

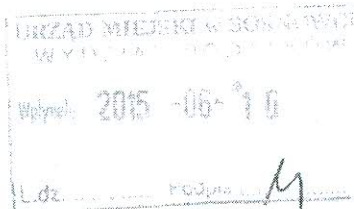
41-200 Sosnowiec, ul.
tel.

Ref I

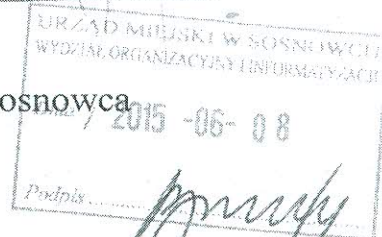
Sosnowiec, 02.06.2015r.

L.dz. 2589 /KE/2015

Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul.



Prezydent Miasta Sosnowca
al. Zwycięstwa 20



Dotyczy: wniosku o interpretację indywidualną w sprawie podatku od nieruchomości.

Na podstawie art. 14 j par. 1 ustawy z dnia 29.08.1997r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2015 r. poz. 613), wnosimy o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie zastosowania stawki podatku od nieruchomości do opodatkowania lokalu mieszkalnego, zajętego w części na prowadzenie działalności gospodarczej i służącego równocześnie celom mieszkalnym.

Przepisy prawa podatkowego: art. 1a, art. 1c i art. 5 ust.1 pkt 2 lit. a, b ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 849).

Stan faktyczny

Spółdzielnia mieszkaniowa, zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222), zaspokaja potrzeby mieszkaniowe i inne potrzeby członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Wnioskodawca, czyli Spółdzielnia Mieszkaniowa, posiada w swoich zasobach budynki, w których znajdują się lokale mieszkalne i samodzielne lokale użytkowe.

Podatek od nieruchomości dotyczący przedmiotowych lokali rozlicza wobec tutejszego organu, jako właściciel, Spółdzielnia, i kwotę tego podatku „odzyskuje” kalkulując ją w należnej jej opłacie czynszowej, z zastosowaniem różnych stawek, w zależności od przeznaczenia budynku, jego części i gruntu.

W art. 5 ust.1 pkt 2 u.p.o.l. ustawodawca przewidział różną wysokość stawek podatku, między innymi dla:

- budynków lub ich części mieszkalnych, a także dla
- budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Co do zasady lokal mieszkalny powinien być zatem opodatkowany według stawki przewidzianej w art.5 ust.1 pkt 2 lit. a u.p.o.l. Konieczność opodatkowania lokalu mieszkalnego stawką wyższą, przewidzianą w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l. zachodzi w sytuacji, gdy lokal jest zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej.

Pośród lokali mieszkalnych mogą pojawić się również takie, w których mieszkaniec rejestruje działalność gospodarczą i na jej potrzeby z ogólnej powierzchni mieszkania zostaje przeznaczona tylko określona część. Wydzielony metraż, pomimo prowadzenia firmy (biura), nie jest wyłączony całkowicie z funkcji mieszkalnych, takich jak np.: spanie, przechowywanie ubrań. Czynności

związane z prowadzeniem działalności gospodarczej ograniczają się np.: do zajęcia biurka, obsługi komputera, telefonu, drukarki, przechowywania dokumentacji, wykonywania stroików, kompozycji.

W związku z powyższym:

Czy prawidłowe jest stanowisko Spółdzielni, zgodnie, z którym do opodatkowania lokalu mieszkalnego, usytuowanego w budynku wielorodzinnym, wykorzystywanego w części do prowadzenia działalności gospodarczej, lecz bez wyłączenia funkcji mieszkalnej, należy zastosować stawkę przewidzianą w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (tj. od budynków lub ich części mieszkalnych) ?

Stanowisko Wnioskodawcy i ocena prawna stanu faktycznego.

W art.5 ust.1 u.p.o.l. ustawodawca nadaje uprawnienia radzie gminy do określenia rocznych stawek w podatku od nieruchomości, nie przekraczających górnych granic stawek kwotowych, określanych corocznie przez ministra właściwego do spraw finansów publicznych. Wysokość stawek dla budynków lub ich części, o których jest mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l., ustawodawca uzależnia od charakteru budynku (mieszkalny lub użytkowy), a także od związku budynku z wykonywaną działalnością gospodarczą.

Z zapisów zawartych w tym punkcie, wynika nakaz szczególnego traktowania budynków mieszkalnych, gdyż stawka przewidziana dla tych budynków jest kilkakrotnie niższa niż dla innych budynków. Natomiast najwyższą stawkę podatkową przewidziano do opodatkowania budynków lub ich części związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

O wyjątkowym podejściu do budynków mieszkalnych świadczy zapis zawarty w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l., w którym ustawodawca zaznaczył, iż w przypadku opodatkowania budynków mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, nie wystarczy wykazanie, iż istnieje związek pośredni budynku lub jego części z działalnością gospodarczą, lecz musi zaistnieć sytuacja, w której budynek mieszkalny lub jego część jest zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej. Należy zatem ustalić bezpośredni związek między budynkiem lub częścią budynku mieszkalnego i rodzajem wykonywanej przez podatnika działalności. Wyjaśnienie tej kwestii znaleźć można w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego. W wyroku NSA we Wrocławiu z dnia 11 sierpnia 1992r. o sygnaturze akt SA/Wr 650/92, sąd orzekł, iż do stosowania do opodatkowania budynku mieszkalnego lub jego części zajętej na prowadzenie działalności gospodarczej, stawki maksymalnej, ustawodawca wymaga, aby budynek mieszkalny lub jego część, przeznaczony dla prowadzenia działalności gospodarczej, był wyłączony z funkcji mieszkalnych i innych, związanych z zamieszkiwaniem w budynku.

A zatem jeśli lokal mieszkalny lub jego część, zostanie zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, ale powierzchnie zajmowane na prowadzenie działalności gospodarczej będą służyły jednocześnie celom mieszkalnym, to do opodatkowania podatkiem od nieruchomości lokalu lub jego części, należy stosować stawkę uprzywilejowaną, określoną w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a u.p.o.l., tj. przewidzianą dla budynków mieszkalnych lub ich części.

Oświadczenie podatnika

Spółdzielnia Mieszkaniowa oświadcza pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji

Sosnowiec, 02.06.2015r.

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 jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

Wraz z niniejszym wnioskiem Wnioskodawca załącza dowód opłaty 40,00 zł, należnej od tego wniosku.

PREZES ZARZĄDU

PREZES ZARZĄDU

Otrzymują:

1 x Adresat

1 x KE