

WZRYNBO

Biuro Obsługi Klienta
duchowskiego w Walbrzychu

Walbrzych 23.01.2013r

24-01-2013

WZRYNBO

Podpis

Prezydent
Miasta Walbrzycha
Pl. Magistracki 1
58-300 Walbrzych

Wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej.

Na podstawie art. 14b ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r.-Ordynacja podatkowa/Dz.U.nr8 poz.60, z późn.zm./zwracamy się z wnioskiem o wydanie interpretacji indywidualnej w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości budowli -art.2.ust1.pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r - o podatkach i opłatach lokalnych.

Spółdzielnia zarządza i administruje budynkami mieszkalnymi - podstawowa, statutowa działalność oraz prowadzi działalność gospodarczą w zakresie wynajmu lokali użytkowych, dzierżawie terenów, sprzedaży energii cieplnej z dwóch kotłowni lokalnych dla lokali mieszkalnych Wspólnot Mieszkaniowych.

Spółdzielnia posiada budowle : drogi, chodniki, rurociągi wodne, kanalizacyjne usytuowane na terenach/gruntach/ związanych z budynkami mieszkalnymi.

W świetle zapisu art.2.ust1.pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych opodatkowaniu podlegają budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Czy w stanie faktycznym opisanym powyżej budowle będące w posiadaniu Spółdzielni podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości?

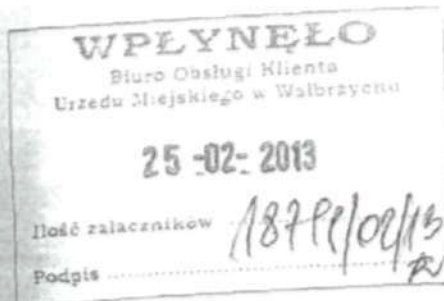
Naszym zdaniem fakt prowadzenia przez Spółdzielnię oprócz działalności statutowej /zarządzanie i administrowanie lokalami mieszkalnymi/, działalności gospodarczej w zakresie jak wykazano powyżej nie przesądza o konieczności opodatkowania budowli jako związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, czyli nie podlegają opodatkowaniu.

Na poparcie naszego stanowiska działa wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego sygn. akt II FSKK 933/11 z dnia 15 stycznia 2013r., w którym orzeczono, że drogi, chodniki, parkingi związane z budynkami mieszkalnymi są wyłączone z opodatkowania, gdyż nie są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Oświadczamy, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej oraz, że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego.

W załączeniu przesyłamy dowód uiszczenia opłaty w wysokości 40,-zł

Wałbrzych 22.02.2013 r.



Prezydent Miasta Wałbrzycha
Plac Magistracki 1
58-300 Wałbrzych

Dot. wezwania z dnia 14.02.13r./data wpływu 19.02.13r./ znak BWP.310.1.2013.DZ

W uzupełnieniu naszego wniosku informujemy:

- budynki mieszkalne usytuowane są w różnych dzielnicach miasta, w grupach lub jako budynki pojedyncze,
- drogi i chodniki posiadają dwie grupy budynków tj. usytuowane przy ul. [redacted],
- rurociągi wodne i kanalizacyjne występują w niektórych rejonach grup budynków,
- drogi i chodniki usytuowane j.w służą mieszkańcom, a także mieniu [redacted]
- lokal wynajmowany obcej firmie/ oraz przy [redacted] jest lokal zajmowany na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, który jest podłączony do sieci wodno-kanalizacyjnej, jednakże umowę o dostawę wody i odprowadzanie ścieków ma podpisaną bezpośrednio z WPWiK,
- w dwóch budynkach są z części wspólnych wygospodarowane lokale użytkowe wynajmowane, które korzystają z naszych rurociągów wodnych,
- przy ul. [redacted] znajduje się na wyodrębnionej działce budynek lokalu użytkowego /obcy/, który w celu dostępu do niego korzysta z naszych dróg i chodników,
- w budynkach mieszkalnych związanych z budowlami są wyodrębnione lokale mieszkalne / lokale użytkowe nie/,
- grunty sklasyfikowane są jako tereny mieszkaniowe/B/, zurbanizowane tereny niezabudowane /Bp/,
- funkcja budynków jest mieszkalna, oprócz wspomnianego powyżej budynku o pow. 29,90m² przy ul. [redacted] oraz budynku przy ul. [redacted]
- koszty ponoszone w związku z eksploatacją budowli stanowią koszty uzyskania przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi- jest to działalność gospodarcza zwolniona z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych.

2

BWP.310.1.2013.DZ

INTERPRETACJA PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Walbrzycha działając na podstawie art. 14j § 1 i art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz. U. 2012 roku, poz. 749 z późn. zm.)

