otrzymują:

- 1) Adresat
- 2) A/a