



Wrocław, dnia 04.02.2025 r.

WPO-DNF.310.1.2025.PP

Interpretacja indywidualna przepisów prawa podatkowego

Na podstawie art.14j §1, art. 14b i art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 z późn. zm.), w związku z art. 1c ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku Pani _____, prowadzącej jednoosobową działalność gospodarczą pod firmą _____

o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie zastosowania stawki, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych – zwanej dalej u.p.o.l., przewidzianej dla budynków mieszkalnych lub ich części, w przypadku gdy przedsiębiorca prowadzący jednoosobową działalność gospodarczą w ramach najmu długoterminowego wynajmuje osobom fizycznym lokale mieszkalne (wprowadzone do ewidencji środków trwałych tego przedsiębiorcy) jedynie w celach mieszkalnych służących zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

- tut. organ podatkowy uznaje stanowisko Strony w przedstawionym stanie faktycznym za prawidłowe, stwierdzając że lokale mieszkalne (znajdujące się w ewidencji środków trwałych przedsiębiorcy prowadzącego jednoosobową działalność gospodarczą w zakresie wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi), które są wynajmowane przez tego przedsiębiorcę prywatnym osobom w ramach najmu długoterminowego jedynie w celach mieszkalnych, podlegają opodatkowaniu wg stawki podatku od nieruchomości przeznaczonej - zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a u.p.o.l. - dla budynków mieszkalnych lub ich części, w takiej części w jakiej służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

UZASADNIENIE

W dniu 04.11.2024 r. Pani _____ za pośrednictwem ePUAP przesała wniosek na formularzu ORD-IN o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Do wniosku Pani _____ dołączyła pismo przewodnie wraz z potwierdzeniem wniesienia z tego tytułu opłaty w wysokości 40,00 zł. Opisując stan faktyczny sprawy Pani _____ oświadczyła, że jest przedsiębiorcą prowadzącym jednoosobową działalność gospodarczą o nazwie „_____”. Wg danych w ewidencji działalności gospodarczej przedmiotem tej działalności jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami

własnymi lub dzierżawionymi (PKD 62.20Z) oraz kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 62.10Z).

Do ewidencji środków trwałych prowadzonej działalności gospodarczej Pani wprowadziła trzy lokale mieszkalne stanowiące jej własność:

- ul.
- ul.
- ul.

W ramach prowadzonej działalności gospodarczej Pani wynajmuje te lokale prywatnym osobom w formie najmu długoterminowego - jedynie w celach mieszkalnych, służących zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Wg oświadczenia Strony, w lokalach tych nie jest fizycznie prowadzona działalność gospodarcza przez wynajmującą ani najemców.

Powołując się na uchwałę Naczelnego Sądu Administracyjnego sygn. akt III FPS 2/24 z dnia 21 października 2024 r. Pani we wniosku o interpretację przedstawiła swoje stanowisko, że w opisanym stanie faktycznym ww. lokale mieszkalne powinny być opodatkowane stawką, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a u.p.o.l., przeznaczoną dla budynków mieszkalnych lub ich części.

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia 04.11.2024 r. (data wpływu przez ePUAP 04.11.2024 r.) o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego - **tut. organ podatkowy uznał stanowisko Pani za prawidłowe** i stwierdził, że w stanie faktycznym przedstawionym przez Podatniczkę - *lokale mieszkalne (stanowiące własność przedsiębiorcy prowadzącego działalność gospodarczą w zakresie wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi oraz wpisane do ewidencji środków trwałych tej działalności), które są wynajmowane przez przedsiębiorcę prywatnym osobom w ramach najmu długoterminowego jedynie w celach mieszkalnych służących zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, podlegają opodatkowaniu wg stawki przewidzianej dla budynków mieszkalnych lub ich części na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a u.p.o.l.*

Zmiana stanowiska tut. organu podatkowego w porównaniu z wcześniejszą interpretacją nr WPO-DNF.310.1.2023.PP z dnia 1.12.2023 r., wydaną na wniosek Pani i odnoszącą się do analogicznego stanu faktycznego, jest konsekwencją podjęcia przez 7 sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego, uchwały z dnia 21.10.2024 r. sygn. akt III FPS 2/24, która na korzyść podatników rozstrzygnęła wątpliwości interpretacyjne wynikające niejednołitego orzecznictwa sądowo-administracyjnego w tym zakresie.

