

Nasz znak:

Leszno, dnia 18 lutego 2013r.

WPLYNEŁO					
KANCELARIA OGÓLNA					
URZĄD MIASTA LESZNA			P	PO	
			PA	SK	
19. 02. 2013			S	FB	
			DW	FK	
ED			BU	ON	
KF			BA	RK	
SM					
OR	MZD	FR	BR	AK	MOPR
SO	USC	KO	GK	ZK	PUP
AP	GD	GN	GL	JRP	PINB
Ilość załączników .....					

**Prezydent Miasta Leszna**  
**ul. Karasia 15**  
**64-100 Leszno**

## WNIOSEK

### *o udzielenie interpretacji przepisów prawa podatkowego*

Na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2005r. Nr 8 poz. 60 ze zm.) zwracam się z prośbą o udzielenie pisemnej interpretacji co do sposobu i zakresu zastosowania prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości.

### Uzasadnienie

#### Stan faktyczny .

Wnioskodawca jako ..... prowadzi działalność polegającą na dostarczaniu i zarządzaniu lokalami mieszkalnymi, garażami oraz lokalami użytkowymi. Podstawą prowadzenia tej działalności jest art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2003r. Nr 119 poz. 1116 ze zm.). ..... nie prowadzi działalności polegającej na wynajmie lokali użytkowych, a jedynie posiada w swych zasobach lokale użytkowe, co do których ustanowiono własnościowe prawo do lokali użytkowych lub odrębną własność lokalu i w których członkowie spółdzielni, którym to prawo przysługuje prowadzą różnego rodzaju działalność gospodarczą. Powierzchnia tych

lokali wraz z pomieszczeniami użytkowymi jako siedziba spółdzielni to łącznie  
 Przy uwzględnieniu, że łączna powierzchnia będących w zasobach spółdzielni lokali  
 mieszkalnych i użytkowych oraz garaży i miejsc postojowych wynosi można  
 w sposób prosty obliczyć, że lokale w których prowadzona jest działalność gospodarcza  
 to zaledwie sumy wszystkich lokali spółdzielni. Dodatkowo należy wyjaśnić,  
 że obecnie nie prowadzi działalności inwestycyjnej. Przedmiot działalności  
 wynika z wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, a mianowicie:

- a) 68.32.Z - Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- b) 68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- c) 41.10.Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- d) 68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

W zasobach Wnioskodawcy znajdują się również nieruchomości stanowiące mienie  
 przeznaczone do wspólnego korzystania dla mieszkańców danego osiedla.  
 Przedmiotowe nieruchomości zabudowane są drogami, chodnikami oraz parkingami (zwane  
 w dalszej części budynkami). Miejsca te służą w szczególności zaspokojeniu potrzeb  
 mieszkaniowych związanych z zamieszkiwaniem w danym budynku.

Budowle w/w znajdujące się na terenie nieruchomości mieszkaniowych, jak również  
 na terenie mienia do wspólnego korzystania, służą w przeważającej części zaspokajaniu  
 potrzeb mieszkaniowych związanych z zamieszkiwaniem w danym budynku, o czym  
 świadczy udział procentowy powierzchni lokali mieszkalnych wraz z garażami i miejscami  
 postojowymi w powierzchni ogółem budynków – stanowiący tej powierzchni  
 ogółem.

### **Przedmiot interpretacji.**

Na wstępie należy uznać, iż Wnioskodawca na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy z dnia  
 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz. U. 2003r. Nr 119 poz. 1116 )  
 prowadzi działalność polegającą na dostarczaniu i zarządzaniu lokalami mieszkalnymi,  
 garażami i lokalami użytkowymi, należy zatem uznać go za przedsiębiorcę. W uchwale Sądu  
 Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2006r. ( sygn., III CZP 21/02, *Monitor Prawniczy z 2002r/  
 Nr 18, s. 851*) również przyjmuje się, że działalność spółdzielni mieszkaniowej w zakresie  
 zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie jest obligatoryjną działalnością  
 gospodarczą tej spółdzielni.

Mając na uwadze powyższy stan faktyczny należy przyjąć, że Wnioskodawca podał, że w nieruchomościach mieszkaniowych powierzchnia lokali mieszkalnych w powierzchni ogółem budynków mieszkalnych wielorodzinnych stanowi \_\_\_\_\_ a powierzchnia lokali użytkowych \_\_\_\_\_. Traktując wynajem lokali użytkowych jako działalność gospodarczą w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004r. (Dz. U. 2010 Nr 155 poz. 1447) o swobodzie działalności gospodarczej przyjąć należy, że tylko odpowiednia część budowli może być obciążona podatkiem od nieruchomości. Zasadne jest zatem obciążenie podatkiem od nieruchomości w zakresie jakim podatek ten naliczony jest od budowli związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, jedynie w części, a mianowicie w nieruchomości wchodzących do zasobów Wnioskodawcy.

