

WRO-KP.310.3.2013.KD

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
50-151 Wrocław, ul. Kotłarska 41
Kancelaria Wydziału Podatków i Opłat

Wpł. 08 MAJ. 2013

L. dz. 235447/13

Podpis:

Wrocław, 6 maja 2013r.

ul.

Wrocław

P.D. Uciechowski
do wiad. P.S. Humerus
8.05.2013

Urząd Miasta Wrocławia
Wydział Podatków i Opłat
ul. WOJCIECHA BOGUSŁAWSKIEGO 8,10
50-031 Wrocław

Wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej w sprawie podatku od nieruchomości

Na podstawie art. 14b § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.) zwracamy się z wnioskiem o udzielenie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego.

Przedmiot interpretacji:

Przedmiotem interpretacji są przepisy art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2010r. Nr 95 Poz. 613 z późn. zm.)

Stan faktyczny:

Wnioskodawcy są stroną przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. ... we Wrocławiu o powierzchni 42,60m².

Pozwolenie na budowę budynku, w którym znajduje się w/w lokal określa nazwę inwestycji jako „Budynek hotelowy z usługami w parterze, lokalami mieszkalnymi, parkingiem podziemnym i terenowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu”, zaś wznoszony w ramach zamierzenia obiekt został zakwalifikowany do kategorii XIV oraz XVII wg ustawy Prawo budowlane tj. budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe i schroniska turystyczne (kat. XIV) oraz budynki handlu, gastronomii i usług takie jak: sklepy, centra handlowe, domy towarowe, hale targowe, restauracje, bary, kasyna, dyskoteki, warsztaty rzemieślnicze, stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, garaże powyżej dwóch stanowisk, budynki dworcowe.

Zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy z dnia 20 kwietnia 2010r. rodzaj zabudowy dopuszczony w ramach w/w zamierzenia to zabudowa usługowa.

W sporządzanym miejscowym planie zagospodarowania na nieruchomości, na której posadowiony został w/w budynek nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz innych form przeznaczenia terenu zbliżonej do niej.

W ewidencji gruntów i budynków nieruchomość, na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się w/w lokal oznaczony jest symbolem „Bi” – „inne tereny zabudowane”, a nie „B” – „tereny mieszkaniowe”.

Wg danych z kartoteki budynków funkcja użytkowa budynku, w którym znajduje się w/w lokal została określona jako „inne budynki niemieszkalne”.

Wnioskodawcy planują zamieszkać w w/w lokalu i korzystać z niego wyłącznie dla celów mieszkaniowych, a nie w celu prowadzenia w nim działalności gospodarczej.

Pytanie przyporządkowane do stanu faktycznego:

Czy gdy wnioskodawcy nabędą już własności w/w lokalu to w przypadku, gdy będą wykorzystywać ten lokal wyłącznie w celach mieszkaniowych, to będą opłacać podatek od nieruchomości wg. stawki właściwej dla lokali mieszkalnych tj. zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt. 2) lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych?

Stanowisko wnioskodawcy pytania:

W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 18 sierpnia 2010 r. I SA/GI 440/10 stwierdzono, że „opodatkowanie budynku lub jego części stawką podatku przewidzianą dla budynków mieszkalnych jest możliwe, jeżeli w ewidencji gruntów i budynków budynek określony został jako mieszkalny”. Wnioskodawcy nie zgadzają się z poglądem wyrażonym w/w wyroku i ich zdaniem, w sytuacji kiedy lokal położony przy ul. _____ będzie użytkowany jedynie na cele mieszkaniowe, to będzie on opodatkowany podatkiem od nieruchomości wg. stawki właściwej dla lokalu mieszkalnego pomimo tego, że w ewidencji gruntów i budynków zarówno przeznaczenie gruntu jak i samego budynku jest oznaczone jako niemieszkalne.

Oświadczenie wnioskodawców:

Niżej podpisani będąc świadomymi treści art. 233 k.k. oświadczamy, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej oraz, że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

Z poważaniem,

W załączeniu:

- dowód uiszczenia opłaty w kwocie 40 PLN
- przedwstępna umowy sprzedaży lokalu wraz z porozumieniem z maja 2012r.
- decyzja o pozwoleniu na budowę
- decyzja o warunkach zabudowy
- pismo z Biura Rozwoju Wrocławia z dnia 13 sierpnia 2009r.
- wypis z rejestru gruntów i budynków (działka)
- wydruk ze strony <http://www.zgikm.wroc.pl/> - internetowego rejestru gruntów i budynków (budynek)



