



Wrocław, 20.02.2015r.

WPO-KP.310.17.2014.KD

Interpretacja indywidualna przepisów prawa podatkowego

Na podstawie art.14j §1, art.14b i art.14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. z Ordynacją 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 2014r., poz.849z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 26 listopada 2014r. (wpływ do organu 26 listopada 2014r.),

dotyczącego interpretacji art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w zakresie określenia obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości w sytuacji, gdy w nieruchomości budynkowej zostanie wyodrębniona w drodze jednostronnej czynności prawnej własność dwóch lokali, a następnie nastąpi sprzedaż jednego z lokali lub udziału we własności lokalu,

organ podatkowy

uznaje stanowisko strony w przedstawionym zdarzeniu przyszłym za nieprawidłowe stwierdzając, że:

w przypadku, gdy właściciel nieruchomości w drodze jednostronnej czynności prawnej wyodrębni w budynku własność dwóch lokali, a następnie dokona sprzedaży jednego z lokali lub udziału we własności lokalu, to obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od **gruntu** oraz od części budynku stanowiących **część wspólną** ciążył będzie zarówno na

właścicielach jak i współwłaścicielach lokali wyodrębnionych, w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku, jak również na **dotychczasowym właścicielu** "pozostałych samodzielnych i niesamodzielnych lokali niewyodrębnionych" - w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokali (samodzielnych i niesamodzielnych niewyodrębnionych) do powierzchni użytkowej całego budynku.

Uzasadnienie

W dniu 26 listopada 2015r do organu podatkowego wpłynął wniosek sp. z o.o.

W zakresie zastosowania art.3 ust.5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych do opodatkowania nieruchomości budynkowej i gruntowej w sytuacji, gdyby doszło w przyszłości do zdarzenia polegającego na wyodrębnieniu w tej nieruchomości własności dwóch lokali w drodze jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości a następnie sprzedaży jednego z lokali lub udziału we własności lokalu. Wnioskodawca jest aktualnie jedynym właścicielem nieruchomości. Wyodrębnienie własności lokali zostanie dokonane w formie aktu notarialnego i potwierdzone będzie wpisem do księgi wieczystej. Wydzielone lokale będą posiadały ściany trwałe wydzielające te lokale. Nie będą to ani przepierzenia drewniane ani szklane. Dojście do tych lokali odbywać się będzie po częściach będących w użytkowaniu wspólnym wszystkich właścicieli.

W związku z tymi zamierzeniami zadane zostało pytanie o następującej treści, czy w świetle opisanych zdarzeń przyszłych Wnioskodawca powinien obliczać podatek:

- od własnego wyodrębnionego lokalu w całości,
- od gruntu oraz części wspólnej budynków – w proporcji odpowiadającej stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu Wnioskodawcy do powierzchni użytkowej całego budynku?

Wnioskodawca uważa, że w opisanej sytuacji nie znajdzie zastosowanie art. 3 ust.4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w brzmieniu „jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek podatkowy od nieruchomości ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach z zastrzeżeniem ust.5”.

W konsekwencji wyodrębnienia prawnego lokali w ramach jednego budynku tj. utworzenia nieruchomości lokalowych, dla których urządzone zostaną odrębne księgi wieczyste, do ustalania obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości nie będzie miał zastosowania przepis art.3 ust.4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, a co za tym idzie nie występuje w tym przypadku solidarna odpowiedzialność podatkowa współwłaścicieli całej nieruchomości.

Zdaniem wnioskodawcy w sytuacji, gdy w budynku wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz od części budynku stanowiących współwłasność ciąży na właścicielach lokali w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku.

Tak więc każdy ze współwłaścicieli zapłaci podatek z tytułu własnej nieruchomości, wyodrębnionego lokalu (ewentualnie udziału w nieruchomości – lokalu) oraz od części wspólnej w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu własnego, do powierzchni użytkowej całego budynku.

Po dokonaniu analizy obowiązujących przepisów prawa i orzecznictwa sądowego, organ podatkowy uznaje stanowisko wnioskodawcy w zakresie zastosowania przepisów, dotyczących obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości od budynku i gruntu, w świetle przedstawionych we wniosku zdarzeń przyszłych za nieprawidłowe.

