

BWP.310.1.2014.JS

[REDACTED]

### INTERPRETACJA PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Wałbrzycha 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 póź. zm.)

### POSTANAWIA

- uznać za nieprawidłowe stanowisko wskazane przez [REDACTED]  
[REDACTED] we wniosku z dnia 13.10.2014 roku (data wpływu do tut. Urzędu 15.10.2014r.);
- stwierdzić, iż lokal użytkowy wynajmowany przez spółdzielnię mieszkaniową na rzecz fundacji należy opodatkować stawką przewidzianą dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (art. 5 ust. 1 pkt. 2 lit. b w związku z art. 1a ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2014r., poz. 849).

### UZASADNIENIE

W dniu 15.10.2014 roku do Prezydenta Miasta Wałbrzycha wpłynął wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej w zakresie zastosowania stawki podatkowej dla budynków lub ich części w kwocie 7,73 zł w stosunku do najmu powierzchni dla fundacji.

**W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan przyszły:**

Spółdzielnia w ramach prowadzonej działalności gospodarczej wynajmuje pomieszczenia (lokale użytkowe) w budynkach mieszkalnych na działalność gospodarczą prowadzona przez najemców. Od wszystkich pomieszczeń (lokali użytkowych) służących działalności gospodarczej Spółdzielnia odprowadza podatek od nieruchomości w 2014 roku zgodnie z Uchwałą Rady Gminy w wysokości 23,03 zł/m<sup>2</sup>.

Spółdzielnia zamierza wynająć lokal użytkowy znajdujący się w budynku mieszkalnym na rzecz

fundacji z przeznaczeniem na działalność usługową – usługi terapeutyczne.

Fundacja:

1. jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego (Rejestr Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej),
2. nie posiada statusu organizacji pożytku publicznego,
3. posiada statut z dnia 27.11.2013r.,
4. posiada organ sprawujący nadzór – Minister Zdrowia,
5. posiada organ uprawniony do reprezentacji – Zarząd,
6. celem działania organizacji jest:
  - a) wspieranie i promocja zdrowia zrównoważonej egzystencji, poprzez wszechstronne niesienie pomocy ludziom i zwierzętom,
  - b) ochrona i poprawa stanu środowiska naturalnego,
  - c) działalność na rzecz budowania świadomego ekologicznego społeczeństwa obywatelskiego,
  - d) działanie na rzecz kobiet i rodzin w obszarze terapeutycznym, wspierającym, edukacyjnym i artystycznym,
  - e) działanie na rzecz dzieci i młodzieży niepełnosprawnej oraz potrzebującej pomocy w zakresie wspomaganie rozwoju i rehabilitacji,
  - f) działanie na rzecz kobiet związanych z prewencją przed poporodową,
  - g) działanie na rzecz osób wykluczonych o trudnej sytuacji zawodowej i finansowej wymagających pomocy specjalistów z różnych dziedzin (terapeuci, psychologowie, dietetycy, rehabilitanci, prawnicy, trenerzy i inni),
  - h) działalność w zakresie kultury fizycznej, wypoczynku i turystyki.

Przedstawiając własne stanowisko Podatnik wyjaśnił, iż Spółdzielnia jest współwłaścicielem nieruchomości, w której znajduje się przedmiotowy lokal do wynajęcia na rzecz fundacji. Podatnikami podatku od nieruchomości nie są najemcy nieruchomości (w przypadku wynajmu podatnikiem pozostaje właściciel). Umowa najmu na rzecz fundacji będzie zawierała postanowienie, że najemca będzie płacił podatek od nieruchomości.

Zdaniem Wnioskodawcy, Spółdzielnia może zastosować stawkę podatku od budynków lub ich części pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej działalności pożytku publicznego (tj. 7,73 zł/m<sup>2</sup>). Działalność fundacji jest społecznie użyteczna, prowadzona na rzecz dzieci, młodzieży, kobiet oraz osób wykluczonych o trudnej sytuacji zawodowej i finansowej, wymagających pomocy specjalistów z różnych dziedzin. Zgodnie ze statutem fundacja prowadzi swoją działalność w oparciu o: składniki majątkowe funduszu założycielskiego, określonego w akcie notarialnym ustanawiającym fundację, darowizny od osób fizycznych i prawnych, krajowych i zagranicznych, dotacje, subwencje, odsetki bankowe, zapisy i spadki oraz inne przysporzenia majątkowe.