Ul. _____
Wrocław

Wrocław, 02.08.2013r

WPO-KP.310.3.2013.KD

Interpretacja indywidualna przepisów prawa podatkowego

Na podstawie art.14j,art. 14b i art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r Ordynacja Podatkowa /Dz.U. z 3 lipca 2012r,poz.749 z późn. zm. / w związku z art.1c ustawy z dnia 12 stycznia 1991r o podatkach i opłatach lokalnych /Dz. U. z 2010r Nr 95, poz.613 z póź. zm./,

organ podatkowy

uznaje stanowisko strony w przedstawionym stanie prawnym za prawidłowe stwierdzając ,że

- jeśli w budynku niemieszkalnym usytuowany zostanie lokal mieszkalny, wymieniony również w zatwierdzonym projekcie budowlanym oraz w decyzji o pozwoleniu na budowę i właściwy organ architektoniczno-budowlany zgodnie z prawem budowlanym wyda zaświadczenie o samodzielności lokalu mieszkalnego, a lokal ten stanowił będzie odrębną własność w rozumieniu art.1 ust.1 ustawy o własności lokali i wykorzystywany będzie jedynie do celów mieszkaniowych a nie do prowadzenia działalności gospodarczej, to winien on zostać opodatkowany stawką właściwą dla lokali mieszkalnych zgodnie z art. 5 ust.1 pkt 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Wydział Podatków i Opłat
ul. Wojciecha Bogusławskiego 8,10; 50-031 Wrocław
tel. +48 71 77 81 39
fax +48 71 77 77 44
wpo@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

UZASADNIENIE

W dniu 8 maja 2013r do organu podatkowego wpłynął wniosek Pana
oraz zamieszkałych przy ul.

we Wrocławiu o udzielenie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego w podatku od nieruchomości. Wnioskodawcy opisali stan faktyczny sprawy będący przedmiotem wniosku oraz zawarli własne stanowisko w sprawie oceny prawnej tego stanu faktycznego. Złożyli również oświadczenie, iż elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie były przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

Z opisu stanu faktycznego wynika, iż wnioskodawcy są stroną przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. we Wrocławiu. Pozwolenie na budowę budynku, w którym znajduje się ww lokal określa nazwę inwestycji jako „Budynek hotelowy z usługami w parterze, lokalami mieszkalnymi, parkingiem podziemnym i terenowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.”

W planie zagospodarowania przestrzennego na nieruchomości, na której usytuowany został budynek nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W ewidencji gruntów i budynków nieruchomość ta oznaczona jest symbolem Bi-inne tereny zabudowane a nie B- tereny mieszkaniowe. Wg danych z kartoteki budynku wynika, iż funkcja użytkowa budynku, w którym znajduje się ww lokal określona została jako „inne budynki niemieszkalne”. Wnioskodawcy zamierzają zamieszkać w tym lokalu i korzystać z niego wyłącznie w celach mieszkaniowych a nie w celu prowadzenia w nim działalności gospodarczej.

Wnioskodawcy stoją na stanowisku, iż skoro ich lokal mieszkalny użytkowany będzie jedynie na cele mieszkaniowe, to winien być opodatkowany podatkiem od nieruchomości wg stawki właściwej dla budynków mieszkalnych, pomimo tego, iż w ewidencji budynków i gruntów zarówno przeznaczenie gruntu jak i samego budynku jest oznaczone jako niemieszkalne.

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko wnioskodawców w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego organ podatkowy uznaje za prawidłowe.

Zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości reguluje ustawa o podatkach i opłatach lokalnych /Dz.U. Nr 95 z 2010r,poz. 613 z późn. zm./.W artykule 2 ww ustawy określono co stanowi przedmiot opodatkowania a więc opodatkowaniu podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: grunty, budynki lub ich części, budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Ponadto w art. 5 ust.1 pkt 2 ustawodawca różnicuje stawki podatku od nieruchomości w zależności od rodzaju budynku lub jego części. Najwyższe stawki przewidziane są dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz dla budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Natomiast budynki mieszkalne lub ich części są szczególnie uprzywilejowane, gdyż opodatkowuje się je stawką, której wysokość znacznie odbiega od wysokości stawek przeznaczonych dla budynków

pozostałych czy chociażby związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych.

Dla zastosowania właściwej stawki podatku od nieruchomości organy podatkowe muszą ustalić podstawową funkcję użytkową budynku. Ta bowiem cecha pozwala na zaklasyfikowanie go do odpowiedniego rodzaju.

W orzecznictwie sądów administracyjnych zarysował się pogląd, że o kwalifikacji danego budynku decydują zapisy w ewidencji gruntów i budynków.