Zgodnie z art. 2 ust.1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2014r.poz.849 z późn. zm.) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Natomiast w art.3 powyższej ustawy ustawodawca określił podmioty, na których ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości, uzależniając go od stanu prawnego nieruchomości i sposobu władania nią.

Dokonując wymiaru podatku organ podatkowy, posługuje się danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków. Stanowi o tym art. 21 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2010r.Nr 193,poz.1287 z późn. zm.) jak i orzecznictwo sądowe. W ustępie 1 ww artykułu wprowadzono następujący zapis-„Podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków”.

Ewidencja gruntów i budynków oprócz informacji dotyczących gruntów oraz budynków a więc ich rodzaju i powierzchni, zawiera również dane dotyczące właściciela gruntów, bądź w przypadku braku takich danych wykazane są dane osób lub jednostek organizacyjnych, które tymi nieruchomościami władają.

Zmian w zakresie tytułów własności w ewidencji gruntów można dokonywać jedynie na podstawie decyzji administracyjnych właściwych organów, odpisów prawomocnych orzeczeń sądu i odpisów aktów notarialnych, które obrazują aktualny stan prawny danej nieruchomości.

Dopóki dane te nie zostaną zmienione w stosownym trybie, dopóty organ podatkowy będzie zobowiązany uwzględniać je przy ustalaniu wymiaru podatków.

Wnioskodawca zamierza ustanowić odrębną własność dwóch lokali w budynku usytuowanym na tej nieruchomości, a następnie sprzedać jeden z lokali lub udział we własności lokalu.

Ustanowienie odrębnej własności lokali zostanie dokonane w formie jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu musi być dokonana w formie aktu notarialnego. Do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. Dopiero w momencie dokonania wpisu w księdze wieczystej, następuje prawne wyodrębnienie nieruchomości z dniem złożenia wniosku o wpis.

W literaturze – „Własność lokali. Komentarz” R.Strzelczyk, A.Turlej, Wydawnictwo C.H.Beck 2013, prezentowane jest stanowisko, podzielane rów-

niez przez organ podatkowy, iż przy ustanawianiu odrębnej własności pierwszego lokalu nieruchomości ulega podziałowi na trzy części. Są nimi:

1. Wyodrębniony lokal wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi - stanowiący przedmiot odrębnej własności jego właściciela,
2. Lokale niewyodrębnione wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi - stanowiące nadal przedmiot własności dotychczasowego właściciela,
3. Nieruchomość wspólna obejmująca grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Nieruchomość wspólną stanowią: grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Oznacza to, że grunt na którym jest posadowiony budynek jak i niektóre elementy budynku takie jak np. fundamenty, przewody, instalacje wodne, grzewcze, klatki schodowe, windy, korytarze, strychy, piwnice, schowki, nie mogą stać się wyłączną własnością właścicieli poszczególnych lokali, gdyż służą do użytku ogółu właścicieli poszczególnych lokali. W związku z tym te elementy wspólne stają się przedmiotem współwłasności współwłaścicieli poszczególnych lokali oraz dotychczasowego właściciela budynku.

Właścicielowi wyodrębnionego lokalu przysługuje jako prawo związane z prawem własności lokalu, określony udział w nieruchomości wspólnej. Tak więc lokal stanowiący odrębną własność, to nieruchomość składająca się z własności lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz ułamkowego udziału we własności gruntu i wspólnych częściach budynku.

Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej wg ustawy o własności lokali odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, znajdującymi się w budynku.

Natomiast udział dotychczasowego właściciela, czyli właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej, odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią lokali przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, znajdującymi się w tym budynku.

(Gerard Bieniek, Stanisław Rudnicki - Nieruchomości. Problematyka prawna - wydanie 5, Wydawnictwo LexisNexis, 2009r).

Jednak jak to wyjaśnił SN w wyroku z 13 maja 2004r. (VCK 492/03, niepubl.): Przy określaniu wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, gdy następuje to w inny sposób niż określony w art. 3 ust. 3 ustawy, np. jednostronnej czynności prawnej, spełnione muszą być łącznie dwa warunki: udział musi być powiązany z lokalem, a suma udziałów musi odpowiadać jedności.

Sposób wyliczenia tego udziału w ustawie o własności lokali różni się od sposobu jego wyliczania dla potrzeb opodatkowania podatkiem od nieruchomości.

