

Prezydent Miasta

Suwałk

PO.310.1.2019.AT

**INDYWIDUALNA INTERPRETACJA
PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO**

Prezydent Miasta Suwałk działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3 w zw. z art. 14b § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 800 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16 stycznia 2019 r. o udzielenie pisemnej indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie właściwej stawki podatku od nieruchomości, uzupełnionego w dniu 4.02.2019 r. oraz w dniu 4.04.2019 r. postanawia uznać **stanowisko Wnioskodawcy w przedstawionym stanie faktycznym za nieprawidłowe.**

Uzasadnienie

Z przedstawionego przez Podatnika stanu faktycznego wynika, iż prowadzi on działalność gospodarczą w budynku handlowo – mieszkalnym, którego jest właścicielem. W budynku znajduje się m. in. lokal handlowo – usługowy, mieszkania oraz garaż podziemny. Podatnik zwraca się z prośbą o interpretację przepisów prawa podatkowego w zakresie stawki podatku od nieruchomości za miejsca postojowe przynależne do mieszkań, usytuowane w garażu podziemnym.

Podatnik uważa, że podatek od nieruchomości za garaż przynależny do mieszkań powinien płacić według stawki dla budynków pozostałych lub ewentualnie według stawki dla budynków mieszkalnych, a nie jak dotychczas według stawki dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 2. ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2018 r. poz. 1445 ze zm.), dalej powoływanej jako u.p.o.l. opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budynki lub ich części.

Rada Miejska w Suwałkach, w związku art. 5 ust. 1 u.p.o.l., w drodze uchwały nr LIII/644/2018, z dnia 7 listopada 2018 r., określiła wysokość stawek podatku od nieruchomości od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych 0,70 zł od 1m² powierzchni użytkowej,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej 22,23 zł od 1m² powierzchni

- użytkowej,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym 10,50 zł od 1m² powierzchni użytkowej,
 - d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń 4,53 zł od 1m² powierzchni użytkowej,
 - e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego 7,47 zł od 1m² powierzchni użytkowej.

„Art. 2 ust. 1 pkt 2 i art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a i e UPOŁ w związku z art. 21 ust. 1 Prawa geodezyjnego i kartograficznego (PGK) nie pozostawia wątpliwości, że przy dokonywaniu wymiaru podatku od nieruchomości dla organów podatkowych wiążące są dane wynikające z ewidencji gruntów i budynków; organy podatkowe, ustalając wysokość zobowiązania w podatku od nieruchomości nie są uprawnione do przyjęcia innej podstawy wymiaru podatku, niż dane wskazane w ewidencji”, jak wskazuje wyrok NSA w Warszawie z dnia 3 lutego 2016 r., sygn. akt II FSK 3470/13, co także podkreślono w orzeczeniach: NSA z Warszawy z dnia 8 stycznia 2019 r., sygn. akt II FSK 2549/18, WSA z Opola z dnia 14 lutego 2018 r., sygn. akt I SA/Op 341/17, NSA z Warszawy z dnia 18 lipca 2018 r., sygn. akt II FSK 2263/15.

Dane z ewidencji gruntów i budynków zawierają m. in. funkcję użytkową budynku. Przy czym przez główną funkcję budynku rozumieć należy sposób użytkowania w przeważającej, pod względem powierzchni użytkowej, części tego budynku. Pamiętać należy przy tym, że przynależność do odpowiedniego rodzaju budynku ustala się zgodnie z zasadami Klasyfikacji Środków Trwałych, zawartymi w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (Dz. U. nr 112, poz. 1317 z późn. zm.).

Z danych ewidencji gruntów i budynków wynika, że przedmiotowy budynek jest sklasyfikowany jako handlowo – usługowy i nie wyodrębniono w nim lokali, ani też części przynależnych konkretnym lokalom.

Dokumentacja architektoniczno-budowlana budynku określa natomiast funkcje poszczególnych części budynku o powierzchni użytkowej: mieszkalnej, usługowej, obejmującej pomieszczenia handlowe, o funkcji biuro, komunikacja, pomieszczenia pomocnicze oraz garaże.

Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia interpretowanego przepisu stanowią czynniki decydujące o tym, że daną nieruchomość można uznać za składnik przedsiębiorstwa prowadzonego przez osobę fizyczną. W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 18 lipca 2012, sygn. akt. II FSK 32/11, wskazano, że „nieruchomość staje się elementem przedsiębiorstwa osoby fizycznej lub można ją uznać za związaną z tym przedsiębiorstwem, jeżeli w jakikolwiek sposób jest wykorzystywana w prowadzonej działalności gospodarczej (nie jest przy tym objęta podatkiem rolnym albo leśnym) lub – biorąc pod uwagę cechy faktyczne tej nieruchomości i rodzaj prowadzonej przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej – może być wykorzystana wprost na ten cel. Aczkolwiek ujęcie nieruchomości w prowadzonej przez osobę fizyczną ewidencji środków trwałych czy dokonywanie odpisów amortyzacyjnych albo też zaliczanie do kosztów uzyskania przychodów wydatków dotyczących nieruchomości przesądza o jej gospodarczym przeznaczeniu, to jednak – w świetle zaprezentowanych wyżej rozważań – nie jest to jedyne kryterium decydujące o takiej kwalifikacji np. gruntu czy też budynku. Do nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej zaliczone winny być również te grunty lub budynki, które przejściowo nie są wykorzystywane przez podatnika w prowadzonej przez niego

działalności gospodarczej, ale ich cechy oraz rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej powodują, że mogą być one wykorzystywane na ten cel. W każdym razie warunków takich nie spełnia nieruchomości (budynek czy też grunt) przeznaczona na realizację niegospodarczych osobistych celów życiowych podatnika oraz jego rodziny.”