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

Czy Spółdzielnia jako płatnik podatku od nieruchomości może zastosować w stosunku do wynajmowanego lokalu użytkowego na rzecz wyżej opisanej fundacji stawkę podatku od nieruchomości od budynków lub ich części pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego (7,73 zł/m<sup>2</sup>)?

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 kwestia zastosowania właściwej stawki podatku od nieruchomości dla lokalu użytkowego wynajmowanego przez spółdzielnię mieszkaniową na rzecz fundacji.**

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 podlegają (obok gruntów oraz budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej) budynki lub ich części. Z kolei w art. 5 ust. 1 pkt 2 w/w ustawy dokonano rozgraniczenia stawek podatku od poszczególnych rodzajów budynków. Ustawodawca przewidział m. in. stawki związane z istotą niniejszej sprawy, tj. stawkę dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz stawkę dla budynków lub ich części pozostałych, w tych zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego.

Wobec powyższego konieczne jest sprecyzowanie pojęcia związku nieruchomości z prowadzeniem działalności gospodarczej. Definicję ustawową zawiera art. 1 a ust. 1 pkt 3 w/w ustawy, zgodnie z którym 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 (obecnie: ustawy o swobodzie działalności gospodarczej), z zastrzeżeniem ust.2.

Z art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (tj. Dz. U. z 2013r., poz. 672 z późn. zm.) wynika natomiast, iż elementy konstruujące działalność gospodarczą obejmują: zorganizowany sposób jej prowadzenia, ciągłość tego procesu oraz zarobkowy charakter.

Mając na uwadze powyższe przepisy, w celu zakwalifikowania lokalu użytkowego wynajmowanego na rzecz fundacji przez spółdzielnię mieszkaniową do odpowiedniej kategorii przedmiotów opodatkowania,

należy w pierwszej kolejności ustalić, czy spółdzielnia mieszkaniowa jest przedsiębiorcą lub innym podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą.

Na wstępie wskazać warto na przepisy ustawy o priorytetowym znaczeniu dla funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, czyli ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj: Dz. U. 2013r., poz. 1222). Niniejsza ustawa w art. 1 ust. 1- ust. 6 określa podstawowe zagadnienia dotyczące działalności spółdzielni. 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). Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków. W szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali. (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, jednak nie zawsze jej celem jest osiągnięcie zysku.

Biorąc pod uwagę przedstawione wyżej przepisy oraz stan faktyczny podany we wniosku o wydanie interpretacji, Prezydent<sup>4</sup> Miasta Wałbrzycha podkreśla, iż spółdzielnia mieszkaniowa oprócz działalności podstawowej, statutowej (związanej z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych swych członków) prowadzi także działalność w zakresie wynajmu lokali użytkowych, 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. Jednocześnie należy wskazać, iż Podatnik posiada wpis do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego

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. Istotnym aspektem, który należy rozpatrzyć w celu podjęcia rozstrzygnięcia w zakresie opodatkowania lokalu użytkowego wynajmowanego fundacji jest tym samym ustalenie, czy w niniejszej sytuacji faktycznej zachodzą przesłanki do odstąpienia od opodatkowania takiego lokalu stawką najwyższą.

Ustawodawca w art. 1a ust. 1 pkt 3 w/w ustanowił przepis, zgodnie z którym wyłączone z opodatkowania według stawek przewidzianych dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej są: budynki mieszkalne (z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej) oraz budynki, które nie są i nie mogą być wykorzystywane do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. Według przedstawionego przez Podatnika stanu faktycznego żaden z powyższych wyjątków nie zachodzi i nie jest istotny dla niniejszych rozważań.