POSTANAWIA

- uznać za prawidłowe stanowisko wskazane przez [REDAKCYJA]
[REDAKCYJA] we wniosku z dnia 23.01.2013 roku (data wpływu do tut. Urzędu 24.01.2013r.), przy założeniu że budowle służą wyłącznie mieszkańcom.
- Stwierdzić, iż:
 1. w przypadku, gdy budowle będące w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej nie są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej gdyż służą tylko mieszkańcom, wówczas nie podlegają one opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości;
 2. w przypadku, gdy budowle będące w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej służą zarówno mieszkańcom jak i podmiotom wynajmującym lokale od spółdzielni – co jest związane z działalnością gospodarczą prowadzoną przez spółdzielnię, opodatkowaniu podlega część budowli, na mocy art. 2 ust.1 pkt 3 w związku z art. 1a ust.1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U z 2010r. Nr 95 poz. 613 z późn. zm.);
 3. w przypadku, gdy budowle będące w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej służą tylko podmiotom wynajmującym lokale od spółdzielni – co jest związane z działalnością gospodarczą prowadzoną przez spółdzielnię, opodatkowaniu podlegają budowle w całości na mocy art. 2 ust.1 pkt 3 w związku z art. 1a ust.1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U z 2010r. Nr 95 poz. 613 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

W dniu 24.01.2013 roku do Prezydenta Miasta Walbrzycha wpłynął wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości budowli będących w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej.

W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:

Spółdzielnia zarządza i administruje budynkami mieszkalnymi, co stanowi podstawową statutową działalność oraz prowadzi działalność gospodarczą w zakresie wynajmu lokali użytkowych, dzierżawie terenów, sprzedaży energii cieplnej z dwóch kotłowni lokalnych dla lokali mieszkalnych Wspólnot Mieszkaniowych.

Spółdzielnia posiada następujące budowle: drogi, chodniki, rurociągi wodne, kanalizacyjne, które usytuowane są na terenach związanych z budynkami mieszkalnymi.

Przedstawiając własne stanowisko, Podatnik wyjaśnił, iż fakt, prowadzenia przez spółdzielnię oprócz działalności statutowej, działalności gospodarczej nie przesądza o konieczności opodatkowania budowli jako związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. Zdaniem Wnioskującego budowle, o których mowa we wniosku, nie podlegają opodatkowaniu.

W związku z powyższym, we wniosku Podatnik zawarł następujące pytanie:

Czy w stanie faktycznym przedstawionym przez Stronę, budowle będące w posiadaniu Spółdzielni podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości?

Wobec wątpliwości organu wydającego interpretację, wzywano [REDAKTOWANE] w celu sprecyzowania wniosku, poprzez szersze opisanie stanu faktycznego.

Z uzupełnienia wniosku (Pismo z dnia 22.02.2013r.), wynika m.in. iż:

- w zasobach spółdzielni – oprócz lokali mieszkalnych - znajdują się lokale użytkowe, które korzystają z budowli posiadanych przez Stronę,
- koszty ponoszone w związku z eksploatacją budowli stanowią koszty uzyskania przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

W myśl art. 14j § 1 Ordynacji podatkowej stosownie do swojej właściwości interpretacje indywidualne wydaje wójt, burmistrz, prezydent miasta, starosta lub marszałek województwa.

Zgodnie z art. 14c § 1 Ordynacji podatkowej interpretacja indywidualna zawiera ocenę stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym tej oceny.

Przedmiotem niniejszej interpretacji jest opodatkowanie budowli będących w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej, związanych z budynkami mieszkalnymi. Jednakże należy podkreślić, iż z dodatkowych informacji udzielonych przez Stronę wynika, iż budowle te służą (lub mogą służyć) także prowadzonej działalności gospodarczej – mając na uwadze lokale użytkowe. Wobec tego problem należy rozpatrywać w szerszym kontekście, niż wynika to z Pytania oraz Stanowiska Strony zawartego we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej z dnia 23.01.2013r.

W niniejszej sprawie Prezydent Miasta Wałbrzycha wyjaśnia, iż zakres przedmiotowy podatku od nieruchomości określony został w art. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Z treści przepisu wynika, iż opodatkowaniu tym podatkiem obok gruntów, budynków lub ich części, podlegają również budowle lub

ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Z takiego ujęcia przedmiotowego podatku wynika, iż nie każda budowla, ale tylko „związana z prowadzeniem działalności gospodarczej” podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości”.

Zgodnie z art. 1 a ust. 1 pkt 3 w/w ustawy, grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej są 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 działalności ze względów technicznych. Jednocześnie ustawodawca wskazał w pkt 4, iż działalnością gospodarczą jest działalność o której mowa w przepisach Prawa działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem ust.2.

Z art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej (tj. 2010r. Nr 220, poz. 1447 z późn. zm.) wynika, iż elementy konstruujące działalność gospodarczą obejmują: zorganizowany sposób jej prowadzenia, ciągłość tego procesu oraz zarobkowy charakter.

