

	Warszawa, dn. 05/09/2016 r.
PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY	
PE-OP.3120.382.2016.BPO BPE-2-OP/31101/2063/BPO/16	

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

1. Podstawa prawna interpretacji
Art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2015 r. poz. 613, z późn. zm.).
2. Rozstrzygnięcie
Po rozpatrzeniu wniosku Pani < (dalej: „Wnioskodawca”) z dnia 12 lipca 2016 r. (wpływ do organu podatkowego w dniu 12 lipca 2016 r.) w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości, postanawiam uznać stanowisko Wnioskodawcy - w przedstawionym stanie faktycznym - za prawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.
3. Stan faktyczny/zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku
Z treści przedłożonego wniosku wynika, że Wnioskodawca jest właścicielem budynku mieszkalnego, który został w całości wynajęty osobie fizycznej ze zgodą na podnajmowanie poszczególnych pokoi wyłącznie na cele mieszkaniowe. Najemca zawiera umowy podnajmu w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, jednak sam w wynajętym budynku nie zajmuje żadnej powierzchni. Cały budynek jest wykorzystywany wyłącznie na cele mieszkaniowe lokatorów.
4. Stanowisko wnioskodawcy
<i>Zdaniem podatnika, wynajęcie budynku mieszkalnego na rzecz najemcy, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej podnajmuje ten budynek wyłącznie na cele mieszkaniowe nie powoduje objęcia budynku podwyższoną stawką podatku od nieruchomości, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b) upol, ponieważ taka sytuacja nie jest objęta dyspozycją tego przepisu, z uwagi na to, że budynek wynajęty wyłącznie na cele mieszkaniowe nie staje się „zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej” w rozumieniu tego przepisu. Jest on nadal „zajęty” wyłącznie na cele mieszkaniowe. W ocenie podatnika, wynajęcie budynku mieszkalnego na ww. cele mieszkaniowe nie zmienia dotychczasowej stawki podatku od nieruchomości od budynku mieszkalnego, tj. podatek od nieruchomości nadal powinien być obliczony wg stawki określonej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a) upol.</i>
5. Ocena stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym
Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 716, dalej jako „u.p.o.l.”) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budynki lub ich części. Z kolei art. 5 ust.1 pkt 2 u.p.o.l. różnicuje stawkę podatku od nieruchomości w zależności od przeznaczenia budynku m.in. czy jest to budynek mieszkalny, związany z działalnością gospodarczą, czy też budynek mieszkalny zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej. Definicję działalności gospodarczej zawiera art. 1a ust. 1 pkt 4 u.p.o.l., zgodnie z którym, jest to działalność, o której mowa w ustawie z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2015 r. poz. 584, z późn. zm.). Nie ulega więc wątpliwości, iż w świetle ustawy o podatkach i opłatach lokalnych działalność najemcy polegająca na podnajmie poszczególnych pokoi na cele mieszkaniowe jest działalnością gospodarczą. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie definiuje natomiast pojęcia budynku mieszkalnego zajętego na prowadzenie działalności gospodarczej. Niemniej, z dorobku doktryny wynika, iż przez zajęcie na prowadzenie

działalności gospodarczej należy rozumieć jednocześnie pozbawienie budynku bądź jego części funkcji mieszkalnej (por. L. Etel „Podatek od nieruchomości. Komentarz”: „Zgodnie z art.5 ust.1 pkt 2 u.p.o.l., część budynku mieszkalnego jest wyżej opodatkowana wówczas, gdy „jest zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej”. Sformułowanie to wyraźnie sugeruje, na co zwrócił uwagę Naczelny Sąd Administracyjny w jednym z wyroków, aby część budynku mieszkalnego była przeznaczona do prowadzenia w niej działalności gospodarczej z wyłączeniem funkcji mieszkalnych i innych, związanych z zamieszkiwaniem w budynku.”). Ze stanu faktycznego wynika, iż działalność gospodarcza polega na wynajmie pokoi na cele mieszkalne, a więc nie pozbawia budynek funkcji mieszkalnych. Tym samym, przedmiotowy budynek nie będzie podlegał opodatkowaniu stawką podatku dla budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej przewidzianą w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l. Zastosowanie znajdzie natomiast stawka podatku przewidziana dla budynków mieszkalnych lub ich części, zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a. u.p.o.l. Na powyższe wskazuje także orzecznictwo sądowe (por. wyrok NSA z dnia 10 listopada 2015 r., sygn. akt II FSK 2420/13, CBOSA: „Za zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej nie będą mogły być uznane natomiast te części budynku, które są wykorzystywane (zajęte) na cele mieszkalne, nawet wówczas, gdy ich oddanie przez spółdzielnię (lub innego właściciela będącego przedsiębiorcą) do korzystania osobom trzecim dla zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych (zajęcie na cele mieszkalne), nastąpiło w ramach gospodarczej działalności spółdzielni mieszkaniowej, jak również innego przedsiębiorcy (np. w drodze komercyjnego najmu lokalu mieszkalnego). W polskim systemie prawa podatkowego preferencje przyznano budownictwu mieszkaniowemu i zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, co stanowi realizację zapisu z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP. W odniesieniu do podatku od nieruchomości wyrażają się one tym, że domy i lokale mieszkalne opodatkowane są według stawek najniższych. Z tych też względów z redakcji wskazanych unormowań nie wynika by intencją ustawodawcy było objęcie powierzchnią lokalu mieszkalnego (wykorzystywanego faktycznie tylko na cel mieszkalny) podatkiem przewidzianym dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, a to z tego powodu, że lokal taki został udostępniony członkowi spółdzielni mieszkaniowej, która obligatoryjnie zajmuje się jego zarządem lub wynajęty najemcy przed podmiot prowadzący działalność gospodarczą, polegającą na wynajmie lokali mieszkalnych.”).

Wobec powyższego organ podatkowy uznał stanowisko Wnioskodawcy za prawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.

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. z 2016 r. poz. 718, z późn. zm., dalej jako „ppsa”). 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 ppsa). Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działalność lub bezczynność są przedmiotem skargi.

Z UP. PRZESYŁA
MIASTO STOŁECZNEGO WARSZAWY

Jolanna Gutkowska
Zastępca Skarbnika
m. st. Warszawy

RADCA PRAWNY
W BIURZE PODATKOWI I EGZEKUCJI

NACZELNIK
WYDZIAŁU PODATKÓW I OPŁAT
BIURA PODATKÓW I EGZEKUCJI

Strona 2 z 2 Borkowski

214