

Rodzaj dokumentu: Interpretacja indywidualna  
Sygnatura: DW.ML-0550-1/10  
Data: 25 czerwiec 2010 r.  
Organ wydający: Prezydent Miasta Leszna  
Temat: Zwolnienie od podatku od nieruchomości szkoły wyższej  
w przypadku wynajmu komercyjnego sal wykładowych  
Słowo kluczowe: Podatek od nieruchomości

## **Interpretacja indywidualna**

Prezydent Miasta Leszna działając na podstawie art. 14 j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r., Nr 8, poz. 60 ze zmianami) stwierdza, że stanowisko wnioskodawcy X przedstawione we wniosku z dnia 15.04.2010 r., uzupełnionym pismem z dnia 10.05.2010 r. o udzielenie pisemnej interpretacji dotyczącej zdarzenia przyszłego jest:

1. prawidłowe w części dotyczącej zachowania przez Uczelnię prawa do zwolnienia od podatku od nieruchomości w sytuacji, gdy sale wykładowe są wynajmowane na działalność gospodarczą, ale w tym samym czasie, a dokładniej w danym miesiącu, są w tych salach prowadzone także zajęcia dydaktyczne uczelni;
2. nieprawidłowe w części dotyczącej zwolnienia od podatku od nieruchomości w sytuacji gdy sale wykładowe są wynajmowane na działalność gospodarczą na okres przekraczający miesiąc jeżeli w tym samym czasie nie są w tych salach prowadzone zajęcia dydaktyczne uczelni.

### **Uzasadnienie**

Podatnik w dniu 15 kwietnia 2010 roku wystąpił o wydanie interpretacji indywidualnej w zakresie podatku od nieruchomości w trybie art. 14 j ustawy – Ordynacja podatkowa. Wniosek został uzupełniony w dniu 10 maja 2010 roku. Interpretacja dotyczy zwolnienia na podstawie art. 7 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r., Nr 121, poz. 844 ze zmianami) w przypadku wynajmu komercyjnego sal wykładowych przez niepubliczną wyższą szkołę prowadzącą studia pierwszego stopnia.

Uczelnia sformułowała następujące pytanie: Czy w razie, gdyby uczelnia w sposób ciągły i zorganizowany sale dydaktyczne i komputerowe wynajmowała na działalność gospodarczą, to czy nadal sale te byłyby zwolnione z podatku od nieruchomości. Przy czym chodzi o wynajem okresowy (incydentalnie) w czasie, gdy nie są prowadzone zajęcia dydaktyczne, np. kilka godzin w ciągu dnia lub kilka dni w ciągu miesiąca, czy nawet kilka miesięcy w roku. Jednak podstawowa funkcja (dydaktyczna) sal wykładowych została zachowana, z możliwością ich wynajmu komercyjnego.

***Stan faktyczny:***

Z przedstawionego przez podatnika stanu faktycznego wynika, że wnioskodawca X szkoła wyższa jest właścicielem budynku dydaktyczno – administracyjnego, który jest siedzibą władz uczelni i miejscem prowadzenia zajęć dla studentów. Uczelnia nie prowadzi studiów stacjonarnych. Zajęcia odbywają się w soboty i niedziele.

***Stanowisko strony:***

Przedstawiając swoje stanowisko podatek opowiedział się za poglądem, że tylko zajęcie nieruchomości lub jej części na stałe na działalność gospodarczą powoduje utratę zwolnienia. Zatem w omawianym przypadku wynajmowanie części nieruchomości na działalność gospodarczą okresowo „od czasu do czasu” zdaniem podatnika nie wpływa na stosowanie zwolnienia ustawowego, o którym mowa w art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

***Interpretacja prawna:***

Zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych – od podatku od nieruchomości zwalnia się uczelnie, przy czym zwolnienie nie dotyczy przedmiotów opodatkowania zajętych na działalność gospodarczą. Jest to zwolnienie podmiotowo – przedmiotowe wymagające spełnienia dwóch warunków:

- podmiot musi być szkołą wyższą;
- przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości nie może być zajęty na działalność gospodarczą.

