



Spółdzielnia Mieszkaniowa

L

Wrocław, dn.02.07.2021 r.

WPO-DNT.310.1.3.2021.DJ

Interpretacja indywidualna przepisów prawa podatkowego

Na podstawie art. 14 b, art. 14 c i art. 14 j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2020 r. poz. 1325 z późn. zm.) w związku z art. 1c, ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm. dalej upol), po rozpatrzeniu wniosku **Spółdzielni Mieszkaniowej** z siedzibą we Wrocławiu przy ul. ... który wpłynął drogą pocztową 5 maja 2021 r. o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie:

udostępnienia za niewielką odpłatnością wyłącznie członkom Spółdzielni Mieszkaniowej miejsc postojowych na parkingach oraz pozostałych wydzielonych terenach Spółdzielni i oceny, że fakt ten nie wpływa na możliwość korzystania ze stawki podatku od nieruchomości zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1c ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (tj. od gruntów pozostałych).

organ podatkowy uznaje stanowisko wnioskodawcy za prawidłowe**UZASADNIENIE**

W dniu 05.05.2021 r. do tutejszego organu podatkowego wpłynął drogą pocztową wniosek SM z siedzibą we Wrocławiu o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, uzupełniony pismem z dnia 07.06.2021 r. W złożonym piśmie Spółdzielnia wniosła o rozstrzygnięcie wątpliwości dotyczących opodatkowania gruntów, które w jej ocenie na potrzeby opodatkowania podatkiem od nieruchomości są gruntami pozostałymi. Spółdzielnia posiadane miejsca parkingowe będzie udostępniała wyłącznie członkom spółdzielni mieszkaniowej, na podstawie indywidualnej umowy podpisanej z członkiem spółdzielni oraz za pobraniem przez spółdzielnię niewielkiej opłaty. Opłaty te pozwolą w części pokryć bieżące koszty utrzymania miejsc postojowych takie jak sprzątanie, podatki, oświetlenie, konserwacja szlabanów, kodowanie, koszty ogólnego zarządu, drobne remonty. Ponadto spółdzielnia wyjaśnia, iż posiada także w swoich zasobach dwa strzeżone parkingi związane z działalnością

gospodarczą. Umowy na te miejsca postojowe zawierane są z osobami fizycznymi i prawnymi bez względu na członkostwo w spółdzielni. Opłaty wnoszone przez najemców są stawkami komercyjnymi i są ponad trzy razy wyższe od opłat, które będą wnoszone przez członków spółdzielni za miejsca postojowe. Wnioskodawca twierdzi, że zgodnie z postanowieniem SN z dnia 29 kwietnia 1998 r., III CZP 7/98: OSNC 1998/11/188 działalnością gospodarczą jest tylko działalność zewnętrzna (między przedsiębiorcami) mająca na celu świadczenie usług osobom trzecim. Nie jest działalnością gospodarczą działalność prowadzona na potrzeby samej osoby prawnej lub zrzeszonych w niej członków. Nie mają zyskowego charakteru działania wytwórcze, usługowe, których celem jest wyłącznie zaspakajanie potrzeb własnych. Nie stanowi więc działalności gospodarczej podejmowanie czynności usługowych na własne potrzeby (E. Bieniek – Koronkiewicz, J. Sieńczyło – Chłabicz, Działalność gospodarcza...). Spółdzielnia uważa, iż powyższe grunty (miejsca parkingowe) nie powinny podlegać opodatkowaniu wyższą stawką jak dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, ponieważ służą statutowej działalności spółdzielni. Po zapoznaniu się z argumentacją przedstawioną przez Wnioskodawcę oraz opisanym stanem faktycznym, organ podatkowy dokonał następującej oceny prawnej.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019, poz. 1170 z późn. zm.) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty. Natomiast stosownie do treści art. 1a ust. 1 pkt 3 opol grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, to grunty będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. Rada gminy, w drodze uchwały określa wysokość stawek podatku od nieruchomości:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków
- b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych
- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego.

Opodatkowanie gruntów prawidłową stawką podatku, wymaga ustalenia, czy grunty znajdują się w posiadaniu przedsiębiorcy lub podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. W ocenie tut. organu podatkowego dla prawidłowej oceny opisanego stanu faktycznego niezbędne jest wyjaśnienie kwestii statusu prawnego spółdzielni mieszkaniowej. Jak wynika z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1465 z późn. zm.) celem spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członkom oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Równocześnie jednak ustawodawca w art. 1 ust. 6 cytowanej wyżej ustawy zezwala spółdzielniom na prowadzenie również innej działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją powyższych celów. Pod pojęciem działalności gospodarczej należy rozumieć zorganizowaną działalność zarobkową, wykonywaną we własnym imieniu i w sposób ciągły – art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r., Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2021 r., poz. 162). Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 20 października 1999 r., sygn. akt III CKN 372/98 wyraził pogląd, iż działalność spółdzielni mieszkaniowej skierowana „do wewnątrz”, w ramach stosunków członkowskich nie ma charakteru gospodarczego, natomiast może mieć taki charakter działalność wobec innych przedsiębiorców, zwłaszcza w toku budowy lub administrowania cudzymi zasobami albo swobodnego gospodarowania własnymi lokalami. Pogląd ten znalazł potwierdzenie w uchwale Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 marca 1997 r., sygn. akt nr FPK 1/97, w której to NSA stwierdził, że spółdzielnie