W powyższej uchwale Naczelny Sąd Administracyjny wyraził następujące stanowisko:

„Budynki, sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków w rozumieniu art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 ze zm.) jako mieszkalne, przeznaczone do najmu, w ramach prowadzonej przez podatnika podatku od nieruchomości (wynajmującego) działalności gospodarczej, w takiej części, w jakiej służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych najemców, należy traktować jako budynki mieszkalne lub ich części, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70 ze zm.).”

Przez wykorzystywanie lokalu mieszkalnego na cele mieszkalne należy rozumieć trwałe zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkaniowych posiadacza lokalu, nawet wówczas, gdy ich oddanie przez podatnika (np. dewelopera, spółdzielnię mieszkaniową, spółkę komunalną, podmiot działający w formule społecznej agencji najmu albo społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub innego właściciela będącego przedsiębiorcą) do korzystania osobom trzecim dla realizacji tej funkcji (zajęcie na cele mieszkalne), nastąpiło w ramach gospodarczej działalności podatnika (np. komercyjnego najmu).

W pojęciu "trwałe realizowanie potrzeb mieszkaniowych" należy uwzględnić w szczególności: miejsce zamieszkania najemcy i jego rodziny (aspekt cywilistyczny), a nadto takie sytuacje, jak trwała realizacja w konkretnym lokalu mieszkalnym potrzeb mieszkaniowych przez pracownika najemcy w związku z wykonywaniem zatrudnienia poza miejscem zamieszkania albo wykonywaniem

innej aktywności przez osobę faktycznie zajmującą lokal mieszkalny i realizującą tam funkcje mieszkalne, pod warunkiem, że nie ma to charakteru sporadycznego.

W efekcie przez realizację potrzeb mieszkaniowych należy rozumieć rodzaj pobytu osoby fizycznej w lokalu znajdującym się w budynku sklasyfikowanym w tej części w ewidencji gruntów i budynków jako mieszkalny, jaki cechuje się zaspokajaniem codziennych potrzeb życiowych tej osoby w mieszkaniu faktycznie zajmowanym w celu zaspokojenia potrzeb domowych, tych rodzinnych, zawodowych i innych w danym okresie, polegającym na nocowaniu, stołowaniu się i wypoczynku. Biorąc pod uwagę preferencyjne opodatkowanie lokali mieszkalnych, istotne jest to, by w budynku (lokalu) takim realizowany był cel polegający na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych w przedstawionym wyżej rozumieniu. Bez znaczenia pozostaje natomiast okoliczność, czy funkcja ta (tzn. mieszkaniowa) realizowana jest przez podatnika (przedsiębiorcę), czy jego najemcę.

Jednocześnie Naczelny Sąd Administracyjny podkreślił, że skoro budynek (jego część) sklasyfikowany w ewidencji gruntów i budynków jako mieszkalny nie jest zajęty na realizację trwałych potrzeb mieszkaniowych najemcy, okoliczność wynajęcia pomieszczenia mieszkalnego na zasadach komercyjnych przez przedsiębiorcę potwierdza, że spełniona została przesłanka zajęcia budynku mieszkalnego (jego części) na prowadzenie działalności gospodarczej uzasadniająca zastosowanie stawki podatkowej w podatku od nieruchomości przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l.

Pouczenie:

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawno-podatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym podanym przez Wnioskodawcę w złożonym wniosku. W przypadku zmiany któregośkolwiek elementu opisu sprawy, przedstawionego we wniosku, wydana interpretacja nie będzie miała zastosowania.

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 przypadku nieuwzględnienia jej w rozstrzygnięciu sprawy podatkowej.

Zgodnie z art. 14 na § 1 Ordynacji podatkowej 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. 119a;
 - 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. 14na § 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 2023 r. poz. 1634 z późn. zm.). Zgodnie z art. 57a ww. ustawy, skarga na pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego wydaną w indywidualnej sprawie, opinię zabezpieczającą i odmowę wydania opinii zabezpieczającej może być oparta wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędów wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd administracyjny jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną.

Z up. Prezydenta Wrocławia
Anna Walenciejczyk
Dyrektor Wydziału Podatków i Opłat

podpisano podpisem elektronicznym

Załącznik:

1. Informacja o przetwarzaniu danych osobowych