



Wrocław, dnia 04.04.2025 r.

WPO-DNF.310.2.2025.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 2025 r. poz. 111), 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 ponownym rozpatrzeniu wniosku Pana _____, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą _____, z dnia 21.02.2024 r. (przesłanego za pośrednictwem ePUAP w dniu 22.02.2024 r.), o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego „w zakresie doboru właściwej stawki podatku od nieruchomości dla nieruchomości mieszkalnych znajdujących się w posiadaniu przedsiębiorcy na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 lit c) oraz art. 1 pkt 2 lit. a) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 r.” (Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.), zwanej dalej u.p.o.l., poprzez udzielenie odpowiedzi na pytanie:

czy w opisanym stanie faktycznym Wnioskodawca ma prawo skorygować Informację o nieruchomościach i obiektach budowlanych poprzez złożenie formularzy obowiązujących od stycznia 2024 r. ujmując powierzchnię użytkową lokali i budynków mieszkalnych wynajmowanych długoterminowo jako przeznaczoną na cele mieszkaniowe (jako budynki mieszkalne) oraz grunty w pozycji przeznaczonej dla gruntów pozostałych?,

po wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu sygn. I SA/Wr 541/24 z dnia 14.11.2024 r., którym WSA uchylił indywidualną interpretację Prezydenta Wrocławia nr WPO-DNF.310.1.2024.PP z dnia 22.05.2025 r., w części w jakiej organ podatkowy uznał stanowisko strony skarżącej za nieprawidłowe

- tut. organ podatkowy uznaje stanowisko Strony w przedstawionym stanie faktycznym:

1) za prawidłowe w zakresie zastosowania stawki podatku od nieruchomości za budynki lub ich części, stwierdzając, że lokale mieszkalne (znajdujące się w ewidencji środków trwałych przedsiębiorcy prowadzącego 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 służących zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, podlegają opodatkowaniu wg stawki podatku od nieruchomości z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a u.p.o.l. przeznaczonej dla budynków mieszkalnych lub ich części (co uzasadnia

złożenie korekt Informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych IN-1, obowiązujących od stycznia 2024 r. dotyczących nieruchomości, poł. we Wrocławiu przy ul.

2) **za prawidłowe w zakresie zastosowania stawki podatku od nieruchomości za grunty**, stwierdzając, że w myśl art. 1 a ust. 2a u.p.o.l. *do gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się gruntów związanych z budynkami mieszkalnymi, a zatem grunty te podlegają opodatkowaniu według stawki przeznaczonej dla gruntów pozostałych, niezależnie od tego czy posadowione na nich budynki mieszkalne lub jego części są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, czy też nie.*

Uzasadnione zatem będzie złożenie przez Pana korekt Informacji IN-1, obowiązujących od stycznia 2024 r., dotyczących lokali mieszkalnych poł. we Wrocławiu

..., w celu wykazania powierzchni gruntów pozostałych (zamiast gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej) oraz jak wskazano w pkt 1) osnovy niniejszej interpretacji – także powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych lub ich części, poł. we Wrocławiu przy ul.

UZASADNIENIE

W dniu 22.02.2024 r. Pan, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą, przesłał za pośrednictwem ePUAP wniosek z dnia 21.02.2024 r. o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego, do którego dołączył pismo przewodnie wraz z potwierdzeniem wniesienia z tego tytułu opłaty w wysokości 40.00 zł.

Opisując stan faktyczny sprawy, Pan oświadczył, że jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą, Wg danych w ewidencji działalności gospodarczej przedmiotem tej działalności w przeważającej części jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 62.20Z), a także m.in. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10Z), obiekty noclegowe turystyczne i miejsce krótkotrwałego zakwaterowania (PKD 55.20Z).

Do ewidencji środków trwałych prowadzonej działalności gospodarczej Pan i wprowadził następujące nieruchomości stanowiące jego własność:

- lokale mieszkalne, poł. we Wrocławiu przy ul., amortyzowane na poziomie 1,5% rocznie, przyjęte do ewidencji środków trwałych w styczniu 2023 r., na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr r.,
- lokal mieszkalny, poł. we Wrocławiu przy ul., amortyzowany na poziomie 1,5% rocznie, przyjęty do ewidencji środków trwałych w maju 2018 r., na podstawie oświadczenia podatnika i aktu notarialnego Rep. A nr r.,
- lokal mieszkalny, poł. we Wrocławiu przy ul., amortyzowany na poziomie 1,5% rocznie, przyjęty do ewidencji środków trwałych z dniem 26 czerwca 2019 r. po dokonaniu nakładów inwestycyjnych, na podstawie oświadczenia podatnika i aktu notarialnego Rep. A nr z dnia

W ramach prowadzonej działalności gospodarczej Pan wynajmuje te lokale prywatnym osobom w formie komercyjnego najmu długoterminowego - jedynie w celach mieszkalnych, służących zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Wg oświadczenia Strony, żadna z tych nieruchomości nie jest wynajmowana krótkoterminowo (na doby).

