

BURMISTRZ KOLUSZEK
woj. Łódzkie

[REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE]

FPW.3111.30.2019

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Burmistrz Koluszek, działając na podstawie art. 14j § 1 oraz art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r., poz. 900 ze zm.) w związku z wnioskiem [REDAKTOWANE] z dnia 27 sierpnia 2019 roku o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie opodatkowania podatkiem od nieruchomości budowli będących w posiadaniu [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] stwierdza, że

1. stanowisko Wnioskodawcy jest nieprawidłowe tj. budowle będące we władaniu spółdzielni będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości jeżeli będą związane z prowadzoną przez spółdzielnię działalnością gospodarczą,

UZASADNIENIE

W dniu 27 sierpnia 2019 roku [REDAKTOWANE] złożyła wniosek o wydanie interpretacji przepisów prawa co do zakresu i stosowania prawa podatkowego w indywidualnej sprawie.

Stan faktyczny przedstawiony we wniosku

[REDAKTOWANE] 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, garaży, dzierżawie gruntów.

Oprócz nieruchomości budynkowych obejmujących lokale mieszkalne i użytkowe spółdzielnia posiada nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez członków/mieszkańców danej nieruchomości np. drogi, chodniki, ciągi pieszo-jezdne itp.

[REDAKTOWANE] jest właścicielem tych budowli. Ciągi pieszo-jezdne, 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. 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 do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych takich jak dostarczanie wody, odprowadzanie ścieków, zaopatrzenie w energię ciepłą i elektryczną.

W odpowiedzi na wezwanie o uzupełnienie braków formalnych wniosku wystosowane dnia 27 listopada 2019 roku [REDAKTOWANE] wskazała dokładne adresy i rodzaje naniesień budowlanych na nich usytuowanych. Wskazano między innymi jakie budynki znajdują się na nieruchomościach oraz rodzaje budowli. Wymieniono między innymi budynki wielomieszkaniowe, garaże oraz budowle takie jak: kanał centralnego ogrzewania, bunkier/wsyp na węgiel, węzeł ciepły, oświetlenie terenu, sieć elektryczna.

Spółdzielnia w piśmie z dnia 04 grudnia 2019 roku wyjaśniła do jakich celów naniesione budynki są wykorzystywane oraz wskazała gdzie znajdują się budynki związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. [REDAKTOWANE] informuje, że wymienione budynki wielomieszkaniowe są budynkami przeznaczonymi do celów mieszkaniowych, garaże użytkowane są w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców poprzez przechowywanie samochodów.

Na terenie tzw. [REDAKTOWANE] na działce o numerze ewidencyjnym [REDAKTOWANE] znajdują się pomieszczenia warsztatowo garażowe związane ze statutową działalnością spółdzielni, lokale mieszkalne przeznaczone do pobytu ludzi oraz lokale wynajmowane na cele związane z działalnością gospodarczą prowadzoną przez najemców.

Wskazano również, że wszystkie budowle opisane we wniosku stanowią część infrastruktury spółdzielni, są elementem niezbędnym w funkcjonowaniu budynków mieszkalnych, ich przeznaczenie wiąże się z realizacją potrzeb mieszkaniowych, służą do dostarczenia wody, energii cieplnej, elektrycznej a także do odprowadzania ścieków.

Stanowisko wnioskodawcy

Zdaniem [REDAKTOWANE] działalność spółdzielni na rzecz mieszkańców nie powinna być traktowana jako związana z prowadzeniem działalności gospodarczej. Ponadto środki uzyskane od członków z racji opłat za użytkowanie nie mogą stanowić dochodu z działalności gospodarczej. Według zarządu wszystkie wymienione budowle znajdujące się w zasobach spółdzielni nie powinny być opodatkowane podatkiem od nieruchomości – ponieważ służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, a ich powstanie było konieczne w celu prawidłowego funkcjonowania budynków wielomieszkaniowych.

Ocena prawna stanowiska wnioskodawcy z przytoczeniem przepisów prawa

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1170) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- 1) grunty;
- 2) budynki lub ich części;
- 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Wyjaśniając powyższe przepisy należy stwierdzić, że w przypadku opodatkowania budynków lub ich części, inna stawka obowiązuje dla budynków lub ich części, a inna dla budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz dla budynków mieszkalnych zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

W stosunku do budowli lub ich części opodatkowaniu podlegają tylko te budowle, które są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W świetle obowiązującego prawa na podstawie art. 1a ust. 1 pkt 3 w/w ustawy grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, to grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą.

