

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 (Dz. U. z 2015r. poz. 613 z późn. zm.) oraz art. 2 ust. 1 oraz art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014r. poz. 849 z późn. zm.)

### postanawia

udzielić na wniosek ..... z siedzibą w ..... interpretacji przepisów prawa podatkowego uznając, iż wskazane we wniosku „budowle - obiekt sportowo – rekreacyjny” wchodzące w skład „..... przy ul. ....” nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, natomiast grunty, na których posadowiony jest ww. „obiekt sportowo – rekreacyjny” podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości stawką od gruntów pozostałych.

### UZASADNIENIE

Pismem z dnia ..... znak: ..... (data wpływu do Urzędu .....), ..... z siedzibą w ..... przy ..... zwróciła się do Prezydenta Miasta Katowice z wnioskiem o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie ustalenia „podatku od nieruchomości od ..... przy ul. .... zrealizowanej z .....” tj. „czy i w jakiej wysokości powinien być odprowadzony podatek od nieruchomości od gruntu, na którym posadowiony jest obiekt sportowo – rekreacyjny oraz od budowli – obiektu sportowo – rekreacyjnego związanego wyłącznie z rekreacją mieszkańców Miasta”.

Wnioskodawca w złożonym wniosku przedstawił stan faktyczny, z którego wynika, iż „(...) zgodnie z zapisami w Umowie o współpracy ..... zawartej pomiędzy ....., a ....., a ..... , tut. .... została zobowiązana do ponoszenia kosztów związanych z podatkiem od nieruchomości”. Jak wskazała ..... wniosek o interpretację związany jest z „realizacją przez ..... na terenach ..... zadań użyteczności publicznej finansowanych z ..... i powstania obowiązku przejęcia nowo zrealizowanych obiektów do administrowania przez tut. .... (...)”. Wnioskodawca zaznaczył jednocześnie, że „przedmiotowy obiekt przeznaczony jest na cele sportowo – rekreacyjne i jest powszechnie, nieodpłatnie udostępniony dla zaspokojenia zbiorowych potrzeb mieszkańców ..... ”.

W złożonym wniosku ..... wskazała własne stanowisko w sprawie stwierdzając, iż „podatek od nieruchomości należy jedynie odprowadzać od gruntu, na którym posadowiony jest obiekt sportowo - rekreacyjny ze stawki jak dla budynków mieszkalnych (w roku 2016 – 0,38 zł/m<sup>2</sup>/rok)” wskazując jednocześnie, że „budowle znajdujące się na terenie w/w obiektu powinny być (...) zwolnione z podatku od nieruchomości, ponieważ obiekt sportowo – rekreacyjny przeznaczony jest dla mieszkańców Miasta i nie jest on związany z prowadzeniem działalności gospodarczej”.

We wniosku Wnioskodawca złożył oświadczenie, o którym mowa w art. 14b ww. ustawy - Ordynacja podatkowa, a także załączył kopię dowodu wpłaty w wysokości 40,00zł, dokonanej 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 (Dz. U. z 2014r. poz.849 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 2 ust. 1 powołanej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają: grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

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 wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych, a także gruntami niezabudowanymi objętymi obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (*Dz. U. poz. 1777*) i położonymi na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego, oraz nie są budynkami, budowlami lub ich częściami, w odniesieniu do których została wydana decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (*Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.*), lub decyzja ostateczna organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania.

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. Zaznaczyć jednocześnie należy, iż 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 ustawie z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (*Dz. U. z 2015r. poz. 584 z późn. zm.*). Ponadto analiza tej kwestii powinna być dokonana na podstawie regulacji ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (*Dz. U. z 2013r. poz. 1222 z późn. zm.*).

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 samodzielnich 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 powyższego celu. 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.

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 budowlana, handlowa, 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, że „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”. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 18 grudnia 2013r. (*sygnatura akt: II FSK 2767/11*), wskazał, iż „nie można przyjąć, że dla potrzeb opodatkowania podatkiem od nieruchomości,

*wszelkie działania podejmowane przez spółdzielnię należy definiować jako prowadzenie 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.

