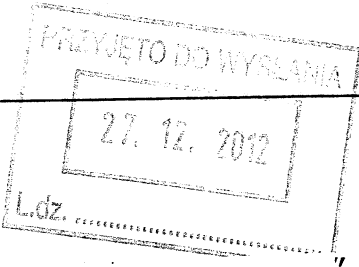


9/p

	Warszawa, dn. 27.12.2012 r.
PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY	
BPE-2-OP/31101/...../12 PE-OP.3120.1 2012.12.1 (1)	

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

1. Podstawa prawna interpretacji
Art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012 roku pozycja 749)
2. Rozstrzygnięcie
Do rozpatrzenia wniosku firmy I z siedzibą w miejscowości (zwanej dalej) z dnia 26 września 2012 roku w sprawie udzielenia indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości lokalu mieszkalnego oraz garażu podziemnego (stanowiącego odrębną nieruchomość), znajdującego się w budynku mieszkalnym wielolokalowym, postanawiam uznać stanowisko przedstawione we wniosku za prawidłowe w obowiązującym w 2012 roku stanie prawnym.
3. Stan faktyczny/zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku
Z treści przedłożonego wniosku wynika, że Spółka zakupiła w Warszawie lokal mieszkalny wraz z miejscem postojowym, znajdującym się w garażu podziemnym (stanowiącym odrębną nieruchomość). Z lokalu tego (oraz z miejsca postojowego), korzystać będą pracownicy Spółki, przebywający na delegacji w Warszawie. W związku z powyższym, pytanie Spółki dotyczy stawki podatku od nieruchomości za w/w lokal mieszkalny oraz miejsce postojowe oraz grunt.
4. Stanowisko wnioskodawcy
Zdaniem Spółki: a) w przypadku lokalu mieszkalnego oraz udziału w gruncie, związanego z tym lokalem – prawidłową stawką podatku będzie stawka przewidziana dla budynków mieszkalnych oraz gruntów pozostałych; b) w przypadku miejsca postojowego oraz udziału w gruncie, związanego z tym miejscem - prawidłową stawką podatku będzie stawka przewidziana dla budynków pozostałych oraz gruntów pozostałych.
5. Ocena stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym
Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613, z późn. zm., dalej „u.p.o.l.”) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają m.in. grunty oraz budynki lub ich części. Natomiast w myśl art. 3 ust. 1 u.p.o.l. podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne, w tym spółki nie posiadające osobowości prawnej, będące właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych. Odnosnie kwestii opodatkowania podatkiem od nieruchomości lokalu mieszkalnego, to zauważyć należy, iż



budynek mieszkalny (jego część), może być opodatkowany wg stawki przewidzianej dla budynków związanych z działalnością tylko wówczas, gdy budynek ten będzie zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej. Pojęcie „zajęte na działalność gospodarczą” nie zostało zdefiniowane w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych, jak również w żadnym innym akcie o charakterze systemowym, którego stosowanie byłoby uzasadnione przy dokonywaniu wykładni w/w pojęcie. Wobec powyższego znaczenia pojęcia „zajęte na działalność gospodarczą” należy poszukać poprzez przyjęcie domniemania języka powszechnego. Przechodząc na grunt niniejszej sprawy to stwierdzić należy, iż pojęcie „zajęte na działalność gospodarczą”, było już przedmiotem orzeczeń sądów administracyjnych. W opinii organu podatkowego, nieruchomości (w tym budynki) zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej to takie nieruchomości, na których w rzeczywistości wykonywane są czynności składające się na prowadzenie działalności gospodarczej. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z dnia 22 kwietnia 2009 roku o sygn. akt I SA/OI 85/09 (dotyczącym co prawda gruntów rolnych, ale mającym w niniejszej sprawie zastosowanie, albowiem zarówno grunty rolne, jak i budynki mieszkalne lub ich części, stanowiące własność podatnika podatku od nieruchomości, podlegać będą opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości tylko wtedy, kiedy będą zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej) stwierdził między innymi, iż „(...) Grunty zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej - to te, które są w danym momencie wykorzystywane do wykonywania czynności składających się na działalność gospodarczą. I tylko takie grunty mogą być, w przypadku użytków zielonych, opodatkowane podatkiem od nieruchomości (...)”.

