

Rodzaj dokumentu: Pisemna interpretacja przepisów prawa podatkowego

Sygnatura: DW.310.1.2015.ZJ

Data: 10 lipca 2015 r.

Organ wydający: Prezydent Miasta Leszna

Temat: Czy prawidłowe jest naliczanie podatku od nieruchomości wg stawki obowiązującej dla budynków lub ich części przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej tylko i wyłącznie w sytuacji, gdy prowadzenie działalności gospodarczej na części lub całości mieszkania wyklucza wykorzystanie go na cele mieszkaniowe.

Słowo kluczowe: Podatek od nieruchomości

PISEMNA INTERPRETACJA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Leszna, działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3 w zw. z art. 14b § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 613 ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku **podatnika X** z dnia 15 kwietnia 2015 r. o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości, uznaje, w świetle przedstawionego stanu faktycznego, za prawidłowe w części stanowisko Wnioskodawcy, w następującym zakresie: w przypadku prowadzenia działalności na całości lub części powierzchni mieszkania w sposób wykluczający wykorzystanie mieszkania na cele mieszkaniowe należy stosować stawkę podatku od nieruchomości właściwą dla budynków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, natomiast jeżeli, mimo prowadzenia działalności gospodarczej na całości lub części mieszkania nie są wyłączone jego funkcje mieszkalne, to należy zastosować stawkę podatku od nieruchomości właściwą dla lokali mieszkalnych.

UZASADNIENIE

W dniu 15 kwietnia 2015 r. do Prezydenta Miasta Leszna wpłynął wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie prawidłowości zastosowania stawki podatku od nieruchomości.

Wnioskodawca przedstawił stan faktyczny, zgodnie z którym jako właściciel budynków mieszkalnych jest podatnikiem podatku od nieruchomości, dokonuje naliczenia i zapłaty podatku na właściwe konto Urzędu Miasta. Podstawą opodatkowania jest powierzchnia użytkowa budynków lub ich części. Wnioskodawca posiada w swoich zasobach lokale mieszkalne, w których na części lub na całej powierzchni prowadzona jest działalność gospodarcza, bez urzędowej zmiany przeznaczenia lokalu. Po otrzymaniu zgłoszenia o prowadzeniu działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym Wnioskodawca żąda oświadczenia, czy mieszkanie w części przeznaczonej na działalność gospodarczą nadal

spełnia swoją funkcję mieszkaniową. Do tej pory każde zgłoszenie dotyczące prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych, bez względu na wielkość przeznaczoną na to powierzchnię, skutkowało rozpoczęciem naliczania podatku od nieruchomości według stawki podwyższonej – właściwej dla budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

W związku z powyższym Wnioskodawca zwrócił się o interpretację przepisów prawa podatkowego poprzez odpowiedź na pytanie, czy w opisanej sytuacji prawidłowe jest naliczanie podatku od nieruchomości według stawki obowiązującej dla budynków lub ich części przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej tylko i wyłącznie w sytuacji, gdy prowadzenie działalności gospodarczej na części lub całości mieszkania wyklucza wykorzystanie go na cele mieszkaniowe.

Wnioskodawca przedstawił własne stanowisko w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego, zgodnie z którym w przypadku prowadzenia działalności na całości lub części powierzchni mieszkania w sposób wykluczający dalsze wykorzystanie mieszkania na cele mieszkaniowe należy stosować stawkę podatku od nieruchomości właściwą dla budynków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, natomiast jeżeli, mimo prowadzenia działalności gospodarczej na całości lub części mieszkania nie wyklucza jego dalszego wykorzystania na cele mieszkaniowe to należy zastosować stawkę podatku od nieruchomości właściwą dla lokali mieszkalnych.

Po rozpatrzeniu wniosku Prezydent Miasta Leszna zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2014, poz. 150 z późn. zm.), dalej zwanej u.o.p.l., opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- 1) grunty;
- 2) budynki lub ich części;
- 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.p.o.l. podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:

- 1) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych;
- 3) użytkownikami wieczystymi gruntów;
- 4) posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie:
 - a) wynika z umowy zawartej z właścicielem, Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości,
 - b) jest bez tytułu prawnego, z zastrzeżeniem ust. 2.

Podstawę opodatkowania dla budynków stanowi ich powierzchnia użytkowa (art. 4 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l.).

W art. 5 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. ustawodawca przewidział różną wysokość stawek podatku, w tym 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, lokale mieszkalne, powinny być opodatkowane 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. zaistniałaby w sytuacji, gdy lokal byłby zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej.

Przy czym pojęcie budynków lub ich części „zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej” rozumie się inaczej niż pojęcie budynków lub ich części „związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej” (wyrok NSA z dnia 16 grudnia 2009 r. sygn. akt II FSK 667/09; wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 17 sierpnia 2011 r. sygn. akt I SA/Bd 268/11; wyrok WSA w Lublinie z dnia 22 września 2010 r. sygn. akt I SA/Lu 297/10; wyrok WSA w Warszawie z dnia 11 czerwca 2012 r.; wyrok NSA z dnia 12 kwietnia 2012 r. sygn. akt II FSK 1771/10).

Z wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 01 czerwca 2011 r. sygn. akt I SA/Sz 164/11 wprost wynika, że *„Ażeby budynek mieszkalny mógł być opodatkowany stawką właściwą dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, musi być zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, a nie tylko znajdować się w posiadaniu przedsiębiorcy. To samo odnosi się do części budynku mieszkalnego zajętego na prowadzenie działalności gospodarczej.”* Z tego wynika, że – na co zwrócił uwagę także Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 11 sierpnia 1992 r. (sygn. akt SA/Wr 659/92 – aktualnym również w obecnym stanie prawnym) - ww. przepis wymaga, aby budynek lub część budynku mieszkalnego była przeznaczona dla prowadzenia w niej działalności gospodarczej z wyłączeniem funkcji mieszkalnych i innych związanych z zamieszkiwaniem w budynku. Z tego wynika, że budynek lub jego część „zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej” to taki, w którym faktycznie jest prowadzona działalność gospodarcza. Nie wystarczy więc sam fakt posiadania takiego budynku lub jego części przez przedsiębiorcę (jak w przypadku przesłanki „związania z prowadzoną działalnością gospodarczą”).

W związku z powyższym za prawidłowe należy uznać stanowisko Wnioskodawcy, w następującym zakresie: w przypadku prowadzenia działalności na całości lub części powierzchni mieszkania w sposób wykluczający wykorzystanie mieszkania na cele mieszkaniowe należy stosować stawkę podatku od nieruchomości właściwą dla budynków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej (art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.o.p.l), natomiast jeżeli, mimo prowadzenia działalności gospodarczej na całości lub części mieszkania nie są wyłączone jego funkcje mieszkalne, to należy zastosować stawkę podatku od nieruchomości właściwą dla budynków lub ich części mieszkalnych (art. 5 ust. 1 pkt 2 lit a u.p.o.l.).

Pouczenie

Na indywidualną interpretację podatkową zgodnie z art. 14c § 3 Ordynacji podatkowej przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu, złożona za pośrednictwem Prezydenta Miasta Leszna, adres: ul. Kazimierza Karasia 15, 64-100 Leszno, wniesiona po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację do usunięcia naruszenia prawa w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach w terminie 30 dni od

dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie 60 dnia od dnia wniesienia tego wezwania.

(-) Z up. Prezydenta Miasta Leszna
Naczelnik
Wydziału Dochodów i Windykacji
Elżbieta Weigt