

Katowice, dnia

.....

.....
.....
.....

PISEMNA INTERPRETACJA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Katowice działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3 w związku z art. 14b, art. 14c i art. 14k § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (*t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 749 z późn. zm.*) oraz art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a), b) i e) ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (*t.j. Dz. U. z 2010r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.*) w nawiązaniu do ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (*t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 1222*) i ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (*t.j. Dz. U. z 2010r. Nr 193 poz. 1287 z późn. zm.*)

postanawia

udzielić na wniosek z siedzibą w
interpretacji przepisów prawa podatkowego uznając za prawidłowe stanowiskozawarte we wniosku, iż:

- lokale znajdujące się w budynku mieszkalnym, podlegają opodatkowaniu wg stawki jak za budynki lub ich części mieszkalne (*zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych*), o ile nie stanowią wyodrębnionych lokali użytkowych,
- lokale znajdujące się w budynkach pozostałych podlegają opodatkowaniu wg stawki jak za budynki lub ich części pozostałe (*zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych*)

pod warunkiem, że są wykorzystywane wyłącznie na cele spółdzielni mieszkaniowej tj. 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.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia,
z siedzibą w zwróciła się z prośbą o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego dotyczącej ustalenia „*czy w lokalach własnych, użytkowanych wyłącznie na potrzeby własne spółdzielni to jest lokale obsługi administracyjnej osiedla, archiwa, pomieszczenia gospodarcze, piwnice, świetlice i inne pomieszczenia służące wyłącznie do wykonywania zarządu budynkami, w których nie prowadzi się działalności gospodarczej, niezależnie od tego czy położone są w budynku mieszkalnym, czy w innym budynku niemieszkalnym, winny być opodatkowane stawką, taką jak od budynków lub ich części nie związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej*”.

Wnioskodawca w sposób wyczerpujący przedstawił stan faktyczny w złożonym wniosku, tj. wskazał, że dotyczy on nieruchomości obejmujących „*lokalne obsługi administracyjnej osiedla, archiwa, pomieszczenia gospodarcze, piwnice, świetlice i inne pomieszczenia, w których nie prowadzi się działalności gospodarczej, a przeznaczone są dla pracowników obsługujących członków spółdzielni*”.

Jednocześnie Wnioskodawca zaznaczył, iż „*Do chwili obecnej od lokali własnych znajdujących się w budynkach mieszkalnych oraz pawilonach wolnostojących odprowadza podatek od nieruchomości, tak jak od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (...)*”.

W złożonym wniosku powołując się na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 grudnia 2013r. sygnatura akt: II FSK 2767/11 oraz artykuł prasowy w Dzienniku Gazeta Prawna z dnia 2 stycznia 2014r. w sposób wyczerpujący wskazała własne stanowisko w sprawie stwierdzając, iż „*w sytuacji, gdy lokale użytkowane są wyłącznie na jej własne potrzeby (jak np. lokale obsługi administracyjnej osiedla, archiwa, pomieszczenia gospodarcze, piwnice, świetlice i inne pomieszczenia, w których nie prowadzi się działalności gospodarczej, a przeznaczone są dla pracowników obsługujących członków spółdzielni) niezależnie od tego czy położone są w budynku mieszkalnym, czy w innym budynku, winny być opodatkowane stawką jak za budynki mieszkalne*”.

lub stawką przewidzianą dla budynków pozostałych lub ich części. Z kolei budynki lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej winny być opodatkowane według stawki wyższej, takiej jak od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej”.

Reasumując Wnioskodawca zadaje pytanie „czy w lokalach własnych znajdujących się w budynkach mieszkalnych istnieje możliwość odprowadzania podatku od nieruchomości tak jak od budynków mieszkalnych, natomiast w lokalach własnych znajdujących się w pawilonach wolnostojących czy istnieje możliwość odprowadzania podatku od nieruchomości tak jak od budynków pozostałych”.

We wniosku Wnioskodawca złożył oświadczenie, o którym mowa w art. 14b ww. ustawy - Ordynacja podatkowa, a także załączył dowód wpłaty za wydanie interpretacji w wysokości 40,00zł, dokonany dnia w kasie Urzędu Miasta Katowice.