Powołując się na wyrok Trybunału Konstytucyjnego SK 39/19 z dnia 24.02.2021 r., wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego o sygn. III FSK 250/23 z dnia 12.07.2023 r. oraz Naczelnego Sądu Administracyjnego o sygn. III FSK 4264/21 z dnia 22.11.2023 r. Pan we wniosku o interpretację

przedstawił swoje stanowisko, że w opisanym stanie faktycznym powinny mieć zastosowanie:

- stawka dla gruntów pozostałych, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c u.p.o.l.,
- stawka dla budynków mieszkalnych lub ich części, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a u.p.o.l.

Po analizie stanu faktycznego przedstawionego przez Pana [imię i nazwisko], wniosku z dnia 21.02.2024 r. (data wpływu 22.02.2024 r.) tut. organ podatkowy wydał indywidualną interpretację przepisów prawa podatkowego nr WPO-DNF.310.1.2024.PP z dnia 22.05.2025 r., w której **uznał stanowisko** Podatnika:

- 1) **za nieprawidłowe w zakresie zastosowania stawki podatku od nieruchomości za budynki lub ich części**, stwierdzając, że w stanie faktycznym przedstawionym przez Podatnika - *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 zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l.*;
- 2) **za prawidłowe w zakresie zastosowania stawki podatku od nieruchomości za grunty**, stwierdzając, że w myśl art. 1 a ust. 2a u.p.o.l. do gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się gruntów związanych z budynkami mieszkalnymi, a zatem grunty te podlegają opodatkowaniu według stawki przeznaczonej dla gruntów pozostałych, niezależnie od tego czy posadowione na nich budynki mieszkalne lub jego części są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, czy też nie.

Pismem z dnia 28.05.2024 r. Pan [imię i nazwisko], reprezentowany przez Panią [imię i nazwisko] - doradcę podatkowego wniósł za pośrednictwem ePUAP skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na interpretację indywidualną Prezydenta Wrocławia nr WPO-DNF.310.1.2024.PP z dnia 22.05.2025 r. W skardze Podatnik zarzucił naruszenie art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a oraz lit. b) ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.) przez błędną interpretację i niewłaściwe zastosowanie w zakresie lokali mieszkalnych przy ul. [adres];

we Wrocławiu stawki podatku od nieruchomości przewidzianych dla budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej zamiast stawki dla budynków mieszkalnych lub ich części.

Po rozpoznaniu skargi Pana [imię i nazwisko], Wojewódzki Sąd Administracyjny wydał wyrok I SA/Wr/541/24 z dnia 14.11.2024 r., w którym uchylił indywidualną interpretację Prezydenta Wrocławia nr WPO-DNF.310.1.2024.PP z dnia 22.05.2025 r., w części w jakiej organ podatkowy uznał stanowisko strony skarżącej za nieprawidłowe, tj. w odniesieniu do zastosowania stawki dla budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w odniesieniu do lokali mieszkalnych długoterminowo wynajmowanych osobom fizycznym przez przedsiębiorcę w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej - w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najemców.

Przy rozpatrywaniu sprawy Wojewódzki Sąd Administracyjny był związany wykładnią zawartą w uchwale Naczelnego Sądu Administracyjnego sygn. akt III FPS 2/24 z dnia 21.10.2024 r. podjętej w składzie 7 sędziów, która na korzyść

podatników rozstrzygnęła wątpliwości interpretacyjne wynikające niejednolitego 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 której 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.

Z uwagi na powszechnie obowiązującą moc wykładni zawartej w uchwale Naczelnego Sądu Administracyjnego sygn. akt III FPS 2/24 z dnia 21.10.2024 r. podjętej w składzie 7 sędziów – tut. organ podatkowy po ponownym rozpatrzeniu sprawy uznał za prawidłowe stanowisko Pana [imię], że opisanym stanie faktycznym powinny mieć zastosowanie stawki podatku od nieruchomości dla gruntów pozostałych oraz budynków mieszkalnych lub ich części.

W niniejszej interpretacji tut. organ podatkowy zmienił zatem swoje stanowisko w zakresie opodatkowania budynków mieszkalnych lub ich części, zawarte w indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego nr WPO-DNF.310.1.2024.PP z dnia 22.05.2025 r., które zostało zakwestionowane przez WSA we Wrocławiu w wyroku I SA/Wr/541/24 z dnia 14.11.2024 r. Ponadto w celu ujednolicenia treści interpretacji wydanej na wniosek Pana [imię] z dnia 22.02.2024 r. – tut. organ podatkowy powtórzył stanowisko zawarte w interpretacji nr WPO-DNF.310.1.2024.PP z dnia 22.05.2025 r. w zakresie

opodatkowania gruntów związanych z budynkami mieszkalnymi, które jest zgodne z poglądem Strony i zostało potwierdzone przez Sąd w wyroku I SA/Wr/541/24 z dnia 14.11.2024 r.

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 któregokolwiek 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 w 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 2024 r. poz. 1685)). 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