Na podstawie powyższego artykułu budowle mogą zostać objęte podatkiem od nieruchomości, jednakże niezbędnym jest ustalenie, czy przedmiotowe budowle znajdują się w posiadaniu przedsiębiorcy lub podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą.

Analizując złożony wniosek, należy stwierdzić, że na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 845) celem *spółdzielni mieszkaniowej*, zwanej dalej "spółdzielnią", jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Jednocześnie na podstawie art. 1 ust. 6 w/w ustawy spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.

Zgodnie z art. 1a ust 1 pkt 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r o podatkach i opłatach lokalnych pod pojęciem działalności gospodarczej należy rozumieć działalność o której mowa w ustawie z dnia 6 marca 2018 roku Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2019 r., poz. 1292 ze zm.).

Zgodnie z art. 3 w/w ustawy (Prawo przedsiębiorców) działalnością gospodarczą jest zorganizowana działalność zarobkowa, wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły. Art. 4 w/w ustawy reguluje, że przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonująca działalność gospodarczą.

Analizując powyższe przepisy prawa w stosunku do stanu faktycznego przedstawionego na podstawie wniosku złożonego przez [REDAKTOWANE] należy uznać, że działalność spółdzielni na rzecz mieszkańców nie może stanowić działalności gospodarczej. Jednocześnie wskazując na sytuację, gdzie wynajmowane są przez spółdzielnię lokale użytkowe na cele związane z działalnością gospodarczą prowadzoną przez najemców, należy podkreślić, że jest to forma prowadzenia działalności gospodarczej, gdyż spełnia warunki art. 3 ustawy Prawo przedsiębiorców. Jest to zorganizowana działalność zarobkowa, wykonywana we własnym imieniu w sposób zorganizowany i ciągły.

Budowle, które stanowią własność spółdzielni są opodatkowane podatkiem od nieruchomości, w sytuacji gdy są związane z prowadzoną przez spółdzielnię działalnością gospodarczą np. w sytuacji gdy spółdzielnia wynajmuje lokale w celach zarobkowych, a przedmiotowe budowle są z tymi budynkami związane.

Budowle, które są wykorzystywane na potrzeby statutowe spółdzielni, tzn. służą do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców nie mogą podlegać podatkowi od nieruchomości.

Mając na uwadze wymienione przepisy prawa do przedstawionego we wniosku stanu faktycznego należy wskazać, że jeżeli budowla będąca w posiadaniu spółdzielni jest zlokalizowana na gruncie związanym z budynkiem mieszkalnym i nie jest w żaden sposób związana z prowadzeniem działalności gospodarczej, a jej przeznaczenie wiąże się z realizacją wyłączenie potrzeb mieszkaniowych, nie podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Jednocześnie należy wskazać, że jeżeli budowla jest związana z prowadzeniem działalności gospodarczej chociażby w części (w omawianym przypadku wynajem lokali na cele związane z działalnością gospodarczą prowadzoną przez najemców) to podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości w całości, co potwierdza zasada określona w art. 4 ust. 1 pkt 3 i pkt 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Przepisy w/w ustawy nie dają podstaw do ustalenia procentowego wymiaru podatku w razie częściowego związania budowli z działalnością gospodarczą.

Powyższa teza została potwierdzona wyrokami:

- NSA z dnia 2 grudnia 2016 roku II FSK 3208/14,
- NSA z dnia 15 grudnia 2016 r. II FSK 3493/14,
- WSA z dnia 25 lipca 2014 r. I SA/Op 328/14.

Reasumując podniesione przez [REDAKTOWANE] kwestie, przedmiotowe budowle wskazane we wniosku będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości w sytuacji, gdy będą związane z prowadzoną przez [REDAKTOWANE] działalnością gospodarczą. Z wskazanego stanu faktycznego wynika, że spółdzielnia posiada budowle związane z działalnością gospodarczą, chociaż w przeważającej części służą one zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

POUCZENIE

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego 90-434 Łódź, ul. Piotrkowska 135, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2019, poz. 2325).

Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację, w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu - do usunięcia naruszenia prawa.

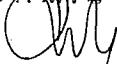
Skarga powinna zostać wniesiona w dwóch egzemplarzach w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie 60 dni od dnia wniesienia tego wezwania.

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi na adres: Burmistrz Koluszek, ul. 11 Listopada 65, 95-040 Koluszki.

Otrzymują:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Z UP. BURMISTRZA


mgr Bogusława Kubicz
Skarbnik Gminy