Należy przy tym wskazać, iż badając związek danego lokalu z prowadzoną przez spółdzielnię działalnością gospodarczą trzeba brać pod uwagę cel, jakemu służą użytkowane pomieszczenia. W szczególności zasadne jest zbadanie, czy dany lokal służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W niniejszym przypadku przedmiotem zapytania jest lokal użytkowy (a nie mieszkalny), wynajmowany fundacji z przeznaczeniem na jej działalność usługową – usługi terapeutyczne. Zakres tej działalności został przez Podatnika szczegółowo przedstawiony, dzięki czemu można wskazać, iż ma on szeroki charakter, skierowany do szerokiego grona odbiorców. Nie zachodzi zatem sytuacja zaspokajania potrzeb mieszkaniowych tylko i wyłącznie członków spółdzielni lub innych ich potrzeb, wynikających z ustawowych celów spółdzielczości mieszkaniowej. Co istotne, sam Wnioskodawca wskazał, iż spółdzielnia wynajmuje pomieszczenia (lokale użytkowe) w budynkach mieszkalnych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na działalność gospodarczą prowadzoną przez najemców.

Ponadto podkreślić trzeba, iż przedmiotowa fundacja nie posiada statutu organizacji pożytku publicznego, a zatem nie może być mowy o „zajęciu nieruchomości na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego”.

**W świetle powyższego należący do spółdzielni lokal użytkowy wynajmowany fundacji podlega opodatkowaniu jako budynek związany z prowadzeniem działalności gospodarczej, nie zaś jako budynek pozostały.**

**Podsumowując należy stwierdzić, iż w ocenie Prezydenta Miasta Wałbrzycha przedstawione przez Stronę stanowisko jest nieprawidłowe.**

Pogląd podobny do przedstawionego w niniejszej interpretacji wyrażony został w wyroku NSA II FSK 933/11, wyroku WSA w Lublinie SA/Lu 58/12 oraz wyroku NSA II FSK 2767/11.

Na marginesie powyższych rozważań należy wskazać, iż w postawionym zapytaniu Wnioskodawca nieprawidłowo określa spółdzielnię mieszkaniową mianem płatnika podatku od nieruchomości. Spółdzielnia posiada bowiem status podatnika, gdyż to ona podlega obowiązkowi podatkowemu, płatnikiem jest natomiast osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej, obowiązana na podstawie przepisów prawa podatkowego do obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu (art. 8 Ordynacji podatkowej). Zawarcie przez spółdzielnię umowy najmu nie powoduje przejścia obowiązku podatkowego na najemcę. Obowiązku tego nie można przenieść w drodze umów cywilnoprawnych.

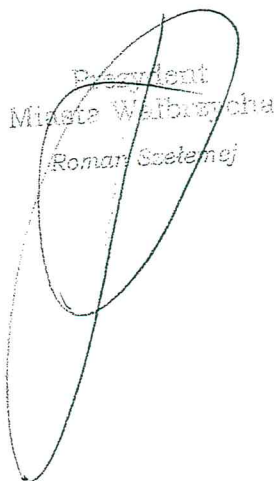
**Pouczenie:**

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 J. S.

Przewodniczący  
Miasta Wałbrzycha  
Roman Szelęnej



Kierownik Biura Wymiaru  
Podatków i Opłat Lokalnych  
Izabela Pawłowska-Rybak



Wałbrzych 13.10.2014r.

Urząd Miejski  
Ul. Pl. Magistracki 1  
58-300 Wałbrzych

Wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej

1. Identyfikator podatkowy NIP: [REDACTED]
2. Cel: złożenie wniosku
3. Rodzaj wnioskodawcy: osoba prawna
4. Nazwa: [REDACTED]
5. Regon: [REDACTED]
6. KRS: [REDACTED]
7. Adres siedziby: [REDACTED]
8. Przedmiot wniosku: zdarzenie przyszłe
9. Rodzaj sprawy: dotyczy zastosowania stawki od budynków lub ich części w kwocie 7,73 od m<sup>2</sup> stosunku do najmu powierzchni dla fundacji.
10. Opłata: 40zł wpłacone na rachunek bankowy ( kserokopia w załączeniu)
11. Opis zdarzenia przyszłego i pytanie:

[REDACTED] w ramach prowadzonej działalności gospodarczej wynajmuje pomieszczenia ( lokale użytkowe) w budynkach mieszkalnych na działalność gospodarczą prowadzoną przez najemców. Od wszystkich pomieszczeń (lokali użytkowych) służących działalności gospodarczej spółdzielnia odprowadza podatek od nieruchomości w 2014r zgodnie z Uchwałą Gminy w wysokości 23,03zł /m<sup>2</sup>. Spółdzielnia zamierza wynająć lokal użytkowy wbudowany znajdujący się w budynku mieszkalnym na rzecz fundacji z przeznaczeniem na działalność usługową – usługi terapeutyczne.