mieszkaniowe gospodarują funduszami swoich członków w celach niezarobkowych i w zakresie dotyczącym ich podstawowej działalności nie można im przypisać prowadzenia działalności gospodarczej. Za nietraktowanie spółdzielni mieszkaniowych w kategoriach przedsiębiorców opowiedział się również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 23 listopada 2010 r., sygn. Akt. I SA/GI 732/10. W cytowanym orzeczeniu Sąd wyraził tezę, iż w przeciwieństwie do pozostałych spółdzielni, które zgodnie z treścią art. 1 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r., Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r., poz. 648), w interesie swoich członków prowadzą wspólną działalność gospodarczą, spółdzielnie mieszkaniowe nie są przedsiębiorcami, a ich działalność statutowa polegająca na zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin nie jest traktowana jako działalność gospodarcza. W opinii Naczelnego Sądu Administracyjnego dopuszczalne są pewne odstępstwa od art. 1a ust. 1 pkt 3 cyt. ustawy opol wskazując, że opodatkowaniu nie podlegają budowle, które wprowadzile są w posiadaniu spółdzielni, ale nie są w żaden sposób powiązane faktycznie z prowadzoną działalnością gospodarczą. Kryteria, na podstawie których ustala się czy dana działalność ma charakter gospodarczy, od dawna były również przedmiotem licznych orzeczeń Sądu Najwyższego. W orzecznictwie sądowym wskazuje się kilka istotnych cech, wystąpienie których, przesadza o tym czy w danym wypadku mamy do czynienia z działalnością gospodarczą czy też nie. W szczególności w uchwale siedmiu sędziów z 6 grudnia 1991 r., (III CZP 117/91; OSNC 1992/5/65) Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że do cech tych należy zaliczyć: 1) zawodowy (a więc stały charakter), 2) związana z nim powtarzalność podejmowanych działań, 3) podporządkowanie zasadzie racjonalnego gospodarowania, oraz 4) uczestnictwo w obrocie gospodarczym. Pogląd wyrażony w omawianej uchwale został następnie powtórzony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 października 1999 r., (III CZP 112/99; OSNC 2000/4/78). Sąd Najwyższy odwołując się do wcześniejszego orzecznictwa, stwierdził, że działalność gospodarczą wyróżnia kilka cech charakterystycznych, a mianowicie fachowość, podporządkowanie regułom opłacalności i zysku lub zasadzie racjonalnego gospodarowania, działanie na własny rachunek, powtarzalność działań oraz uczestnictwo w obrocie gospodarczym – wyrok NSA z 26 września 2008 r., o sygn. II FSK 789/07. Podobnie wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z 23.02.2005 r., III CZP 88/04. O zarobkowym charakterze działalności wiąże się uczestnictwo w obrocie gospodarczym. Wymóg ten jest spełniony wówczas, gdy działalność gospodarcza realizowana jest przez odpłatne (ekwiwalentne) świadczenie wzajemnie spełnione w ramach obrotu gospodarczego. Z uczestnictwem w obrocie gospodarczym wiąże się wykonywanie wielu czynności takich jak formułowanie ofert, zawieranie umów handlowych, ustalanie cen, wystawianie faktur. W rezultacie ich podejmowania realne jest osiągnięcie wpływów, których suma zapewni stosowny zysk. W opisanym stanie faktycznym Wnioskodawca nie będzie uczestniczył w obrocie gospodarczym i nie będzie wykonywał działalności „na zewnątrz”. Jego działania będą skierowane na zaspokojenie wyłącznie potrzeb własnych i nie będą się wiązały z wyborem formy prawnej przedsiębiorczości w zakresie tej działalności. Zatem nie można uznać tej aktywności za prowadzenie działalności gospodarczej

W związku z powyższym grunty na których posadowiony jest parking osiedlowy służący tylko i wyłącznie mieszkańcom będących członkami spółdzielni mieszkaniowej będzie opodatkowany stawką podatkową jak dla gruntów pozostałych, w myśl art. 5 ust. 1 pkt 1c upol.

Stanowisko przedstawione przez podatnika w złożonym wniosku dotyczącym sposobu interpretacji przepisów prawa podatkowego należy uznać za właściwe w obowiązującym stanie prawnym.

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnie - podatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym podanym przez Wnioskodawcę w złożonym wniosku.

W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu opisu sprawy, przedstawionego we wniosku, wydana interpretacja nie będzie miała zastosowania.

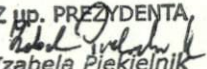
Pouczenie:

Zgodnie z art. 14 na § 1 przepisów art. 14k - 14n nie stosuje się, jeżeli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej stanowi element czynności będących przedmiotem decyzji wydanej:

- 1) z zastosowaniem art. 119 a;
- 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
- 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

Przepisów art. 14k - 14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych (art. 14 na § 2 ordynacji podatkowej).

Na niniejszą interpretację Wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, ul. Św. Mikołaja 78-79, 50-126 Wrocław, w terminie 30 dni od doręczenia interpretacji. Skargę wnosi się za pośrednictwem Prezydenta Wrocławia (art. 53 §1 oraz art. 54 §1 i §2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi Dz. U. z 2018 r. poz. 1302 ze zm.).

Z up. PREZYDENTA,

Izabela Piekelnik
Z-CIA DYREKTORA
Wydziału Podatków i Opiat

Otrzymują:

4. 00