Mając na względzie przedstawiony stan faktyczny oraz zaprezentowane przez Wnioskodawcę własne stanowisko w sprawie, podstawową kwestią, w ocenie tutejszego Organu, było przeanalizowanie obowiązujących przepisów prawa w zakresie problematyki zawartej we wniosku.

Obowiązek podatkowy i zasady opodatkowania podmiotów z tytułu posiadania nieruchomości normuje ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (*t.j. Dz. U. z 2010r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.*).

Pierwszym etapem analizy winno być ustalenia czy spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą, a zatem jest przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów o podatkach i opłatach lokalnych.

Pojęcie gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej zdefiniowane zostało w art. 1a ust. 1 pkt 3 cytowanej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, z którego wynika, iż wskazane przedmioty opodatkowania będą związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, jeśli są w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą i nie są budynkami mieszkalnymi oraz gruntami związanymi z tymi budynkami, a także gruntami pod jeziorami, zajętymi na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrownie wodne, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.

Mając na uwadze powyższe przepisy w pierwszej kolejności należy poddać analizie, czy Wnioskodawca, posiadający status spółdzielni mieszkaniowej jest przedsiębiorcą lub innym podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Przy czym zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 4 powoływanej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych za działalność gospodarczą należy rozumieć działalność, o której mowa w przepisach Prawa działalności gospodarczej, tj. w ustawie z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (*j.t. Dz. U. z 2013r. poz. 672 z późn. zm.*).

Analiza tej kwestii powinna być dokonana na podstawie regulacji ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (*j.t. Dz. U. z 2013r. poz. 1222*).

Art. 1 ust. 1 powołanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazuje, iż 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. Ustawodawca w art. 1 ust. 6 cytowanej wyżej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zezwala spółdzielniom na prowadzenie innej działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją powyższych celów. Przychody uzyskiwane z takiej działalności, zgodnie z art. 5 ust. 2 ww. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Skoro istnieje możliwość, a nie obowiązek przeznaczania tych przychodów na wydatki obciążające członków spółdzielni, oznacza to, że prowadzenie przez spółdzielnię działalności gospodarczej pozwala jej na uzyskanie zarobku. Prowadzenie zatem przez spółdzielnię mieszkaniową, poza działalnością podstawową na rzecz członków spółdzielni, także działalności gospodarczej na rzecz osób trzecich jest prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu przyjętym dla potrzeb podatku od nieruchomości. Sam zapis w art. 1 przewiduje w zakresie zarządzania nieruchomościami działalność gospodarczą w tym: ust. 3. wskazuje, że spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków, a ust. 5 zaznacza, iż spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (*współwłaścicielami*) tej nieruchomości.

Zauważyć także trzeba, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie wyklucza zaliczenia spółdzielni do grupy podmiotów, które prowadzą działalność gospodarczą. W akcie tym znajdują się bowiem przepisy wskazujące wprost, że tego typu spółdzielnie mogą teoretycznie prowadzić działalność gospodarczą. W art. 1 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustawodawca stwierdza, że przedmiotem działalności spółdzielni mogą być na przykład: 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; budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów; udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów

jednorodzinnych oraz budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Powyższe prowadzi do wniosku, że nie można jednoznacznie stwierdzić, iż z założenia spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą lub jej nie prowadzi. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie wyklucza prowadzenia takiej działalności, a zatem jeżeli działalność spółdzielni spełnia kryteria ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, to znaczy jest to zarobkowa działalność handlowa, budowlana, usługowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły – należy uznać ją za działalność gospodarczą. Jeśli natomiast działania spółdzielni mieszkaniowej obejmują jedynie statutową działalność na rzecz członków spółdzielni mieszkaniowej, w tym przede wszystkim zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, powyższe działania nie są uznane za prowadzenie działalności gospodarczej.

