

Sosnowiec, dnia 14.05.2014r.

**PREZYDENT MIASTA
SOSNOWCA**

WPO.I.310.2.2014.JK

reprezentowana przez

**INTERPRETACJA INDYWIDUALNA
przepisów prawa podatkowego**

Prezydent Miasta Sosnowca działając na podstawie art. 14j§1 i §3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz.U.2012.poz.749 ze zm.) w związku z wnioskiem z siedzibą w Sosnowcu reprezentowanej przez Panią !

złożonym do tut. organu podatkowego w dniu 21.02.2014r. o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, co do zastosowania art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (DZ.U. z 2010r.,Nr 93, poz. 613 ze zm.)

postanawia

uznać, stanowisko wskazane we wniosku Strony, polegające na tym, że :

1. W przypadku gdy na nieruchomości posadowiony jest jeden budynek i w budynku tym ustanowiona zostanie odrębna własność lokali, udział w powierzchniach wspólnych tego budynku oraz w powierzchni gruntu do celów podatku od nieruchomości powinien zostać ustalony według proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość (będącego własnością Spółki) pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynku, co za tym idzie zgodnie z art. 3 ust. 5 u.p.o.l.- podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych będących własnością Spółki oraz udział w częściach wspólnych budynku i w powierzchni gruntu przy zastosowaniu wskazanej wyżej proporcji.

2. Powyższe zasady ustalenia podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali lub ułamkowa część prawa własności jednego z odrębnych lokali zostanie przeniesiona na Nabywcę.

za nieprawidłowe

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14j §1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz.U.2012.poz.749 ze zm.) stosownie do swojej właściwości interpretacje indywidualne wydaje wójt, burmistrz (prezydent miasta).

wnioskiem z dnia 21.02.2014r. zwróciła się do Prezydenta Miasta Sosnowca o interpretację indywidualną stosowania przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 roku.

W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący opis zdarzenia przyszłego:

Spółka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej na obszarze tutejszej gminy. Przedmiotowa nieruchomość składa się z jednej działki ewidencyjnej ujętej w jednej księdze wieczystej. Spółka rozważa ustanowienie odrębnej własności dwóch lub więcej lokali w budynku posadowionym na tej nieruchomości. Spółka rozważa również przeniesienie ułamkowej części prawa własności jednego z tych lokali na rzecz podmiotu trzeciego. W wyniku tych działań, Wnioskodawca oraz Nabywca stanie się z mocy prawa właścicielem (współwłaścicielem) dwóch (lub więcej lokali) i jednocześnie współwłaścicielem w odpowiednich częściach ułamkowych powierzchni wspólnych budynku znajdującego się na tej nieruchomości oraz użytkownikiem wieczystym powierzchni gruntu.

W związku z powyższym Wnioskodawca zadał następujące pytania:

1. Gdy na nieruchomości posadowiony jest jeden budynek i w budynku tym ustanowiona zostanie odrębna własność lokali, udział Wnioskodawcy w powierzchniach wspólnych tego budynku oraz w powierzchni gruntu do celów podatku od nieruchomości powinien zostać ustalony według proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynku, co za tym idzie zgodnie z art. 3 ust. 5 u.p.o.l. podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych będących własnością Spółki oraz udział w częściach wspólnych budynku i w powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu wskazanej wyżej proporcji.
2. Powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali lub ułamkowa część prawa własności jednego z odrębnych lokali zostanie przeniesiona na Nabywcę.

Stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawia się następująco:

Wnioskodawca jest zdania, iż w przypadku gdy na nieruchomości posadowiony jest jeden budynek i w budynku tym ustanowiona zostanie odrębna własność lokali, udział Wnioskodawcy w powierzchniach wspólnych tego budynku oraz w powierzchniach gruntu dla celów podatku od nieruchomości powinien zostać ustalony zgodnie z art. 3 ust. 5 u.p.o.l., a więc przy zastosowaniu proporcji powierzchni lokali będących własnością Wnioskodawcy do całkowitej powierzchni użytkowej całego budynku. Ostatecznie, podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości będzie stanowiła łączna powierzchnia wydzielonych lokali będących własnością Wnioskodawcy oraz udział w powierzchniach wspólnych budynku i powierzchni gruntu, obliczony przy zastosowaniu wskazanej wyżej proporcji. W ocenie Wnioskodawcy, powyższe zasady opodatkowania w podatku od nieruchomości mają zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali lub ułamkowa część prawa własności jednego z odrębnych lokali zostanie przeniesiona na Nabywcę.