W razie braku stosownych informacji w ewidencji, rodzaj budynku dla celów podatkowych powinien zostać określony zgodnie z art. 180§1 OP nakazującym dopuścić jako dowód wszystko co jest w stanie przyczynić się do wyjaśnienia okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy i ocenić każdy środek dowodowy dostępny organowi. Jedynym ograniczeniem, jest wymóg, aby nie był on sprzeczny z prawem-wyrok WSA w Poznaniu z dnia 17 listopada 2010r o sygn. III SA/Po 559/10. Takim dokumentem może być dokumentacja budowlana, taka jak m.in. pozwolenie na budowę, decyzja o dopuszczeniu budynku do użytkowania, warunki zagospodarowania przestrzennego bądź dokumentacja projektowa obiektu.

Wzniesienie obiektu budowlanego, z pewnymi wyjątkami wskazanymi w art.29 prawa budowlanego, wymaga od właściwego organu architektoniczno-budowlanego pozwolenia na budowę. Zgodnie z art. 3 pkt 12 prawa budowlanego pozwolenie na budowę jest decyzją administracyjną zezwalającą na rozpoczęcie prowadzenia budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego. Wydanie decyzji przez organ administracji, w której stwierdza się określone fakty/rodzaj budynku/skutkuje tym, że dane z tego dokumentu nie mogą być pominięte przy wymiarze podatku od nieruchomości, gdyż dokumenty urzędowe sporządzone w formie określonej ściśle przepisami prawa przez powołane do tego organy administracji publicznej stanowią dowód tego, co zostało urzędowo stwierdzone -art.194 OP.

W art.2 ust.1 pkt 2 u.p.o.l. określono, iż przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości są oprócz budynków również ich części. Z dalszych unormowań ustawy wynika, że częścią budynku podlegającą opodatkowaniu jako odrębny przedmiot opodatkowania jest lokal; takiego pojęcia ustawodawca używa w art.3 ust.1pkt 4 lit a, którego końcowa część brzmi " z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości". Dalej, w tym samym artykule w ust.5 ustawodawca stanowi „jeżeli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność ciąży na właścicielach lokali w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku". Podobnie wypowiedział się WSA w Warszawie w wyroku z dnia 9 listopada 2011r o sygn. III SA/Wa 466/11, który zawiera następującą tezę-„Częścią budynku mogącą być samodzielnym przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości jest wyodrębniony lokal w tym budynku”.

W ocenie sądu pod pojęciem nieruchomości stanowiącej część budynku o którym mowa w art.2 ust.1pkt 2 u.p.o.l. rozumieć należy lokale stanowiące odrębną własność w rozumieniu art.1 ust.1 ustawy o własności lokali.

Tak więc wyodrębniony lokal mieszkalny w budynku niemieszkalnym, jako część budynku może być samodzielnym przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości.

Wyodrębnienie takie odbywa się na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali/Dz.U z 2000r.Nr 80,poz.903 z późn.zm./, której art.1 ust 1 stanowi "ustawa określa sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną". Ponadto w art.2 ust.1 ustawodawca zaznacza iż „samodzielny lokal mieszkalny, a także lokale o innym przeznaczeniu zwane dalej „lokalami”, mogą stanowić odrębne nieruchomości”. Dalsze przepisy ustawy o własności lokali stanowią w art. 3, iż w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali”. Przepis ten jest zgodny z zapisem zawartym w art. 3 ust.5 u.p.o.l. Oba przepisy jednoznacznie rozstrzygają jaka część budynku może być odrębnym przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Z uwagi na zgodność rozwiązań prawnych zawartych w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych oraz w ustawie o własności lokali uprawnione jest skorzystanie dla celów podatkowych z definicji samodzielnego lokalu mieszkalnego unormowanej w art.2 ust.2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którą „samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na pobyt stałych ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych”.

Podsumowując powyższe wywody należy zaznaczyć, iż dla zastosowania właściwej stawki podatku od nieruchomości dla części budynku-odrębnego lokalu mieszkalnego, koniecznym jest ustalenie prawa własności do tego odrębnego lokalu oraz jego przeznaczenie.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji

Na mocy art.14k § 1 i § 2 ordynacji podatkowej zastosowanie się do interpretacji indywidualnej przed jej zmianą lub 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.

Na niniejszą interpretację wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu.

Na podstawie art.53 §1 i art.54 §1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi /Dz.U. z 2012r, poz. 270 z późn. zm./ skargę wnosi się w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia w sprawie, za pośrednictwem Prezydenta Wrocławia po uprzednim wezwaniu na piśmie organu podatkowego – w terminie 14 dni od doręczenia interpretacji do usunięcia naruszenia prawa/art.52 §3 cyt. ustawy/.

Z up. Prezydenta


Irene Matysiak
Dyrektor Wydziału Podatków i Opłat