Drugim etapem analizy należy objąć kwestie opodatkowania podatkiem od nieruchomości wskazanych przez Wnioskodawcę „*budowli – obiektu sportowo rekreacyjnego*” posadowionych jak wskazuje ..... „*przy ul. ....*” i stanowiących „*.....*”.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 3 powołanej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Natomiast przez użyte określenie – budowla zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 2 ww. ustawy rozumieć należy obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a także urządzenie budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Stosownie do zapisu art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (*Dz. U. z 2013r. poz. 1409 z późn. zm.*) przez budowlę należy rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (*fortyfikacje*), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (*kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni wiatrowych, elektrowni jądrowych i innych urządzeń*) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową. Budynkiem jest zgodnie z art. 3 pkt 2 Prawa budowlanego taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Natomiast przez obiekt małej architektury należy rozumieć stosownie do art. 3 pkt 4 Prawa budowlanego niewielkie obiekty, a w szczególności: kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury, posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej, użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 10 listopada 2015r. (*sygnatura akt: II FSK 2420/13*), wskazał, iż „*jeżeli budowla jest zlokalizowana na gruncie związanym z budynkiem mieszkalnym, nie jest wykorzystywana dla prowadzenia działalności gospodarczej, a jej przeznaczenie wiąże się z realizacją potrzeb mieszkaniowych, to nie podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości przewidzianym dla budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, co w kontekście regulacji zamieszczonej w art. 2 ust. 1 pkt 3) u.p.o.l. oznacza, że w ogóle nie podlega opodatkowaniu*”. Ponadto w ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego „*przez grunty związane z budynkami mieszkalnymi należy rozumieć nie tylko grunty, na których taki obiekt budowlany został posadowiony, ale również grunty doń przylegające, zapewniające właściwe korzystanie z tego budynku, niezbędną obsługę budynku oraz jego mieszkańców, w tym w zakresie odpowiedniego skomunikowania, zabezpieczenia porządku, rekreacji (np. chodniki, drogi dojazdowe, skwery, place dla dzieci) oraz zaspokojenia innych niezbędnych potrzeb związanych z korzystaniem z powierzchni mieszkaniowej budynku*”.

W ocenie tutejszego Organu należy stwierdzić, iż uznanie budowli za związaną z prowadzeniem 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 przedmiotowa budowla nie jest związana z prowadzeniem działalności gospodarczej, a zatem nie podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Powyższe potwierdza orzecznictwo sądowe, w tym wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 25 marca 2013r. (*sygn. akt I SA/GI 1022/12*) oraz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 stycznia 2013r. (*sygn. akt II FSK/ 933/11*), zgodnie, z którymi „*opodatkowanie podatkiem od nieruchomości nie dotyczy też budowli zlokalizowanych na gruntach, które należy traktować jako związane z budynkami mieszkalnymi (...), których przeznaczenie wiąże się z realizacją potrzeb mieszkaniowych i nie są one wykorzystywane dla prowadzenia działalności gospodarczej*”.

Reasumując, jeśli zatem wskazane przez Wnioskodawcę budowle „*obektu sportowo – rekreacyjnego (...)* powszechnie, nieodpłatnie udostępnione dla zaspokojenia zbiorowych potrzeb mieszkańców Miasta” służą wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, wynikających z ustawowych celów spółdzielni, nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

W tym miejscu uściślić należy, iż Wnioskodawca błędnie wskazał we wniosku, że powołany „*obekt sportowo –*

rekreacyjny” wchodzący w skład „.....” zrealizowany został z ....., gdyż ww. obiekt został wybudowany ze środków ..... przez ..... przy współpracy z ..... w ramach programu „.....”.

W złożonym wniosku ..... podnosi również zagadnienie właściwej stawki podatku od nieruchomości należnej od gruntu „na którym posadowiony jest obiekt sportowo - rekreacyjny” wskazując, iż właściwa stawka to „jak dla budynków mieszkalnych (w roku 2016 – 0,38 zł/m<sup>2</sup>/rok)”. Przyjąć należy, iż Wnioskodawca miał na myśli stawkę od gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego od 1 m<sup>2</sup> powierzchni (art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. „c” ustawy o podatkach i opłatach lokalnych), który zgodnie z Uchwałą nr XVIII/343/15 Rady Miasta Katowice z dnia 26 listopada 2015r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na rok 2016 obowiązujących na terenie miasta Katowice wynosi 0,38 zł.

W kwestii opodatkowania podatkiem od nieruchomości gruntów, na których posadowione są budowle „obektu sportowo – rekreacyjnego” przyjąć należy, iż przedmiotowe grunty jako grunty związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, a tym samym wykorzystywane w zakresie podstawowej działalności wynikającej z art. 1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podlegają opodatkowaniu stawką jak za grunty pozostałe.

Rekapitułując, tutejszy Organ podziela co do zasady stanowisko Wnioskodawcy z tym, że wskazane we wniosku grunty, na których posadowiony jest obiekt sportowo – rekreacyjny (stanowiący ..... ) podlegają opodatkowaniu stawką podatku od nieruchomości od gruntów pozostałych, a nie jak wskazał Wnioskodawca „jak dla budynków mieszkalnych”, natomiast budowle (obekt sportowo – rekreacyjny) znajdujące się na ww. terenie nie podlegają podatkiem od nieruchomości, gdyż nie są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Niniejsza interpretacja została wydana w oparciu o stan faktyczny przedstawiony przez ..... z siedzibą w ....., a co za tym idzie przedmiotowe postępowanie interpretacyjne ograniczono wyłącznie do udzielenia pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w okolicznościach stanu faktycznego podanego przez Stronę we wniosku. Związanie organu interpretacją dotyczy jedynie dokonanej wykładni przepisu podatkowego wyłącznie w kontekście zdarzenia przyszłego przedstawionego przez Wnioskodawcę. Nie oznacza to, iż w przypadku dokonania w toku postępowania podatkowego innych ustaleń, Organ będzie musiał zająć stanowisko zbieżne z dokonaną wcześniej interpretacją.

Biorąc pod uwagę powyższe tutejszy Organ postanawia jak w sentencji.

## POUCZENIE

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 z późn. zm.).

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