

Leszno, dnia 15 kwietnia 2010r.

URZĄD MIASTA  
LESZNA

15. 04. 2010

**Prezydent Miasta Leszna**  
**Ul. Karasia 15**  
**64 – 100 Leszno**

### **Wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej w zakresie podatku od nieruchomości**

Na podstawie art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa  
zwraca się o wydanie indywidualnej interpretacji  
odnośnie następującego stanu faktycznego - zdarzenia przyszłego.

#### **Stan faktyczny (zdarzenie przyszłe) oraz pytania związane z tym stanem**

w Lesznie jest niepubliczną szkoła wyższą  
prowadzącą studia pierwszego stopnia na kierunku na podstawie ustawy z dnia  
27 lipca 2005r. Prawo o szkolnictwie wyższym oraz stosownego zezwolenia ministra  
właściwego do spraw szkolnictwa wyższego na prowadzenie tej działalności.

jest właścicielem budynku dydaktyczno – administracyjnego w Lesznie przy  
ul. który jest siedzibą władz i administracji Uczelni oraz w którym prowadzone  
są zajęcia dydaktyczne dla studentów.

Z kolei zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o opłatach i  
podatkach lokalnych **od podatku od nieruchomości zwalnia się również uczelnie, przy  
czym zwolnienie nie dotyczy przedmiotów opodatkowania zajętych na działalność  
gospodarczą.**

Wobec powyższego powstaje pytanie czy w razie gdyby Uczelnia lub  
(wyodrębniona jednostka organizacyjna uczelni ,  
prowadząca działalność gospodarczą) w sposób ciągły i zorganizowany oferowałaby do  
wynajmu sale dydaktyczne oraz komputerowe znajdujące się w budynku dydaktyczno-  
administracyjnym przy ul. a następnie wynajmowały te sale, to czy sale te  
należałoby traktować jako przedmioty opodatkowania zajęte na działalność gospodarczą w  
rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, a w konsekwencji czy  
sale te nie byłyby zwolnione z tego podatku, tylko opodatkowane podatkiem od  
nieruchomości według stawki stosowanej do działalności gospodarczej? ]

Należy przy tym pytaniu podkreślić, że nie chodzi tutaj o stałe przeznaczenie sal  
wykładowych na wynajem komercyjny, tylko na wynajmowanie sal okresowo (incydentalnie)

w czasie, kiedy nie są w nich prowadzone zajęcia dydaktyczne, np. na kilka godzin w ciągu dnia lub na kilka dni w ciągu miesiąca, czy nawet kilka miesięcy w ciągu roku. Podstawowa funkcja (dydaktyczna) sal zostałaby zachowana, jednak z możliwością ich wynajmu komercyjnego.

**Innymi słowy zapytujemy czy w przedstawionym stanie faktycznym (zdarzeniu przyszłym) Uczelnia zobowiązana byłaby płacić podatek od nieruchomości według stawki przewidzianej do działalności gospodarczej czy byłaby nadal zwolniona z tego podatku.**

Jednocześnie należy zwrócić uwagę na art. 106 i art. 7 ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym.

Zgodnie z art. 106 ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym prowadzenie przez uczelnię działalności dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej, sportowej, diagnostycznej, rehabilitacyjnej lub leczniczej nie stanowi działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 173, poz. 1807, z późn. zm.).

Zaś zgodnie z art. 7 uczelnia może prowadzić działalność gospodarczą wyodrębnioną organizacyjnie i finansowo od działalności, o której mowa w art. 13 i 14, w zakresie i formach określonych w statucie.

W statucie naszej uczelni jest wyodrębniony organizacyjnie i finansowo podmiot prowadzący działalność gospodarczą. Zgodnie bowiem z § 5 ust. 3 statutu Uczelnia prowadzi działalność gospodarczą wyodrębnioną organizacyjnie i finansowo od działalności określonej w § 3 oraz działalności określonej w ust. 1 - 2 niniejszego paragrafu w zakresie organizacji konferencji, szkoleń, sympozjów, uroczystości okolicznościowych oraz świadczenia usług wynajmu pokoi gościnnych oraz sal konferencyjnych, usług gastronomicznych, usług w zakresie jazdy konnej i opieki nad końmi, w formie wyodrębnionej organizacyjnie i finansowo wewnętrznej jednostki organizacyjnej o nazwie:

### **Własne stanowisko w sprawie zdarzenia przyszłego.**

Zajęcie stanowiska w niniejszej sprawie jest o tyle trudne, że pojęcie zawarte w art. 7 ust. 2 pkt. 1, a mianowicie „**przy czym zwolnienie nie dotyczy przedmiotów opodatkowania zajętych na działalność gospodarczą.**” jest pojęciem nieprecyzyjnym i inaczej sformułowaniem niż w art. 1 a ust. 1 pkt. 3 oraz art. 5 ust. 1 pkt. 2b ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, które posługują się pojęciem **budynków (gruntów, budowli) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, choć art. 5 ust. 1 pkt. 2b mówi również o budynkach mieszkalnych zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.**