Natomiast art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2010 nr 95 poz. 613 ) przewiduje opodatkowanie podatkiem od nieruchomości także część budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Na potrzeby wydania niniejszej interpretacji należy podkreślić, że Sąd w uchwale składu 5 sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 czerwca 2001r. (*sygn. FPK 5/01*) wskazał możliwość określenia dla celów podatku od nieruchomości części budowli jako ułamek lub procent jej wartości.

Dodatkowo analiza treści art. 2 ust. 1 pkt 3 w/w ustawy prowadzi do wniosku, iż założeniem ustawodawcy, wprowadzającego to uregulowanie była możliwość opodatkowania budowli nawet wtedy, gdy tylko w części są one związane z prowadzoną przez podatnika działalnością gospodarczą, zatem jeśli tylko te, które są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, to znaczy, że przedmiotem zobowiązania podatkowego nie będą budowle posiadane przez Wnioskodawcę, które nie są związane z prowadzeniem przez niego działalności gospodarczej.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni, jako niezwiązane z prowadzeniem działalności gospodarczej nie podlegają podatki od nieruchomości. Podobne stanowisko zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 23 listopada 2010 r. ( *sygn.akt. I SA/GI/732/10*).

Wskazać również należy, że z treści art. 1a ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit a i b ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2010 nr 95 poz. 613 ) wynika, że budynki mieszkalne nie podlegają opodatkowaniu według stawek przewidzianych dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, wyjąwszy te części budynku mieszkalnego, które są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej.

Zwrot „zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej”, zgodnie z wykładnią przyjętą w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 stycznia 2013r. (sygn. II FSK 933/11) należy rozumieć jako „*okoliczność faktyczną polegającą na rzeczywistym wykorzystywaniu określonej części budynku mieszkalnego na prowadzenie działalności gospodarczej tj. prowadzeniu w tej części budynku (np. lokalu użytkowym) działalności gospodarczej w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Za zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej nie będą mogły być uznane natomiast te części budynku, które są wykorzystywane (zajęte) na cele mieszkalne, nawet wówczas, gdy ich oddanie przez spółdzielnię (lub innego właściciela będącego przedsiębiorcą) do korzystania osobom trzecim dla zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych (zajęcie na cele mieszkalne), nastąpiło w ramach gospodarczej działalności spółdzielni mieszkaniowej [...]*”.

Mając powyższe na uwadze zasadne jest uznanie, że opodatkowanie będących w posiadaniu Wnioskodawcy budynków, zaliczonych jako budynki mieszkalne według stawek podatku od nieruchomości właściwych dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, uzależnione jest od tego, czy budynki te lub ich części zostały zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w przedstawionym wyżej rozumieniu. Analogicznie należy podejść do budowli jakich jak chodniki, drogi, parkingi czy place zabaw, a mianowicie opodatkowanie tych budowli podatkiem od nieruchomości należy ograniczyć jedynie do ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczych.

### **Stanowisko wnioskodawcy.**

Mając powyższe na uwadze należy zająć stanowisko, że w związku z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2010 nr 95 poz. 613) podatkiem od nieruchomości powinny być obciążone budowle i budynki tylko w tej części w jakiej związane są z one z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Wnioskodawca stoi na stanowisku, że budowle i budynki w części niezwiązanej z działalnością gospodarczą nie będą podlegały opodatkowaniu, zatem w świetle powołanych powyżej poglądów podatkiem od nieruchomości powinny być obciążone budowle i budynki tylko w tej części w jakiej związane są one z prowadzoną działalnością gospodarczą, tj. w ich wartości.

Przyjęcie takiego stanowiska spowoduje skutki prawne w postaci podstawy do złożenia korekty deklaracji podatkowej i zwrot podatku w części obejmującej podatek od nieruchomości naliczony za nieruchomości, które nie są związane z prowadzoną przez

Wnioskodawcę działalnością gospodarczą, a zatem w części kwoty podatku od nieruchomości.

Powyższe stanowisko wnioskodawcy znajduje w pełni potwierdzenie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 23 listopada 2010 r. ( sygn.akt. I SA/GI/732/10), który w zupełnie analogicznej sytuacji uznał stanowisko spółdzielni mieszkaniowej za w pełni uzasadnione. W wyniku złożonej skargi kasacyjnej od powyższego wyroku stanowisko to ze zmienionym jedynie w części uzasadnieniem Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 15 stycznia 2013r. (sygn. II FSK 933/11) w całej rozciągłości potwierdził słuszność prezentowanego wyżej przez wnioskodawcę stanowiska.

Załączniki:

- dowód opłaty 40 zł.

podpis

URZĄD MIASTA LESZNA - WYDZIAŁ OCHRONY I WINDYKACJI	
Wpłynęło dnia .....	2013-01-14
Rejestr - numer .....	3397
Pismo otrzymuje .....	M.L.
do wiadomości .....	H.W.
.....	
kopia pisma .....	.....
Kłopski	..... podpis /14