Wnoszący o udzielenie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego oświadczył w piśmie z dnia 21.02.2014r. pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem 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:

Pytanie nr 1:

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (DZ.U. z 2010r., Nr 93, poz. 613 ze zm.) podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:

- właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych,
- posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych,
- użytkownikami wieczystymi gruntów,
- posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części (...).

W przypadku gdy 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. (art. 3 ust. 4 u.p.o.l.). Przepis ten stanowi źródło jednego zobowiązania podatkowego obciążającego solidarnie kilka podmiotów. Z kolei ust. 5 przewiduje, że jeżeli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu 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. Art. 3 ust. 4 i ust. 5 u.p.o.l. definiują obowiązek podatkowy dla obiektów znajdujących się wyłącznie we **współwłasności**.

W tym miejscu konieczne jest odwołanie do przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku - *Kodeks cywilny* – który reguluje zagadnienia dot. własności oraz współwłasności. W myśl art. 140 KC „w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy”. Współwłasność natomiast zgodnie z art. 195 KC występuje wówczas „gdy własność tej samej rzeczy przysługuje niepodzielnie **kilku osobom**”. Do istoty podmiotowej cechy współwłasności należy to, że wspólne prawo własności do tej samej rzeczy przysługuje kilku, **a więc co najmniej dwóm osobom**.

Zauważyć należy, iż ustanowienie odrębnej własności lokali jak i prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną regulują przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity DZ.U. z 2000r., Nr 80 poz. 903 ze zm.). Samodzielny lokal **może** być przedmiotem odrębnej własności (art. 2 ust 1 u.w.l.). Zgodnie z art. 10 w/w ustawy właściciel nieruchomości może ustanowić odrębną własność lokalu dla siebie, na mocy jednostronnej czynności prawnej. W takim wypadku stosuje się odpowiednio przepisy o ustanowieniu odrębnej własności w drodze umowy. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego. Do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. W przypadku jednak ustanowienia przez właściciela nieruchomości odrębnej własności lokalu dla siebie nie możemy mówić o współwłasności w rozumieniu Kodeksu cywilnego.

W przedstawionym przez Wnioskodawcę stanie faktycznym Spółka jest wyłącznym użytkownikiem wieczystym gruntu oraz wyłącznym właścicielem budynku, a tym samym stosownie do art. 3 ust. 1 pkt 1, 3 u.p.o.l. jedynym podatnikiem podatku od nieruchomości. W związku z powyższym w niniejszej sprawie nie zachodzi współwłasność, a tym samym w ocenie tut. organu podatkowego nie ma zastosowania art. 3 ust. 4 u.p.o.l. Dodać należy, iż zgodnie z art. 3 ust. 5 u.p.o.l. jeżeli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu 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. W analizowanym przypadku- ustanowienia przez właściciela nieruchomości odrębnej własności lokalu dla siebie - ustęp ten również nie ma zastosowania bowiem jak wyżej wykazano przedmiotowa nieruchomość nie znajduje się we współwłasności. Dla potrzeb opodatkowania podatkiem od nieruchomości Spółka powinna deklarować całą powierzchnię tej nieruchomości. Oznacza to, że przedmiotowa nieruchomość nie stanowi odrębnego przedmiotu opodatkowania i tym samym nie zmienia się

sposób jej opodatkowania. Wskazać należy, iż zgodnie z art. 4 ust. 1 u.p.o.l. podstawę opodatkowania dla gruntów stanowi ich powierzchnia, natomiast dla budynków – ich powierzchnia użytkowa.

Z wyroków sądów administracyjnych (NSA z dnia 13 listopada 2012r., sygn. akt. II FSK 647/11 oraz WSA z dnia 2 lutego 2009r., sygn. akt. III SA/WA 2535/08.) na które powołuje się Wnioskodawca wynika, iż stan faktyczny różni się od tego, który został przedstawiony w niniejszej sprawie. Dotychczasowi **współwłaściciele** nieruchomości w w/w wyrokach stali się właścicielami określonej liczby lokali i jednocześnie współwłaścicielami w odpowiednich częściach ułamkowych powierzchni niewyodrębnionych budynku i gruntu. Tym samym wyroki te nie mają zastosowania w niniejszej sprawie.