Biorąc powyższe pod uwagę, trudno uznać lokal mieszkalny (o którym mowa w złożonym wniosku) za lokal zajęty na działalność gospodarczą. Tym samym lokal ten (wraz z udziałem w gruncie, związanym z tym lokalem), podlegać będzie opodatkowaniu wg stawki przewidzianej dla budynków mieszkalnych oraz gruntów pozostałych.

Odnosząc się zaś do kwestii opodatkowania podatkiem od nieruchomości garaży (miejsc postojowych) w budynkach Mieszkaniowych, to zauważyć należy, iż kwestia ta była już przedmiotem rozważań zarówno piśmiennictwa, jak również orzecznictwa sądowego. Mając na uwadze zarówno orzecznictwo sądów w tej sprawie, jak i piśmiennictwo, należy stwierdzić, iż miejsce postojowe (garaż) w budynku mieszkalnym wielolokalowym, nie stanowi jednej całości z lokalem mieszkalnym, lecz – dla celów podatku od nieruchomości – stanowi odrębną od lokalu mieszkalnego nieruchomość i podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości wg stawki właściwej dla budynków pozostałych. Stanowisko to znajduje odzwierciedlenie w uchwale składu siedmiu sędziów NSA w Warszawie z dnia 27 lutego 2012 roku sygn. akt II FPS 4/11: „(...) W świetle art. 2 ust. 1 pkt 2 i art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 ze zm.) garaż stanowiący przedmiot odrębnej własności, usytuowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawki podatku przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e) tej ustawy. (...)”.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270, z późn. zm., dalej „ppsa”), niezależnie od tego, że uchwała składu siedmiu sędziów NSA jest wiążąca w danej sprawie (art. 187 § 2 ppsa), ma ona ponadto tzw. ogólną moc wiążącą, wynikającą z art. 269 § 1 ppsa. Ostatnio wymieniony przepis nie pozwala żadnemu składowi sądu administracyjnego rozstrzygnąć innej sprawy w sposób sprzeczny ze stanowiskiem zawartym w uchwale powiększonego składu NSA. Skład, który nie podziela wspomnianego stanowiska, może jedynie ponownie przedstawić dane zagadnienie odpowiedniemu składowi powiększonemu.

W tym miejscu należy podkreślić, iż w orzecznictwie sądowo – administracyjnym spotyka się również pogląd, iż w sytuacji, kiedy garaż znajdujący się w budynku mieszkalnym wielolokalowym, będący odrębną nieruchomością o charakterze niemieszkalnym, a zatem identyczny jak w niniejszym przypadku, stanowi współwłasność przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, to będzie on podlegał opodatkowaniu wg stawki przewidzianej dla budynków związanych z działalnością gospodarczą. Przykładem takiego poglądu jest chociażby wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie, który w orzeczeniu z dnia 14 lutego 2011 roku, sygn. akt I SA/Rz 826/10 stwierdził między innymi, iż : „(...) Ponieważ cały garaż w sensie prawnym wyodrębniony został jako odrębny lokal użytkowy, zgodnie z prawem nie stanowi on już części budynku. Ponieważ Spółdzielnia ... która prowadzi działalność gospodarczą, jest współwłaścicielem przedmiotowego garażu, wyodrębnionego pod względem prawnym jako odrębny lokal użytkowy, a obowiązek podatkowy zgodnie z wyżej cyt. art. 3 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach, w tym i wnioskodawczyni, wszyscy współwłaścielele opłacają podatek wg stawek określonych w art. 5a ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, pomimo że tylko jeden ze współwłaścicieli w tym przypadku Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą, a inni współwłaścielele nie.

Ponieważ obowiązek podatkowy ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach, nie można zróżnicować stawek podatku dla różnych współwłaścicieli w zależności od tego który z nich prowadzi działalność gospodarczą a który jej nie prowadzi”.

Tutejszy organ podatkowy nie podziela jednak tego ostatniego stanowiska.