W ustawie o podatkach i opłatach lokalnych zasady wyliczania tego udziału w częściach wspólnych budynku ustawodawca zawarł w art. 3 ust. 5. Z treści tego przepisu wynika, iż **"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 ułamko-**

wym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku."

Zasada ta nie ulegnie zmianie, gdy nastąpi sprzedaż jednego z lokali osobie trzeciej bądź udziału we własności lokalu.

A zatem właściciele lokali lub współwłaściciele jednego z lokali, celem ustalenia swojego udziału w powierzchniach wspólnych budynku do opodatkowania go podatkiem od nieruchomości, powinni wyliczyć ten ułamek odnosząc powierzchnię użytkową lokalu, którego są właścicielami do powierzchni użytkowej całego budynku, w którym dokonano wyodrębnienia lokali. Powierzchnię użytkową budynku wylicza się zgodnie z definicją zawartą w art.1a ust.1 pkt 5 u.p.o.l.. Następnie tak ustalonym ułamkiem właściciele winni wyliczyć **swój udział w powierzchni, która będzie wydzielona jako części wspólne budynku, przeznaczone do wspólnego używania zarówno przez właściciela(lub współwłaścicieli) lokali wyodrębnionych jak i właściciela tzw. "lokali niesamodzielnych"**.

Takim samym ułamkiem wyliczyć należy również udział w gruncie, na którym posadowiony jest budynek.

Prawidłowość takiego sposobu wyliczania ułamka do opodatkowania udziału w częściach wspólnych w budynku, w którym wyodrębniono własność lokali, znalazła potwierdzenie w doktrynie prawa podatkowego(Komentarz L.Etela-Lex 2012), jak i w orzecznictwie sądowym(wyrok NSA z 13.01.2010r. II FSK 750/09), choć w dostępnych wyrokach najpierw istniała współwłasność łączna a dopiero później wyodrębniano nieruchomości lokalowe.

Wnioskodawca w swojej ocenie prawnej zdarzenia przyszłego nieprawidłowo przyjął, że obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości będzie ciążył jedynie na „właścicielach lub współwłaścicielach lokali wyodrębnionych”, pomijając zupełnie obowiązek podatkowy dotychczasowego właściciela, z którego jako właściciel nie został zwolniony. Ustawodawca w art.3 ust.5 u.p.o.l. określając obowiązek podatkowy od części wspólnych w budynku, w którym dokonano wyodrębnienia lokali nie posługuje się zwrotem „właściciele lokali wyodrębnionych” lecz używa pojęcia „właściciele lokali”. *Brak więc uzasadnienia, by na gruncie powyższego przepisu dokonywać zawężenia właścicieli tylko do właścicieli lokali samodzielnych wyodrębnionych.* Może się zdarzyć sytuacja, gdy oba pojęcia będą tożsame (jeśli wyodrębnione zostaną wszystkie samodzielne lokale w danym budynku). Jednak sytuacja taka nie zawsze będzie miała miejsce, zazwyczaj wyodrębnianie lokali następuje sukcesywnie.

Zgodnie z utrwalonym poglądem niewyodrębnione samodzielne lokale jak i „lokalne niesamodzielne” tj. takie, którym na etapie wyodrębniania pierwszego lokalu przypisano udziały w nieruchomości wspólnej, a jednocześnie nie spełniają kryterium samodzielności, stanowią własność dotychczasowego właściciela i *nie wchodzą w skład nieruchomości wspólnej*(uchwała SN z dnia 28 lutego 1996r.sygn. III CZP 199/95). Jak zaznaczył sąd „jeśli pozostały nie wyodrębnione jako oddzielne własności lokalowe, powierzchnie użytkowe, nie służące wszystkim współwłaścicielom dla prawidłowego korzystania z ich odrębnych lokali, to powierzchnie te nie stanowią przedmiotu współwłasności, lecz pozostały własnością *dotychczasowego* właściciela, który jeśli są ku temu podstawy dalej może działać w kierunku wyodrębniania własności dalszych lokali."

Te niewyodrębnione lokale traktowane są jako jedna nieruchomość lokalowa, której własność związana jest z przysługującym dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości udziałem w nieruchomości wspólnej.

Lokale te nie mogą być objęte współwłasnością gdyż służą wyłącznie do użytku dotychczasowego właściciela i tylko on może nimi rozporządzać.