Analizując powyższe zauważyć można dualistyczne podejście ustawodawcy do sytuacji spółdzielni mieszkaniowych. Powyższe potwierdzone zostało w orzecznictwie sądów w tym między innymi Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, który w wyroku z 7 kwietnia 2008r. (*sygnatura akt: IV SA/Gl 1157/07*) zaznaczył, iż „*spółdzielnie (...) są podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą. Jednakowoż Sąd dostrzega różnice pomiędzy zasadniczą działalnością statutową ukierunkowaną na zaspokajanie potrzeb (...), poprzez dostarczanie swoim członkom (...), a pozostałą (...), z której uzyskiwany dochód przeznaczony jest na realizację podstawowych celów statutowych*”.

Jak zaznaczył Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 18.12.2013r. (*sygnatura akt: II FSK 2767/11*), na który powołuje się Spółdzielnia w złożonym wniosku o wydanie interpretacji prawa podatkowego, „*nie można przyjąć, że dla potrzeb opodatkowania podatkiem od nieruchomości, wszelkie działania podejmowane przez spółdzielnię należy definiować jako prowadzenie działalności gospodarczej, a co za tym idzie, że wszystkie lokale należące do spółdzielni powinny być opodatkowane stawką dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej*”.

Podsumowując, spółdzielnia mieszkaniowa jest zatem dla potrzeb podatkowych przedsiębiorcą w określonym zakresie spraw, a w pozostałym zaś nie, to znaczy że każdorazowo należy badać jej charakter, biorąc pod uwagę między innymi przeznaczenie posiadanego przez nią przedmiotu opodatkowania. A zatem jeżeli przedmiot opodatkowania, którym spółdzielnia zarządza, służy jedynie zaspokajaniu potrzeb jej członków, to nie występuje ona w roli przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, zobowiązanego podatkowo z tytułu samego posiadania. Jeżeli natomiast spółdzielnia mieszkaniowa bierze udział w relacjach dla niej zewnętrznych z wykorzystaniem takiego przedmiotu, gdy konkretne pomieszczenie służyć będzie także najemcom innym niż członkowie takiej spółdzielni lub najemcom lokali użytkowych, to bez wątpienia znajdzie się ona w roli przedsiębiorcy, w rozumieniu wyżej opisanych przepisów. A zatem, co do będących w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych pomieszczeń, które nie służą zaspokajaniu potrzeb jej członków, bo nie służą realizacji wspomnianego wyżej celu spółdzielni, pomieszczenia takie podlegają będą opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawek najwyższych, ponieważ w zakresie wykraczającym poza wyznaczony ustawowo cel funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowa występuje w świetle art. 1 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych jako przedsiębiorca.

Drugim etapem analizy należy objąć kwestie konkretnej stawki podatkowej przez pryzmat ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (*j.t. Dz. U. z 2010r. Nr 193 poz. 1287 z późn. zm.*).

Zgodnie art. 21 ust. 1 podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków.

Ewidencja gruntów i budynków, jako dokument urzędowy w rozumieniu art. 194 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (*t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 749 z późn. zm.*), korzysta z domniemania autentyczności i wiarygodności, a zapis powołanego artykułu stanowi wprost, iż dokumenty urzędowe sporządzone w formie określonej przepisami prawa przez powołane do tego organy władzy publicznej stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo stwierdzone.

Zgodnie ze stanowiskiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku zajęтым wyrokami z dnia 25 marca 2010 r. (*sygnatura akt: I SA/Gd 64/10*) oraz z dnia 28 marca 2012 r. (*sygnatura akt: I SA/Gd 61/12*) - „*Na organach podatkowych spoczywa obowiązek ustalenia charakteru (klasyfikacji) budynku do celów podatkowych jedynie w sytuacji, gdy budynek nie został wpisany do ewidencji gruntów i budynków*”.

Artykuł 194 § 3 Ordynacji podatkowej pozwala co prawda na obalenie domniemania poprawności danych z ewidencji gruntów i budynków, np. w przypadku gdy istnieje inny dokument świadczący o wadliwości zapisów w ewidencji, jednakże zgodnie ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego zawartym w wyroku z dnia 5 marca 2013r. w sprawie (*sygnatura akt: II FSK 1399/11*) nie jest to możliwe w postępowaniu podatkowym, i „*Jednolicie przyjmuje się, że dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków mają walor dokumentu urzędowego, o którym mowa w art. 194 ordynacji podatkowej, a podważenie tych zapisów bądź też ich zmiana może nastąpić w postępowaniu prowadzonym*

przed właściwymi w tej sprawie organami administracji. W postępowaniu podatkowym przeprowadzenie tego rodzaju postępowania nie jest możliwe”.

