

.....
ul.
40-872 Katowice

PISEMNA INTERPRETACJA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Katowice działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3, w związku z art. 14 b, art. 14c i art. 14 k § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa /Dz.U. z 2005r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm./ oraz art. 1a ust. 1 pkt 3 i art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych /Dz. U. z 2006r. nr 121, poz. 844 z późn. zm./

postanawia

udzielić na wniosek, interpretacji przepisów prawa podatkowego, uznając, iż:

- grunty Spółdzielni związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych /tj. wykorzystywane m.in. na miejsca zabaw dla dzieci, tereny spacerowe dla mieszkańców i miejsca do wyprowadzania psów na spacer/, sklasyfikowane zgodnie z ewidencją gruntów i budynków jako tereny mieszkaniowe oznaczone symbolem B, podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości stawką jak za grunty pozostałe,
- grunty niezabudowane, ogólnodostępne oraz grunty zabudowane budynkami administracyjnymi i zaplecza technicznego zajęte do prowadzonej przez Spółdzielnię innej niż działalność nie związana z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości jak za grunty związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 17.02.2009r. znak: KK/PR/1583/2009 z siedzibą w Katowicach przy ul. zwróciła się do Prezydenta Miasta Katowice z wnioskiem o udzielenie interpretacji przepisów prawa podatkowego, w zakresie podatku od nieruchomości. Pytanie Wnioskodawcy dotyczy sposobu opodatkowania gruntów niezabudowanych, ogólnodostępnych oraz gruntów zabudowanych budynkami administracyjnymi i zaplecza technicznego zarówno sprzedanych przez Spółdzielnię jak i pozostających nadal w jej wieczystym użytkowaniu.

Wnioskodawca w sposób wyczerpujący przedstawił stan faktyczny, z którego wynika, iż „kwalifikowała grunty niezabudowane /ewentualnie docelowo przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową/, ogólnie dostępne dla jej członków, a tym samym opodatkowane stawką dla gruntów pozostałych. Część tych terenów /niezabudowanych/ została przez Spółdzielnię w latach 2006-2008 sprzedana”. W 2008 roku złożyła korekty za lata 2006-2008, na podstawie których dokonała zmiany opodatkowania powyższych gruntów jako związanych z prowadzoną przez Spółdzielnię działalnością gospodarczą, stosując się tym samym do wytycznych Urzędu Miasta Katowice. Pomimo dokonania zmiany sposobu opodatkowania przedmiotowych gruntów, wątpliwość Spółdzielni budzi ich prawidłowość, czego wyrazem jest złożony wniosek o wydanie interpretacji w przedmiotowej sprawie.

W złożonym wniosku Spółdzielnia wskazała własne stanowisko w sprawie stwierdzając, iż „choć Spółdzielnia zastosowała się do klasyfikacji gruntów zgodnie ze stanowiskiem Urzędu, składając korekty deklaracji podatku od nieruchomości, to jednak uważamy iż grunty ujęte we wniosku o wydanie interpretacji służyły wszystkim mieszkańcom Osiedla i winny być klasyfikowane jako grunty pozostałe w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych”. W opinii Wnioskodawcy „jedynie działki, na których znajdują się pawilony handlowe oraz wynajęte pod dzierżawę terenu winny być kwalifikowane jako grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej”.

Do wniosku Podatnik załączył, dowód zapłaty opłaty za wydanie interpretacji oraz oświadczenie, o którym mowa w art. 14b § 4 ustawy Ordynacja podatkowa.

Po rozpatrzeniu wniosku, wyjaśnia się co następuje.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych /Dz.U. z 2006r. Nr 121, poz. 844 z późn. zm./ opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają m.in. grunty. Wysokość

podatku od nieruchomości uzależniona jest od sposobu ich wykorzystania oraz klasyfikacji. W związku z powyższym w celu stwierdzenia w jaki sposób winny być opodatkowane nieruchomości gruntowe Spółdzielni koniecznym jest ustalenie czy grunty Spółdzielni znajdują się w posiadaniu przedsiębiorcy oraz jaką posiadają klasyfikację.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm./ celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „spółdzielnią”, jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Prowadzenie przez spółdzielnię mieszkaniową działalności w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców nie przesądza jednak faktu, iż spółdzielnie mieszkaniowe nie mogą prowadzić innej działalności gospodarczej co wynika wprost z art. 1 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym 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 ww. ustawy. Z powyższego wynika, iż w przypadku spółdzielni mieszkaniowych mamy do czynienia z podmiotami posiadającymi wszelkie cechy przedsiębiorcy. Stanowisko w przedmiocie prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe działalności znajduje potwierdzenie w obowiązującej w tym zakresie linii orzecznictwa oraz piśmiennictwie, w tym w wyroku z dnia 13.05.2004r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie sygn. I SA/OI 12/2004, postanowieniu z dnia 20.10.1999r. Sądu Najwyższego sygn. III CKN 372/98, uchwale z dnia 24.03.1997r. Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie sygn. FPK 1/97 oraz odpowiedzi podsekretarza stanu w Ministerstwie Finansów z dnia 22.05.2007r. na interpelację w sprawie wątpliwości dotyczących płacenia przez spółdzielnie mieszkaniowe podatku od niektórych nieruchomości.