W ustawie o podatkach i opłatach lokalnych, w art.3 ust.5 został uregulowany szczególny obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od tzw. współwłasności ułamkowej, powstającej wskutek wyodrębnienia samodzielnych lokali w trybie przewidzianym w ustawie o własności lokali, który powoduje, że lokale te stają się odrębną nieruchomością również w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Podsumowując powyższy wywód należy zaznaczyć, że konstrukcja podatku od nieruchomości wskazuje, iż należy on do podatków majątkowych, gdyż przedmiotem opodatkowania jest posiadany majątek, bądź nabycie lub zbycie praw majątkowych. Podatnikiem podatku jest więc osoba, która nim włada, z reguły (od której są wyjątki) jest to właściciel. Szczegółowo podatnicy tego podatku zostali wymienieni w art.3 u.p.o.l.. Na podstawie odpowiednich dokumentów i rejestrów ustala się jakim majątkiem włada podatnik i nalicza się podatek od tego majątku.

Tak więc **każdy z właścicieli oraz współwłaścicieli lokalu, zobowiązani będą do naliczenia i odprowadzenia podatku od nieruchomości stanowiącej ich własność oraz od części wspólnej.** Podatek od gruntu i od części wspólnej budynku należy ustalić w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej „lokalu własnego” do powierzchni użytkowej całego budynku.

Dokonując analizy zdarzenia przyszłego opisanego przez spółkę oraz analizy przepisów prawa i orzecznictwa sądowego, organ podatkowy uznał stanowisko spółki zawarte we wniosku o wydanie interpretacji za nieprawidłowe.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji.

Na niniejszą interpretację wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu podatkowego – w terminie 14 dni od dnia doręczenia interpretacji – do usunięcia naruszenia prawa (art.52 §3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi -Dz.U. z 2012r.,poz. 270 z póź. zm.).

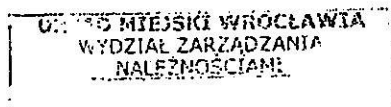
Skargę wnosi się w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie 60 dni od dnia wniesienia tego wezwania, za pośrednictwem Prezydenta Wrocławia (art.53 §1 i art.54 §1 cytowanej wyżej ustawy).

Z up. Dyrektora

Irena Matysiah
Dyrektor Wydziału Podatków i Opłat

-2-

Wrocław, dnia 26 listopada 2014 r.



Prezydent Miasta Wrocławia

Ul. Kotlarska 41

50-151 Wrocław

Wniosek

o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego – podatek od nieruchomości

Na podstawie art. 14j ustawy z 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (T.j. z 2005 r. Dz.U. Nr 8 poz. 60 ze zm.) w imieniu spółki , _____ (dalej: Wnioskodawca) wnosimy o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego.

Równocześnie – pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania - oświadczamy, że elementy stanu faktycznego objętego wnioskiem 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.

A. Status Wnioskodawcy

Podatnik.

B. Przedmiot Wniosku

Zdarzenie przyszłe (liczba zdarzeń: 1).

C. Przepisy prawa podatkowego będące przedmiotem wniosku o interpretację

Art. 3 ust. 5 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (T.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 95 Poz. 613 ze zm., dalej: **upłok**).

D. Opis zdarzenia przyszłego

Spółka jest właścicielem nieruchomości zabudowanej położonej we Wrocławiu przy ul. Planuje ona wyodrębnienie własności 2 lokali. Odrębna własność lokali będzie ustanowiona w drodze jednostronnej czynności prawnej Wnioskodawcy, gdyż obecnie Wnioskodawca jest jedynym właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Będzie ona dokonana w formie aktu notarialnego i potwierdzona wpisem do księgi wieczystej. Wydzielone lokale, będą posiadały ściany trwałe wydzielające ten lokal. Nie będą to ani przepierzenia drewniane ani szklane. Dojście do tych lokali będzie odbywać się po częściach w użytkowaniu wspólnym wszystkich współwłaścicieli.

Następnie Wnioskodawca planuje sprzedaż jednego z lokali lub udziału we własności lokalu (współwłasność w częściach ułamkowych – art. 195 i nast. K.C.) na rzecz kontrahenta X.