Działalność gospodarcza w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych jest to działalność gospodarcza, o której mowa w ustawie Prawo o swobodzie działalności gospodarczej. Czyli działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalnin

ze złożeń, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły – art. 2 ustawy Prawo o swobodzie działalności gospodarczej.

Stosownie do art. 106 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. Prawo o szkolnictwie wyższym (Dz. U. z 2005 r., Nr 164, poz. 1365 ze zmianami) prowadzenie przez uczelnię działalności dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczałnej, artystycznej, sportowej, diagnostycznej, rehabilitacyjnej lub leczniczej nie stanowi działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r., Nr 155, poz. 1095 ze zmianami). Natomiast wynajmowanie sali wykładowej na działalność gospodarczą jest równoznaczne z fizycznym przekazaniem nieruchomości najemcy w świetle art. 659 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93). Przepis ten stanowi, bowiem, że przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. W przypadku najmu najemca jest posiadaczem zależnym tej sali na działalność gospodarczą, co powoduje utratę zwolnienia w zakresie tej części budynku.

Jak słusznie zauważył Podatnik, ustawodawca nie zawarł w cytowanym przepisie art. 7 ust 2 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wskazówki czy zajęcie nieruchomości okresowo na działalność gospodarczą powoduje utratę zwolnienia. Przy dokonywaniu wykładni omawianego przepisu należy wziąć pod uwagę, że zasadą jest płacenie podatków, a wszelkie zwolnienia należy interpretować ściśle. Tym samym zajęcie nieruchomości na czas określony powinno skutkować utratą zwolnienia. Trzeba jednak rozróżnić dwie sytuacje najem zawarty na czas bardzo krótki i najem na czas dłuższy. Należy zauważyć, że podatek od nieruchomości jest podatkiem „rocznym”. Przepis art. 6 ust 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych stanowi, iż obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku. Natomiast z ust. 3 tegoż przepisu wynika, że jeżeli w trakcie roku podatkowego zaistniało zdarzenie mające wpływ na wysokość opodatkowania w tym roku, a w szczególności zmiana sposobu wykorzystywania przedmiotu opodatkowania lub jego części, podatek ulega obniżeniu lub podwyższeniu, poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło to zdarzenie.

W świetle cytowanych przepisów umowy najmu zawierane na krótkie okresy kończące się przed upływem miesiąca nie spowodują powstania obowiązku złożenia korekty deklaracji podatkowej w związku ze zmianą sposobu wykorzystywania przedmiotu opodatkowania i w dalszej konsekwencji utraty zwolnienia i opodatkowania danej części nieruchomości

stawką dla zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Jeżeli jednak umowa najmu trwać będzie dłużej niż miesiąc to powstanie obowiązek złożenia korekty deklaracji podatkowej i zapłaty podatku od tej części budynku, który będzie zajęty na działalność gospodarczą. Nie dotyczy to przypadku, gdy sala w trakcie takiego miesiąca jest wykorzystywana także na działalność dydaktyczną uczelni (najem w takim przypadku z uwagi na treść art. 659 § 1 kodeksu cywilnego dotyczy okresu kilku godzin lub kilku dni).

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego przedstawionego przez Wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji, tylko w zakresie wynajmowania sal w sposób ciągły przez Uczelnię, nie zaś przez jednostkę organizacyjną Uczelni.

Stronie przysługuje prawo wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. Nr 153, poz. 1270 ze zmianami). Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 wyżej wymienionej ustawy) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 wyżej wymienionej ustawy).

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi ( art. 54 § 1 wyżej wymienionej ustawy).

/-/ Z up. Prezydenta Miasta Leszna

NACZELNIK

Wydziału Dochodów i Windykacji

Elżbieta Weigt