Mając na uwadze powyższe w ocenie tutejszego Organu należy stwierdzić, iż uznanie budynku lub jego części za związany lub zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej zależeć będzie od ustaleń każdorazowo czynionych w konkretnym przypadku, przy czym ustalenie, iż przedmiot opodatkowania znajdujący się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej służy zasadniczemu jej celowi tj. zaspokajaniu potrzeb jej członków, daje podstawę do uznania, że przedmiotowe pomieszczenia nie są związane lub zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, a właściwą stawkę podatkową należy zastosować z uwzględnieniem zapisu art. 21 ust. 1 prawa geodezyjnego.

Rekapitułując. Jeśli zatem lokale wskazane we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej tj. „*lokale własne, użytkowane wyłącznie na potrzeby własne spółdzielni to jest lokale obsługi administracyjnej osiedli, archiwa, pomieszczenia gospodarcze, piwnice, świetlice i inne pomieszczenia służące wyłącznie do wykonywania zarządu budynkami*”, w których, jak wskazuje Wnioskodawca „*nie prowadzi się działalności gospodarczej*” znajdują się w budynkach mieszkalnych oraz niemieszkalnych i służą wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ich mieszkańców lub innych ich potrzeb, wynikających z ustawowych celów spółdzielczości mieszkaniowej, to opodatkowanie ich podatkiem od nieruchomości według stawek przewidzianych dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie byłoby uzasadnione, bowiem nie są one związane z prowadzeniem działalności gospodarczej bądź zajęte na tę działalność. Lokale służące tylko i wyłącznie wskazanym powyżej celom ustawowym znajdujące się w budynkach mieszkalnych podlegać będą zatem opodatkowaniu stawką podatku od nieruchomości wskazaną w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych pod warunkiem, że lokale te nie zostały wyodrębnione jako lokale użytkowe. Jeśli lokale znajdujące się w budynku mieszkalnym stanowić będą wyodrębnione lokale użytkowe to podlegać będą opodatkowaniu stawką jak za budynki lub ich części pozostałe w myśl art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Stawka wskazana w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e) powołanej ustawy będzie miała również zastosowanie do lokali znajdujących się w budynkach pozostałych tj. między innymi do wskazanych we wniosku pawilonach wolnostojących.

Niniejsza interpretacja została wydana w oparciu o stan faktyczny przedstawiony przez Wnioskodawcę, gdyż postępowanie interpretacyjne ogranicza się wyłącznie do udzielania pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w okolicznościach stanu faktycznego podanych przez stronę. Związanie organu interpretacją dotyczy jedynie dokonanej wykładni przepisu podatkowego wyłącznie w kontekście stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę. Nie oznacza to, iż w przypadku dokonania w toku postępowania podatkowego innych ustaleń faktycznych, organ będzie musiał zająć stanowisko zbieżne z dokonaną wcześniej interpretacją.

W związku z powyższym, postanawia się jak w sentencji.

POU C Z E N I E

Zastosowanie się do interpretacji indywidualnej przed jej zmianą lub przed doręczeniem organowi podatkowemu odpisu prawomocnego orzeczenia sądu administracyjnego uchylającego interpretację indywidualną nie może szkodzić wnioskodawcy, jak również w przypadku nieuwzględnienia jej w rozstrzygnięciu sprawy podatkowej.

Niniejsza interpretacja wraz z wnioskiem o wydanie interpretacji, po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

Od niniejszej interpretacji przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 2, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Katowice, po uprzednim wezwaniu na piśmie Prezydenta Miasta Katowice - w terminie czternastu dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu niniejszej interpretacji - do usunięcia naruszenia prawa (*art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - Dz. U. z 2012r., poz. 270 j.t.*).

Skargę do WSA wnosi się 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 ww. ustawy*).

Do wiadomości:

- Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej w Katowicach,
ul. Paderewskiego 32b, 40-282 Katowice
- a/a