E. W związku z powyższym stanem faktycznym, Spółka wnosi o udzielenie odpowiedzi na następujące pytanie:

Czy w przedstawionym stanie przyszłym, po wykonaniu opisanych wyżej transakcji,

Wnioskodawca powinien obliczać podatek od:

- własnego odrębnego lokalu - w całości,
- od gruntu oraz części wspólnej budynków - w proporcji odpowiadającej stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu Wnioskodawcy do powierzchni użytkowej całego budynku?

F. Stanowisko Wnioskodawcy:

Zdaniem Wnioskodawcy, jeśli 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. Tak więc każdy ze współwłaścicieli zapłaci podatek z tytułu własnej nieruchomości (ewentualnie udziału w nieruchomości - lokalu) oraz od części wspólnej w wysokości stanowiącej udział lokalu, którego

jest właścicielem lub współwłaścicielem w wielkości całego budynku.

G. Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 ze zm.) jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek podatkowy od nieruchomości lub obiektu budowlanego ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach, z zastrzeżeniem ust. 5.

Zatem nieruchomość, która stanowi współwłasność jest odrębnym przedmiotem opodatkowania, a obowiązek podatkowy obciąża solidarnie wszystkich współwłaścicieli. Istota zaś solidarnego obowiązku podatkowego sprowadza się do tego, że wszyscy współwłaściciele są zobowiązani do płacenia podatku od nieruchomości wspólnej, ale zapłacenie całego podatku przez jednego lub kilku z nich powoduje wygaśnięcie zobowiązania podatkowego w stosunku do wszystkich.

Jednakże zasady solidarnej odpowiedzialności za zobowiązanie w podatku od nieruchomości, unormowane w art. 3 ust. 4 u.p.o.l., nie dotyczą sytuacji, o której mowa w art. 3 ust. 5 tej ustawy. Świadczy o tym zarówno użycie przez ustawodawcę, w końcowym fragmencie przepisu art. 3 ust. 4 sformułowania "z zastrzeżeniem ust. 5", jak i sama treść art. 3 ust. 5. Zgodnie z tym przepisem, 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.

Analiza treści art. 3 ust. 5 u.p.o.l. prowadzi do wniosku, że w konsekwencji wyodrębnienia prawnego lokali w ramach jednego budynku, tj. utworzenia nieruchomości lokalowych, dla których urządzone zostały odrębne księgi wieczyste, do ustalania obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości nie będzie miał zastosowania przepis art. 3 ust. 4 ustawy podatkowej, a co za tym idzie nie występuje w tym przypadku solidarna odpowiedzialność podatkowa współwłaścicieli całej nieruchomości. W takiej sytuacji właściciel lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość jest opodatkowany samodzielnie od tego lokalu (art. 3 ust. 1 pkt 1 u.p.o.l.) oraz -

stosownie do art. 3 ust. 5 u.p.o.l. - obowiązany jest płacić podatek od "części ułamkowej" gruntu oraz części budynku stanowiącej współwłasność. Wielkość owej "części ułamkowej" wynika ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku.

Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku przedstawia nam definicję samodzielnego lokalu w artykule 2, która brzmi następująco:

Art. 2. 1. Samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej "lokalami", mogą stanowić odrębne nieruchomości.

2. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

Wyodrębniony samodzielny lokal w rozumieniu ustawy o własności lokali, jest odrębną nieruchomością, która stanowi odrębny od innych części budynku przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Należy mieć bowiem na względzie, że zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają wymienione w tym przepisie nieruchomości, w tym budynki oraz części budynków.

Wyodrębnione lokale będą posiadały ściany trwałe wydzielające te lokale. Nie będą to ani przepierzenia drewniane ani szklane. Dojście do lokali będzie odbywać się po częściach w użytkowaniu wspólnym wszystkich współwłaścicieli.

Ustawa o własności lokali z 24 czerwca 1994 roku (Dz. U. nr 2000.80.903) mówi, że 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. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych (art. 3 ust.5), 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. Tak więc według Wnioskodawcy każdy ze współwłaścicieli zapłaci podatek z tytułu własnej nieruchomości (wyodrębnionego lokalu). Ponadto każdy ze współwłaścicieli jest zobowiązany do zapłacenia podatku od części wspólnej w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu własnego do powierzchni użytkowej całego budynku.

Załączniki:

- 1) potwierdzenie uiszczenia opłaty w wysokości 40 zł za wydanie interpretacji;
- 2) aktualny odpis z KRS.