Analizując zatem zakres przedmiotowy podatku od nieruchomości, a w szczególności fakt, iż podatkowi od nieruchomości podlegają tylko budowle związane z działalnością gospodarczą, dla ustalenia obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości w zakresie budowlami należy w pierwszej kolejności ustalić, czy spółdzielnia mieszkaniowa jest przedsiębiorcą lub innym podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą.

Zgodnie z art. 1 ust. 1- ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tj: Dz. U. 2003r., Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), celem spółdzielni mieszkaniowej, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu (ust. 1). Przedmiotem działalności spółdzielni może być: 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych, 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów, 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (ust.2). Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków (ust.3). Statut spółdzielni określa, którą działalność spośród wymienionych w ust. 2 i 3, prowadzi spółdzielnia (ust.4). Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości (ust.5). Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1(ust.6).

W orzecznictwie podkreśla się, iż cechami działalności gospodarczej są jej zawodowy (stały)

charakter, związana z nią powtarzalność działań, podporządkowanie zasadzie racjonalnego gospodarowania oraz uczestnictwo w obrocie gospodarczym. Każda działalność gospodarcza zmierza albo do pełnego osiągnięcia zamierzonego celu, albo do osiągnięcia celu w określonym stopniu przy użyciu jak najmniejszych środków. Zawsze więc powinna być ona prowadzona racjonalnie, a nie zawsze jej celem jest osiągnięcie zysku.

Mając na uwadze powyższe przepisy oraz stan faktyczny podany we wniosku o wydanie interpretacji, Prezydent Miasta Wałbrzycha podkreśla, iż spółdzielnia oprócz działalności podstawowej, statutowej, prowadzi także działalność w zakresie wynajmu lokali użytkowych, dzierżawie terenów, sprzedaży energii cieplnej, czyli działalność gospodarczą, o której mówi art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej. Tym samym jest przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej.

Skoro zatem spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą, to w myśl art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych będące w jej posiadaniu grunty, budynki i budowle należy co do zasady zakwalifikować jako związane z działalnością gospodarczą. Zatem istotnym aspektem, który należy rozpatrzyć w celu podjęcia rozstrzygnięcia w zakresie opodatkowania budowli będących w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej, jest ustalenie czy budowle mogą być objęte wyjątkiem odnoszącym się do budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami.

W myśl art 1 a pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wyłączone z opodatkowania według stawek przewidzianych dla gruntów i budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej są: budynki mieszkalne (z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej), a także grunty związane z tymi budynkami. Przez grunty te należy rozumieć nie tylko grunty, na których posadowiony jest budynek mieszkalny, ale także grunty przyległe do niego, zapewniające właściwe korzystanie z tego budynku, niezbędną obsługę budynku oraz jego mieszkańców, w tym zakresie odpowiedniego skomunikowania, zabezpieczenia porządku, rekreacji oraz zaspokajania innych niezbędnych potrzeb związanych z korzystaniem z powierzchni mieszkalnej budynku. Podobne funkcje, tj. związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych mogą spełniać obiekty budowlane (zarówno obiekty małej architektury jak i budowle).

Wobec powyższego, w ocenie Prezydenta Miasta Wałbrzycha podobnie należy traktować budowle zlokalizowane na gruntach, które związane są z budynkami mieszkalnymi, a które służą realizacji potrzeb mieszkaniowych i nie są one wykorzystywane dla prowadzenia działalności gospodarczej.

Podsumowując, należy stwierdzić, iż w ocenie Prezydenta Miasta Wałbrzycha przedstawione przez Stronę stanowisko jest prawidłowe, jednakże tylko przy założeniu, że budowle służą wyłącznie mieszkańcom.

Natomiast, w przypadku, gdy budowle służą zarówno mieszkańcom jak i podmiotom wynajmującym lokale od spółdzielni – co jest związane z działalnością gospodarczą prowadzoną przez spółdzielnię, nie można przyjąć, że budowle te związane są z budynkami mieszkalnymi i nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Wówczas opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości

podlega część budowli, związana z prowadzeniem działalności gospodarczej, natomiast część budowli związana z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych – nie podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Podobny pogląd, do przedstawionego w niniejszej interpretacji, wyrażony został w wyroku NSA II FSK 933/11 (powołany zresztą przez Stronę we wniosku), a także w Wyroku WSA w Lublinie SA/Lu 58/12.

Pouczenie:

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa (art. 52§3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi). Skargę wnosi się 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 dni od dnia wniesienia tego wezwania. Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał interpretację.

Otrzymują:

1. adresat
2. a/a D. Z.

Przewodnicząca
Komisji
Miejscowych
Rady
Miejscowych
Miasta
Pawłowska-Rybak

Prezydent
Miasta Wałbrzycha
Roman Szetemej