W tej sytuacji zastosowanie ma zatem art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zgodnie z którym grunty będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem gruntów związanych z budynkami mieszkalnymi (...) uznaje się za grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Jak ustalono,oprócz działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jej członków, prowadzi również inną działalność gospodarczą. Wysokość stawki podatku od nieruchomości uzależniona jest zatem od sposobu wykorzystania gruntów Spółdzielni tj. w przypadku terenów mieszkaniowych stawką jak za grunty pozostałe, natomiast w przypadku gruntów zajętych do prowadzonej przez Spółdzielnię działalności innej niż związana z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych stawką jak za grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W sprawie istotę stanowi zatem ustalenie, które z gruntów Spółdzielni stanowią grunty związane z budynkami mieszkalnymi. Niewątpliwie są to wszelkie grunty znajdujące się pod budynkami mieszkalnymi, a także grunty oznaczone symbolem B /jako tereny mieszkaniowe/, co wynika z § 68 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków /Dz.U. z Nr 38, poz. 454/. Klasyfikacja gruntów wynikająca z ww. ewidencji służy bowiem do określania sposobu opodatkowania gruntów /fakt bezpośredniego związku ewidencji gruntów i budynków z wymiarem podatku od nieruchomości potwierdza również wyrok z dnia 10.08.2007r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego sygn. IV SA/Wa 302/07 oraz wyrok z dnia 16.10.2007r. Naczelnego Sądu Administracyjnego sygn. II FSK 1108/06/. Do terenów mieszkaniowych natomiast zgodnie z Załącznikiem nr 6 ww. Rozporządzenia zalicza się m.in. grunty niewykorzystywane do produkcji rolniczej i leśnej, zajęte pod budynki mieszkalne, urządzenia funkcjonalne związane z budynkami mieszkalnymi /podwórza, dojazdy, przejścia, przydomowe place gier i zabaw itp./. O sposobie zakwalifikowania gruntów do terenów mieszkaniowych nie przesądza zatem sam fakt wykorzystania gruntu na place gier i zabaw, lecz to czy place te i inne urządzenia funkcjonalnie związane z budynkami mieszkalnymi, znajdują się na gruncie oznaczonym symbolem B w rozumieniu Rozporządzenia. Opodatkowanie gruntów stawką przewidzianą dla gruntów pozostałych jest zatem możliwe wyłącznie w przypadku klasyfikacji gruntu jako terenu mieszkaniowego. Inne niż ww. oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków powoduje konieczność zastosowania najwyższej stawki podatku od nieruchomości.

W tej sytuacji organ podatkowy podziela opinię Wnioskodawcy, iż działki Spółdzielni zajęte na place zabaw dla dzieci, tereny spacerowe dla mieszkańców i miejsca do wyprowadzania psów, jako grunty związane z zaspokojeniem 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. Powyższe dotyczy jednak wyłącznie działek sklasyfikowanych w ewidencji gruntów i budynków jako tereny mieszkaniowe oznaczone symbolem B. W tym miejscu dodać należy, iż w przedmiotowej sprawie nie będzie miał znaczenia fakt, iż część działek przeznaczonych na powyższe cele została sprzedana.

Pozostałe działki Spółdzielni, będące przedmiotem wniosku o wydanie interpretacji tj. grunty niezabudowane, ogólnodostępne oraz grunty zabudowane budynkami administracyjnymi i zaplecza technicznego, na których znajduje się m.in. budynek Zarządu Spółdzielni wraz z lokalami użytkowymi, budynek Administracji Osiedla

Górnego wraz z lokalem użytkowym, budynek Osiedla Dolnego wraz z lokalami użytkowymi, budynek Zaplecza Technicznego Spółdzielni wraz z lokalami użytkowymi są wykorzystywane przez Spółdzielnię również na cele innej niż działalność związana z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, a zatem w świetle obowiązujących przepisów podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości stawką najwyższą */tak jak grunty będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą/*. W tej sytuacji stanowisko Wnioskodawcy, iż działki te służą wszystkim mieszkańcom Osiedla i winny być kwalifikowane jako grunty pozostałe, w opinii organu podatkowego jest nieprawidłowe. Organ podatkowy podziela natomiast stanowisko Wnioskodawcy, iż działki, na których znajdują się pawilony handlowe oraz tereny wynajęte pod dzierżawę „winny być kwalifikowane jako grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej”, a tym samym opodatkowane stawką jak za grunty związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Biorąc pod uwagę powyższe postanawia się 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, w terminie 30 dni po upływie terminu określonego poniżej.

Skargę można wnieść 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.

Do wiadomości:

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