

Fry 28.08.19

Koluszki, dn. 27.08.2019 r.

Urząd
KANCELARIA
wpłynęło dnia:
2019 -08- 27
L. dz. 1604/2019
podpis: [signature]

Burmistrz Miasta Koluszki
Urząd Miejski w Koluszkach
ul. 11 Listopada 65
95-040 Koluszki

Fry
28.08.19
p. 10-22
o numerze
[signature]

WNIOSEK O INTERPRETACJĘ INDYWIDUALNĄ PRZEPISÓW
PRAWA PODATKOWEGO W SPRAWIE OPODATKOWANIA
PODATKIEM OD NIERUCHOMOŚCI BUDOWLI BĘDĄCYCH
W POSIADANIU [redacted]

L. dz. 1604/2019

Zarząd [redacted] zwraca się z prośbą o udzielenie interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczących opodatkowania podatkiem od nieruchomości w następującej sprawie:

[redacted] prowadzi typową działalność polegającą na dostarczaniu i zarządzaniu lokalami mieszkalnymi, garażami oraz lokalami o innym przeznaczeniu. Ponadto prowadzi działalność gospodarczą polegającą na wynajmie lokali użytkowych, dzierżawie gruntów.

Oprócz nieruchomości budynkowych obejmujących lokale mieszkalne i użytkowe Spółdzielnia posiada nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania dla mieszkańców danej nieruchomości np.: drogi, chodniki, ciągi pieszo-jezdne itp.

[redacted] jest właścicielem tych budowli.

Ciągi pieszojezdne, chodniki, latarnie, sieci ciepłownicze, przyłącza kanalizacyjne, ciepłownicze, węzły, wymienniki położone są na terenach, na których znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne.

W niektórych budynkach znajdują się lokale użytkowe wynajmowane przez Spółdzielnię.

Podkreślamy, iż wszystkie wymienione wyżej budowle służą do zaspokajania potrzeb mieszkańców.

Dojazdy do budynków, chodniki czy też parkingi pod blokami są ogólnie dostępne dla mieszkańców jak i innych osób fizycznych i prawnych. Za korzystanie z nich Spółdzielnia nie pobiera opłat.

Budowle typu oświetlenie zewnętrzne, kanalizacje sanitarne, sieci wodociągowe z przyłączami, węzły cieplne, wymienniki, kanały zbiorcze itp. służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych takich jak dostarczanie wody, odprowadzanie ścieków, zaopatrzeniu w energię cieplną i elektryczną.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2018 r. poz 1445 z późn. zm.) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Natomiast stosownie do treści art. 1a ust. 1 pkt 3 cytowanej ustawy, budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, to budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu

prowadzącego działalność gospodarczą, chyba, że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 4 z dnia 12 stycznia 1991 w. o podatkach i opłatach pod pojęciem działalności gospodarczej należy rozumieć działalność, o której mowa w ustawie z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców.

Zgodnie z art. 3 ww. ustawy działalnością gospodarczą jest zorganizowana działalność zarobkowa wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły. Przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie będąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonująca działalność gospodarczą.

Jak wynika z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkaniowych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innych przeznaczeniach.

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. Zwracamy uwagę jednak, iż działań spółdzielni mieszkaniowej na rzecz mieszkańców nie sposób traktować jako związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Ponadto środki uzyskane od członków z racji opłat za użytkowanie nie mogą stanowić dochodu z działalności gospodarczej. Pogląd ten został potwierdzony również przez Sąd Najwyższy w Postanowieniu z dnia 20.10.1999 r. sygn. akt III CKN 372/98 - według tego Postanowienia 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. (Podobne stanowisko: Wyrok Sądu Najwyższego z 23.02.2005 sygn. III CK 291/04 i Wyrok Sądu Najwyższego z 28.07.2005 r. VCK 55/05.)

Pogląd ten znalazł potwierdzenie również w Uchwale Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24.03.1997 r. sygn. akt nr FPK1/97, w której to NSA stwierdził, że spółdzielnie gospodarują funduszami swoich członków w celach niezarobkowych i w zakresie dotyczącym ich podstawowej działalności nie można im przypisać prowadzenia działalności gospodarczej.

Za nietraktowaniem spółdzielni mieszkaniowej w kategorii przedsiębiorców wypowiedział się również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w Wyroku z dnia 23 listopada 2010 r.

Potwierdzenia, że budowle należące do spółdzielni mieszkaniowej, położone na gruntach związanych z budynkami mieszkalnymi nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, dokonał także Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu (Wyrok z 16.11.2016 r. sygn. akt I SA/Op 370/16).

Dokonując oceny prawnej sąd stwierdził, że opodatkowanie podatkiem od nieruchomości nie dotyczy budowli zlokalizowanych na gruntach, które należy

traktować jako związane z budynkami mieszkalnymi, nawet jeżeli nie stanowią części składowej lokali mieszkalnych, ale których przeznaczenie wiąże się z realizacją potrzeb mieszkaniowych i nie są one wykorzystywane dla prowadzenia działalności gospodarczej.

Zdaniem Sądu jeżeli budowla jest zlokalizowana na gruncie związanym z budynkiem mieszkalnym a przeznaczenie tej budowli wiąże się z realizacją potrzeb mieszkaniowych, to nie podlega ta budowla opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości przewidzianym dla budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, a określonej jako przedmiot podatku od nieruchomości. Oznacza to, że w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Obowiązująca definicja gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie jest dość precyzyjna i powoduje trudności interpretacyjne.

W opinii [REDAKTED] dla potrzeb podatku od nieruchomości nie można traktować całej działalności Spółdzielni jako działalności gospodarczej i budowle związane z budynkami mieszkalnymi, a więc związane z ich obsługą są wyłączone z opodatkowania, gdyż nie są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Uważamy, że nie można zakładać, iż cała działalność Spółdzielni jest traktowana jako działalność gospodarcza. W przeciwieństwie do innych podmiotów gospodarczych, spółdzielnia mieszkaniowa nie jest przedsiębiorstwem.

[REDAKTED]

[REDAKTED]