Z przedstawionego we wniosku stanu faktycznego wynika, iż Spółka jest współwłaścicielem przedmiotowego garażu. Zgodnie z brzmieniem art. 3 ust. 4 u.p.o.l., jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek podatkowy od nieruchomości lub obiektu budowlanego ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach, z zastrzeżeniem ust. 5.

W opinii organu podatkowego, w określonych sytuacjach konieczne jest zastosowanie wykładni celowościowej. O prawidłowości takiego stanowiska świadczy chociażby wyrok WSA w Warszawie z dnia 19 lutego 2009 roku o sygn. III SA/Wa 3085/08. Uchyloną przez w/w wyrok decyzją Kolegium nakazało organowi podatkowemu I instancji zapewnienie czynnego udziału w postępowaniu wszystkim stronom – współwłaścicielom przedmiotowego lokalu garażowego, powołując się na treść art. 3 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Natomiast Sąd, w uzasadnieniu swojego wyroku, stwierdził między innymi, iż „(...) Zdaniem Sądu dla odkodowania treści tego przepisu konieczne jest zastosowanie wykładni celowościowej, ponieważ jego wykładnia literalna prowadzi do wypaczenia całej „filozofii” podatku od nieruchomości. Wykładnia celowościowa wymaga przede wszystkim ustalenia istoty ekonomicznej podatku od nieruchomości. Problematyką tą zajmował się już Naczelny Sąd Administracyjny, który w uchwale FPK 9/96 z dnia 19 sierpnia 1996r. (ONSA 1996/4/152) stwierdził, że podatek od nieruchomości zalicza się do kategorii podatków majątkowych, gdyż przedmiotem opodatkowania jest majątek. Ustawowa konstrukcja podatku od nieruchomości wskazuje, że należy on do grupy podatków od posiadania majątku. Charakter i zadania tej kategorii podatków są zróżnicowane w zależności od sposobu wykorzystywania majątku. Posiadacze majątku bowiem uzyskują dochody w naturze polegające na zaspokajaniu potrzeb bytowych, socjalnych czy ekonomicznych na wyższym poziomie niż osoby nie posiadające takiego majątku. Obciążenie tym podatkiem zależy od rodzaju i sposobu wykorzystywania majątku, o czym świadczy konstrukcja stawek podatkowych. Podatnikiem podatku od nieruchomości jest osoba, która faktycznie włada majątkiem (...). Sąd dokonując wykładni art. 4 ust. 3 u.p.o.l. miał też na względzie, iż już sam fakt ponoszenia ciężarów podatkowych jest uciążliwy, w związku z tym należy zastosować taką wykładnię przepisów prawa, która wyklucza nadmierną uciążliwość w ponoszeniu tych obowiązków. Zastosowanie w niniejszej sprawie art. 4 ust. 3 u.p.o.l. prowadziło wprost do sytuacji, w której podatnicy byłiby narażeni na problemy, które nie powinny być zwykłym następstwem istnienia zobowiązania podatkowego. Sytuacja bowiem, w której współwłaściciel miejsca garażowego zobowiązany jest zapłacić podatek za wszystkich innych właścicieli miejsc garażowych, prowadzi wprost do konfliktów pomiędzy współwłaścicielami. Rozwiązanie sporu w drodze powództwa cywilnego jest jak wiadomo dość uciążliwe, szczególnie, gdy występuje kilkudziesięciu właścicieli miejsc postojowych, a konflikt może powstawać przy każdej zapłacie podatku. Skoro istnieje prawna możliwość nałożenia obowiązku podatkowego, który nie pociąga za sobą szeregu zbędnych kłopotów, z takiej możliwości należy skorzystać (...).”

Biorąc powyższe pod uwagę, stanowisko Spółki uznać należy za prawidłowe.

6. Pouczenie

Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie po uprzednim wezwaniu na piśmie właściwego organu - w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu aktu lub podjęciu innej czynności - do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. Nr 153, poz. 1270, z późn. zm.). Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa (art. 53 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. Nr 153, poz. 1270, z późn. zm.). Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działalność lub bezczynność są przedmiotem skargi.