Pytanie nr 2:

W ocenie tut. organu podatkowego do ustalenia obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości art. 3 ust. 5 u.p.o.l. będzie miał zastosowanie z chwilą przeniesienia prawa własności jednego z wyodrębnionych lokali na nabywcę. W przypadku lokali stanowiących odrębny przedmiot własności podatnikami są ich właściciele. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w trybie przewidzianym w ustawie o własności lokali powoduje, że stają się one odrębną nieruchomością również w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Właściciel **nieruchomości lokalowej** jest więc zobowiązany płacić podatek od lokalu i podatek od części ułamkowej nieruchomości wspólnej. Wyodrębnienie własności lokali w budynku skutkuje tym, że podatek od części tego budynku i gruntu stanowiącego współwłasność należy ustalać na takich zasadach, że odnosi się powierzchnię użytkową lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku i tak ustaloną proporcję stosuje do powierzchni wspólnych części budynku i gruntu (L. Etel, Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych. Komentarz, Podatek od nieruchomości, Wyd.3, Warszawa 2009, C.H.Beck). Tym samym podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokalu oraz udział w częściach wspólnych budynku i w powierzchni gruntu.

Właściciele nieruchomości lokalowych mają ułamkowo określony udział w tzw. nieruchomości wspólnej, obejmującej grunt oraz wszelkie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Nieruchomość wspólna jest przedmiotem tzw. przymusowej współwłasności ułamkowej, która polega na tym, że nie można żądać zniesienia współwłasności, dopóki trwa odrębna własność lokali. Definicja nieruchomości wspólnej wynika z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali i stanowi, że: nieruchomością wspólną są te części budynku (i istniejących w nich urządzeń), które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, a także grunt na którym wzniesiono budynek. Z orzecznictwa Sądu Najwyższego (sygn. akt. I CKN 903/97, OSNC z 1999 r., nr 6, poz. 113). wyczytamy, że przez „części budynku i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali” rozumie się te części budynku i inne urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami (mieszkalnymi i użytkowymi) należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale. Nieruchomością wspólną co do zasady, będą: korytarze, pomieszczenia gospodarcze o specjalnym przeznaczeniu: jak pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków dziecięcych. Sąd Najwyższy wyraźnie stwierdził też, iż samodzielny lokal mieszkalny nie należy do części budynku mogących stanowić przedmiot współwłasności właścicieli nieruchomości lokalowych.

W takiej sytuacji właściciel nieruchomości lokalowej dla której urządzone zostały odrębne księgi wieczyste jest opodatkowany samodzielnie od tego lokalu oraz stosownie do art. 3 ust. 5 u.p.o.l. – obowiązany jest płacić podatek od części ułamkowej gruntu oraz części budynku stanowiącego współwłasność. W przypadku nieruchomości wspólnej nie można obciążać właściciela lokalu podatkiem od powierzchni, które nie stanowią jego współwłasności w budynku. Podatnik nie powinien płacić podatku od części nieruchomości, która nie jest w jego władaniu.

Ponadto wskazać należy, że właściciel pozostałej części gruntu i budynku nie opodatkowanej podatkiem od nieruchomości na podstawie art. 3 ust. 5 u.p.o.l. będzie deklarował te części do opodatkowania zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1,2 u.p.o.l. w zw. z art. 3 ust.1 pkt. 1,3.

Ostatecznie , w przypadku przeniesienia prawa własności wyodrębnionego lokalu na nabywcę podatkiem od nieruchomości opodatkowana będzie łączna powierzchnia użytkowa wyodrębnionych lokali , udział właścicieli wyodrębnionych lokali w częściach wspólnych budynku i w powierzchni gruntu oraz pozostała część budynku i gruntu opodatkowana podatkiem od nieruchomości na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1,2 w zw. z art. 3 ust.1 pkt. 1,3 u.p.o.l.

Interpretacja udzielona jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień złożenia zapytania w organie podatkowym i dotyczy zdarzenia przyszłego przedstawionego przez Wnioskodawcę.

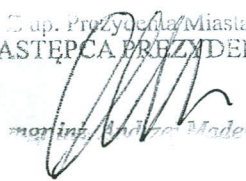
Jednocześnie informuje się, że niniejsza interpretacja po usunięciu danych identyfikujących Wnioskodawcę zostanie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

Pouczenie:

Od niniejszej interpretacji przysługuje stronie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach za pośrednictwem Prezydenta Miasta Sosnowca. Skargę można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie Prezydenta Miasta Sosnowca 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. Urząd Kontroli Skarbowej w Katowicach
3. a/a.

St. ap. Prezydenta Miasta
ZASTĘPCA PREZYDENTA

m. inż. Andrzej Madej