Przez związek z działalnością gospodarczą, stosownie do art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l., rozumie się posiadanie gruntu, budynku lub budowli przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą, z wyjątkiem:

- budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami;
- gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych;
- budynków, budowli lub ich części, w odniesieniu do których została wydana przez organ nadzoru budowlanego ostateczna decyzja nakazująca właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę nieużytkowanego lub niewykończonego obiektu budowlanego (nie nadającego się do remontu, odbudowy lub wykończenia);
- gruntów, przez które przebiegają urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej, wchodzące w skład przedsiębiorstwa prowadzącego działalność telekomunikacyjną, działalność w zakresie przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów lub energii elektrycznej lub zajmującego się transportem wydobytego gazu ziemnego lub ropy naftowej. Zasada ta dotyczy również gruntów w otoczeniu ww. urządzeń, zajętych na pasy technologiczne, strefy bezpieczeństwa oraz strefy kontrolowane. Są to grunty konieczne dla zapewnienia właściwej eksploatacji tych urządzeń. Jednak zasada ta nie ma zastosowania, jeśli jednocześnie grunty są wykorzystywane na prowadzenie działalności gospodarczej w innym zakresie. Ponadto nie mogą to być grunty będące: własnością, w użytkowaniu wieczystym, czy w posiadaniu samoistnym przedsiębiorcy zajmującego się powyżej określoną działalnością.

Gramatyczna wykładnia art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. mogłaby prowadzić do wniosku, że każda nieruchomości znajdująca się w posiadaniu przedsiębiorcy, bez względu na sposób jej wykorzystywania, czy cel zakupu (poza wyjątkami wprost w ustawie przewidzianymi), podlega opodatkowaniu według najwyższych stawek. Osoba fizyczna posiadająca status przedsiębiorcy dysponuje jednak majątkiem, który z jednej strony wiąże się z prowadzoną działalnością gospodarczą, a z drugiej strony służy realizacji osobistych potrzeb.

Zatem decydujące znaczenie ma ustalenie, czy budynek handlowo - usługowy będący przedmiotem niniejszej interpretacji należy uznać za związany z przedsiębiorstwem Wnioskodawcy. Uznanie wymienionego budynku za związany z przedsiębiorstwem Wnioskodawcy skutkuje zastosowaniem najwyższej stawki podatkowej dla nieruchomości związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej, a więc w rozumieniu art. 5 ust 1 pkt 2 lit. b) u.p.o.l., z wyjątkiem jedynie części mieszkalnej wymienionego wyżej budynku, dla której zastosowanie znajdzie art. 5 ust 1 pkt 2 lit. a) u.p.o.l. (stawka dla budynków mieszkalnych), pod warunkiem, że część mieszkalna nie jest stricte zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej, z wyłączeniem wykorzystania funkcji mieszkalnych i innych związanych z zamieszkiwaniem w budynku.

Podatnik wnioskując o udzielenie pisemnej indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego odniósł się do kwestii przynależności do lokali mieszkalnych miejsc postojowych usytuowanych w garażu tego samego budynku, podkreślając, że w projekcie budowlanym

zaznaczono, że miejsca postojowe w garażu podziemnym przeznaczone będą dla mieszkań. Inwestorem projektu przedmiotowego budynku jest firma Wnioskodawcy. Jednocześnie podatnik nie wskazał w przedstawionym stanie faktycznym, że posiada w przedmiotowym budynku wyodrębnione prawnie lokale, stanowiące przedmiot odrębnej własności.

W sytuacji nieformalnego, umownego wyodrębnienia lokali mieszkalnych (wyłącznie na podstawie dokumentacji architektoniczno-budowlanej), garaż wielostanowiskowy nie stanowi pomieszczenia przynależnego w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali (do lokalu mogą przynależeć, jako części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności piwnica, strych, komórka, garaż).

W świetle przedstawionych wyżej poglądów oraz aktów prawnych, należy przyjąć, że przedmiotowy budynek handlowo – usługowy, położony w , , stanowiący własność osoby fizycznej posiadającej status przedsiębiorcy, winien być opodatkowany podatkiem od nieruchomości według stawki właściwej dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w części użytkowej niemieszkalnej oraz opodatkowany podatkiem od nieruchomości według stawki właściwej dla budynków mieszkalnych w części użytkowej mieszkalnej, jak również opodatkowany podatkiem od nieruchomości według stawki właściwej dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w części użytkowej mieszkalnej w przypadku zajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej z wyłączeniem wykorzystania funkcji mieszkalnej i innej związanej z zamieszkiwaniem w budynku.

Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą indywidualną interpretację przepisów prawa podatkowego zgodnie z art. 14c § 3 Ordynacji podatkowej. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, ul. H. Sienkiewicza 84, w dwóch egzemplarzach, w terminie 30 dni od dnia doręczenia interpretacji - art. 53 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1302 ze zm.).

Zgodnie z art. 54 § 1 ww. ustawy skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania jest przedmiotem skargi, tj. Prezydenta Miasta Suwałk (skargę należy przesłać na adres: Urząd Miejski w Suwałkach, Wydział Podatków i Opłat, ul. Mickiewicza 1, 16-400 Suwałki).

Otrzymują:

1. Adresat,
2. A/a.