

Sosnowiec, dnia 14 .01.2019r.

**PREZYDENT MIASTA  
SOSNOWCA**

WPO.I.310.1.2019.RO

**Spółdzielnia Mieszkaniowa**

**ul. ....  
41-200 Sosnowiec**

**INTERPRETACJA INDYWIDUALNA  
przepisów prawa podatkowego**

Działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz.U.2018 poz.800 ze zm.) w związku z wnioskiem Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Sosnowcu złożonym do tut. organu podatkowego w dniu 26.10.2018r. o interpretację stosowania art. 5 ust. 1 pkt. 2 a i b ustawy z 12 stycznia 1991 o podatkach i opłatach lokalnych ( Dz. U. 2018 poz. 1445 z późn. zm.)

uznają za prawidłowe stanowisko podatnika w myśl którego niewyodrębniony lokal mieszkalny do którego spółdzielcze własnościowe prawo przysługuje osobie nieprowadzącej działalności gospodarczej, która jednak udostępnia jego część podmiotowi gospodarczemu pod taką właśnie działalność, przy jednoczesnym braku wyłączenia jego funkcji mieszkalnej, winien być opodatkowany stawką przewidzianą jak dla „ budynków lub ich części mieszkalnych”.

**Uzasadnienie**

Zgodnie z art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz.U.2018 poz.800 ze zm.) stosownie do swojej właściwości interpretacje indywidualne wydaje wójt, burmistrz (prezydent miasta).

Spółdzielnia Mieszkaniowa w wnioskiem z dnia 26.10.2018r. zwróciła się do Prezydenta Miasta Sosnowca o interpretację indywidualną stosowania przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 roku, w przedmiocie opodatkowania podatkiem od nieruchomości lokali mieszkalnych służących jednocześnie celom mieszkalnym jak i prowadzonej działalności gospodarczej

**W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:**

Spółdzielnia Mieszkaniowa w swoich zasobach posiada budynki, w których mieszczą się lokale mieszkalne. Część lokalu jest udostępniana przez osobę dysponującą do niego tytułem prawnym podmiotowi gospodarczemu. Wydzielona część nie służy jednak wyłącznie prowadzonej przez podmiot działalności, gdyż pełni jednocześnie funkcje mieszkalne.

**W związku z powyższym Wnioskodawca zadał następujące pytanie:**

Czy prawidłowe jest stanowisko Spółdzielni, w myśl którego lokale mieszkalne - co do których spółdzielcze własnościowe prawo przysługuje podmiotom nieprowadzącym



działalności gospodarczym- udostępniane na taką działalność osobom nie dysponującym żadnym tytułem prawnym do nich, jednakże bez wyłączenia funkcji mieszkalnej, winny być opodatkowane stawką przewidzianą dla budynków mieszkalnych lub ich części.

#### **Stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawia się następująco:**

W przekonaniu Wnioskodawcy lokale mieszkalne lub ich części, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, ale jednocześnie pełnią funkcję mieszkalną, winny być opodatkowane stawką jak dla „budynków lub ich części mieszkalnych”,

Wnoszący o udzielenie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego oświadczył w piśmie z 26.10.2018r., pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, iż elementy stanu faktycznego objęte podaniem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie były przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

#### **Stanowisku organu podatkowego:**

Stosownie do art. 2 ust. 1 Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości stanowią grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W myśl art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a i b Rada Gminy, w drodze uchwały, określa wysokość stawek podatku od nieruchomości w tym dla budynków lub ich części

a. mieszkalnych;

b. związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Definicję budynków związanych z działalnością gospodarczą zawiera art. 1a ust. 3 Ustawy, w myśl którego przez budynki związane z działalnością gospodarczą należy rozumieć te obiekty budowlane, które znajdują się w posiadaniu przedsiębiorcy. Reguła ta nie dotyczy jednak budynków mieszkalnych. Wynika to wprost z przytaczanego przepisu, gdzie Ustawodawca w sposób preferencyjny traktuje te budynki, których głównym zadaniem pozostaje zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych lokatorów. Korzystają zatem one z obniżonej stawki, wynikającej z art. 5 ust. 1 pkt. 2 lit. a. tj. stawki przewidzianej dla budynków mieszkalnych. Odstępstwo od tej zasady dotyczy jedynie sytuacji, gdy tenże budynek, lub też jego część, jest zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej. Sformułowanie „zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej” jest pojęciem węższym niż zwrot „związany z działalnością gospodarczą”. W tym drugim przypadku wystarczające do opodatkowania budynków stawką maksymalną związaną z działalnością gospodarczą jest samo stwierdzenie, że dany obiekt budowlany wchodzi w skład przedsiębiorstwa podmiotu gospodarczego, stanowiąc jego środek trwały. Natomiast w przypadku budynków mieszkalnych sam fakt, iż stanowi on majątek przedsiębiorstwa nie jest wystarczający do tego by zakwalifikować go do opodatkowania stawką jak dla budynków związanych z działalnością gospodarczą. Opodatkowanie budynku mieszkalnego stawką maksymalną uzależnione jest od jego faktycznego przeznaczenia pod działalność gospodarczą. Zatem dopiero budynek mieszkalny w całości lub też w części będzie fizycznie zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej uzasadnione staje się zastosowanie stawki wynikającej z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b.

Ze stanu faktycznego przedstawionego przez Spółdzielnię wynika, że na określonych powierzchniach lokali mieszkalnych jest prowadzona działalność gospodarcza. Tym nie mniej nie powoduje ona zmiany sposobu ich użytkowania. Oznacza to, iż część lokalu pełni jednocześnie funkcje mieszkalne oraz stanowi miejsce, gdzie dany podmiot prowadzi działalność gospodarczą. Tak więc, by możliwym pozostawało ustalenie prawidłowej stawki opodatkowania, koniecznym staje się zdefiniowanie pojęcia „zajęty na prowadzenie



działalności gospodarczej". Z uwagi na fakt, iż powyższe stwierdzenie nie zostało wyjaśnione w Ustawie o podatkach i opłatach lokalnych, pomocne przy jego interpretacji będzie sięgnięcie do obowiązującej doktryny sądowo administracyjnej.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 11.08.1992r. sygn. Sa/Wr 650/92 uznał, że w przypadku lokali mieszkalnych, w których występuje tzw. dwufunkcyjność zastosowanie stawki dla działalności gospodarczej jest uzasadnione jedynie w momencie, gdy dany lokal bądź też jego część będzie zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej przez co wyłączona zostałaby jego funkcja mieszkalna – „(...) Przepis ten zatem wymaga, aby część budynku mieszkalnego była przeznaczona dla prowadzenia w niej działalności gospodarczej z wyłączeniem funkcji mieszkalnych i innych, związanych z zamieszkiwaniem w budynku (...)”. Analogiczne stanowisko przedstawił Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w orzeczeniu z 11.06.2012r. sygn. akt III Sa/Wa 2798/11. Wyrok ten jest prawomocny.

W obowiązującej linii orzecznictwa dominuje zatem pogląd stosownie do którego zastosowanie stawki maksymalnej, w stanie faktycznym stanowiącym podstawę do wydania niniejszej interpretacji, jest możliwe tylko w sytuacji, gdy dany lokal lub jego część służy jedynie działalności gospodarczej, przez co zmianie ulega jego podstawowa funkcja. Istotną staje się zatem kwestia „wyłączności” polegająca na przeznaczeniu danego lokalu lub też jego części na inny, niż mieszkalny cel. Natomiast w sytuacji, gdy dany lokal lub też jego część pełni jednocześnie funkcje mieszkalne oraz służy celom zarobkowym, należy posłużyć się stawką jak dla „budynków lub ich części mieszkalnych”. Zastosowanie takiego rozwiązania będzie możliwe, gdy powierzchnie na których prowadzona jest działalność gospodarcza będą służyć również zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Natomiast te powierzchnie, które w sposób trwały zajęte są tylko na potrzeby prowadzonej działalności, z wyłączeniem ich pierwotnego przeznaczenia, będą opodatkowane stawką jak dla działalności gospodarczej.

#### Pouczenie:

Od niniejszej interpretacji przysługuje stronie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach w terminie 30 dni od dnia doręczenia niniejszej interpretacji- zgodnie z art. 53 ust.1 Prawa o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2018 r. poz. 1302 z późn. zm.)



PREZYDENT

PRZEMISŁAW CHECIŃSKI

#### Otrzymują:

1. adresat,
2. a/a.