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt. 3 - **grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej** – to grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, a także gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych;

Z kolei zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt. 2b Rada gminy, w drodze uchwały, określa wysokość stawek podatku od nieruchomości, z tym że stawki nie mogą przekroczyć rocznie od budynków lub ich części **związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej** oraz od budynków mieszkalnych lub ich części **zajętych** na prowadzenie działalności gospodarczej - 20,51 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Z powyższego wydaje się, że wynikają co najmniej dwa wnioski:

Pojęcia budynków **związanych** z prowadzenie działalności gospodarczej, nie należy utożsamiać z pojęciem budynków **zajętych** na działalność gospodarczą. Budynek **związany** z działalnością gospodarczą bowiem niekoniecznie musi być budynkiem **zajętym** na tą działalność.

Po drugie budynek **zajęty** na prowadzenie działalności gospodarczej, to budynek o pierwotnie innym przeznaczeniu (jak np. budynek mieszkalny) jednak faktycznie wykorzystywany w całości lub części do działalności gospodarczej (np. kancelaria prawna znajdująca się budynku mieszkalnym), na co wskazuje właśnie art. 5 ust. 1 pkt. 2b .

Niestety powyższe rozważania nie dają jednak jednoznacznej odpowiedzi na przedstawione pytanie, albowiem chodzi tutaj o korzystanie z części budynku dla celów działalności gospodarczej okresowo (incydentalnie) jedynie w czasie, kiedy nie jest w nim prowadzona działalność dydaktyczna.

W związku z tym interpretacja biorąc pod uwagę przytoczony stan faktyczny (zdarzenie przyszłe) pojęcia „**przy czym zwolnienie nie dotyczy przedmiotów opodatkowania zajętych na działalność gospodarczą**” w zasadzie możliwa jest w dwóch kierunkach.

Pierwszy pogląd (przyjęty w stanie prawnym obowiązującym przed 1.09.2005r) zakłada, że zajęcie danego budynku lub lokalu na prowadzenie działalności gospodarczej oznacza jego wydzielenie i przeznaczenie tylko na prowadzenie tego rodzaju działalności, czyli zajęcie na stałe. Jeżeli natomiast w takim budynku lub lokalu, zasadniczo wykorzystywanym w innym celu np. dydaktycznym, czy mieszkalnym, prowadzi się od czasu do czasu działalność gospodarczą, to nie uzasadnia to twierdzenia, że ten budynek lub lokal jest zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej w rozumieniu przepisu art. 7 ust. 2 pkt. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Gdyby jednak przyjąć taką interpretację to powstaje pytanie kiedy mamy do czynienia ze stałym zajęciem przedmiotu opodatkowania na działalność gospodarczą, a kiedy tylko z czasowym. Czy np. czasowym zajęciem na działalność gospodarczą wynajęcie np. na pół roku w ramach działalności gospodarczej sali wykładowej, która ze względu na mniejszą liczbę studentów nie jest używana do celów dydaktycznych, jednak w każdej chwili ze względu np. na większy nabór studentów może tę funkcję spełniać ponownie? Czy wynajęcie sali ćwiczeniowej w okresie wakacyjnym (przerw w zajęciach), w ramach działalności gospodarczej jest jej zajęciem na działalność gospodarczą w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt. 1? Czy fakt, że w każdej chwili kiedy nie odbywają się na sali dydaktycznej zajęcia, może być ona wykorzystywana na wynajem w ramach działalności gospodarczej uzasadnia twierdzenie, że nie jest ona zajęta na działalność gospodarczą? Nietrudno sobie bowiem wyobrazić podpisanie w ramach działalności gospodarczej umowy najmu sali dydaktycznej na cały okres, kiedy ona nie jest wykorzystywana dydaktycznie.

Należy również zwrócić uwagę, że Uczelnia nasza obecnie nie prowadzi studiów stacjonarnych, a więc sale dydaktyczne stoją puste w okresie od poniedziałku do piątku. Zatem czy wynajmowanie sali w ramach działalności gospodarczej w okresie od poniedziałku do piątku, a korzystanie z nich dydaktycznie w sobotę i niedzielę przez studentów studiów niestacjonarnych stanowi zajęcie ich na działalność gospodarczą w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych?

W przedstawionych sytuacjach można mieć co do tego poważne wątpliwości, czy należy przyjąć, że sale nie są zajęte na działalność gospodarczą zwłaszcza, że logiczne i racjonalne wydaje się również dopuszczenie drugiego poglądu, opartego na ścisłej interpretacji wyżej wymienionego pojęcia.