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

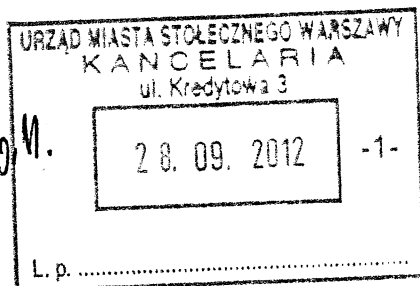
Marlena Gajda
Zastępca Dyrektora
Biura Podatkowo Egzekucyjnego



Marek

26.09.2012r.

1836
M. J. Jurek
2010.11.



Urząd Miasta Stołecznego Warszawy

ul. Kredytowa 3

00-056 Warszawa

KB

Wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego.

Działając na podstawie przepisu art.14j §1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 8 poz.60 ze zm.: dalej: „OP”) , spółka ,
spółka jawna z siedzibą w , składa
wniosek o wydanie w jej indywidualnej sprawie interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości .

Stan faktyczny.

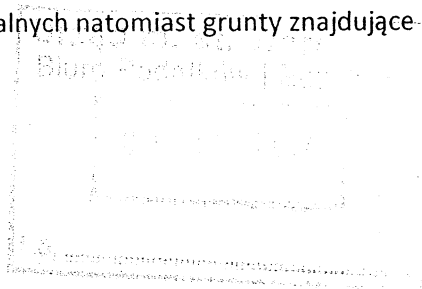
Spółka , zakupiła lokal mieszkalny na ulicy , w Warszawie o powierzchni² wraz z miejscem postojowym w garażu podziemnym. Na lokal mieszkalny i garaż założone są oddzielne księgi wieczyste. Lokal mieszkalny, mimo że jest zakupiony przez spółkę nie stanowi miejsca prowadzenia działalności gospodarczej . Cała jego powierzchnia użytkowa na którą składają się : 2 pokoje , pokój z aneksem kuchennym i łazienka jest wykorzystywany do celów mieszkalnych , zgodnie z ich przeznaczeniem . Z mieszkania korzystają pracownicy spółki , którzy przebywają na delegacji w Warszawie. Lokal stanowi dla nich miejsce noclegowe wraz z zapleczem kuchennym i sanitarnym.

Natomiast miejsce postojowe w garażu podziemnym służy parkowaniu samochodu , którym ci pracownicy poruszają się .

Pytanie.

W związku z przedstawionym stanem faktycznym , Wnioskodawca zadaje następujące pytania :

1. Czy lokal mieszkalny, mimo iż należy do spółki, ale służy do celów mieszkalnych pracownikom należy opodatkować stawką jak dla lokali mieszkalnych natomiast grunty znajdujące się pod nim jako grunty pozostałe.



2. Czy miejsce postojowe w garażu podziemnym należy opodatkować jak dla budynków pozostałych i adekwatnie też grunty jako pozostałe, czy w związku z tym iż należy do spółki powinien być opodatkowany stawką jak dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz grunty jako związane z prowadzoną działalnością.

Stanowisko Wnioskodawcy:

Lokal mieszkalny – jest to obiekt budowlany, którego co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. W naszym przypadku cała powierzchnia lokalu służy zaspokajaniu pracowniczych potrzeb mieszkaniowych i dlatego spółka stoi na stanowisku iż lokal winien być opodatkowany stawką jak dla budynków mieszkalnych natomiast grunty jako pozostałe.

Garaż – miejsce postojowe w garażu podziemnym wielostanowiskowym, które służy zaspokajaniu szeroko rozumianych potrzeb mieszkaniowych osób korzystających z lokalu mieszkalnego zdaniem spółki winny być opodatkowane stawką jak dla budynków pozostałych a grunty jako pozostałe. Stanowisko takie podyktowane jest faktem, iż budynek (garaż) i grunty zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej to miejsca, na których w rzeczywistości wykonywane są czynności składające się na prowadzenie działalności gospodarczej, co jest wykluczone w naszym przypadku.

Oświadczenie Wnioskodawcy:

Zgodnie z przepisem art.14b § 4 Ordynacji podatkowej w związku z art. 14j §3 Ordynacji podatkowej, Wnioskodawca potwierdza, że w niniejszej sprawie nie toczy się postępowanie podatkowe, kontrola podatkowa, postępowanie kontrolne organu kontroli skarbowej, ani w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

Opłatę za wydanie interpretacji w wysokości 40,00 zł przekazano przelewem.