Zgodnie z przedstawionymi dokumentami fundacja :

1. Jest wpisana do Krajowego Rejestru sądowego: Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej,
2. Nie posiada statusu organizacji pożytku publicznego,
3. Posiada statut z dnia 27.11.2013r.,
4. Posiada organ sprawujący nadzór - Minister Zdrowia,
5. Posiada organ uprawniony do reprezentacji – Zarząd,
6. Celem działania organizacji jest:

- a/ wspieranie i promocja zdrowia zrównoważonej egzystencji, poprzez wszechstronne niesienie pomocy ludziom i zwierzętom,
- b/ ochrona i poprawa stanu środowiska naturalnego,
- c/ działalność na rzecz budowania świadomego ekologicznie społeczeństwa obywatelskiego,
- d/ działanie na rzecz kobiet i rodzin w obszarze terapeutycznym, wspierającym, edukacyjnym i artystycznym,
- e/ działanie na rzecz dzieci i młodzieży niepełnosprawnej oraz potrzebującej pomocy w zakresie wspomaganie rozwoju i rehabilitacji,
- f/ działanie na rzecz kobiet związane z prewencją przed R poporodową,
- g/ działanie na rzecz osób wykluczonych o trudnej sytuacji zawodowej i finansowej wymagających pomocy specjalistów z różnych dziedzin( terapeutycy, psycholodzy, dietetycy, rehabilitanci, prawnicy, trenerzy i inni),
- h/ działalność w zakresie kultury fizycznej, wypoczynku i turystyki.

### **Pytanie:**

W związku z powyższym czy spółdzielnia jako płatnik podatku od nieruchomości **może** zastosować w stosunku do wynajmowanego lokalu użytkowego na rzecz wyżej opisanej fundacji stawkę podatku od nieruchomości od budynków lub ich części pozostałych, w tym na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego tj. 7,73zł/m<sup>2</sup>.

### **12. Własne stanowisko w sprawie oceny prawnej zdarzenia przyszłego.**

Spółdzielnia jest współwłaścicielem nieruchomości, w której znajduje się przedmiotowy lokal do wynajęcia na rzecz fundacji. Podatnikami podatku od nieruchomości nie są najemcy nieruchomości ( w przypadku wynajmu podatnikiem pozostaje właściciel) . Umowa najmu lokalu na rzecz fundacji będzie zawierała postanowienia, że najemca będzie płacił podatek od nieruchomości .

Zdaniem [REDAKTOWANE] jako współwłaściciela nieruchomości , spółdzielnia może zastosować stawkę od budynków lub ich części pozostałych w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej działalności pożytku publicznego(tj. 7,73zł/m<sup>2</sup>). Działalność fundacji jest społecznie użyteczna prowadzona na rzecz dzieci, młodzieży, kobiet oraz osób wykluczonych o trudnej sytuacji zawodowej i finansowej, wymagających pomocy specjalistów z różnych dziedzin.

Zgodnie ze statutem fundacja prowadzi swoją działalność w oparciu o: składniki majątkowe funduszu założycielskiego, określonego w akcie notarialnym ustanawiającym fundację, darowizny od osób fizycznych i prawnych, krajowych i zagranicznych, dotacje , subwencje, odsetki bankowe, zapisy i spadki oraz inne przysporzenia majątkowe.

### **13. Oświadczenie i podpis wnioskodawcy:**

Ja, niżej podpisany(a), pouczony(a) o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 1 w związku z § 6 Kodeksu Karnego za składanie fałszywych oświadczeń składam, stosownie do art. 14b § 4 ustawy Ordynacja podatkowa, oświadczenie następującej treści:

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

[REDAKTOWANE]  
[REDAKTOWANE]