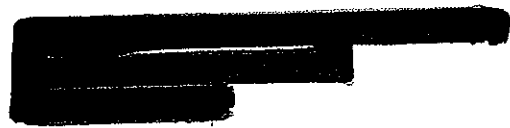



Żory, dnia 27 maja 2014 r.

FB-RPO.050.1.2014

FB-RPO.050.1.2014.IG/5




INDYWIDUALNA INTERPRETACJA PRAWA PODATKOWEGO

Na podstawie art. 14 j § 1 i § 3 w zw. z art. 14b, art. 14 c i art. 14 k § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r.- Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz. U. z 2012, poz. 749 z późn. zm.), w zw. z art. 1 a ust. 1 pkt 3 i art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r., Nr 95, poz. 613 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku  z dnia 8 kwietnia 2014 r. uzupełnionego pismami z dnia 30 kwietnia i 19 maja 2014 r. o udzielenie pisemnej interpretacji w zakresie stawki podatku od nieruchomości

STWIERDZA,

iż stanowisko podatnika, w odniesieniu do stanu faktycznego, opisanego we wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 8 kwietnia 2014 r. uzupełnionego pismami z dnia 30 kwietnia i 19 maja 2014 r. „.....zdaniem Spółdzielni Mieszkaniowej pomieszczenia przeznaczone na potrzeby własne Spółdzielni tj. biura, pomieszczenia warsztatowe, pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenia socjalne, archiwum zlokalizowane w pawilonach usługowych powinny być opodatkowane stawką przewidzianą dla budynków lub ich części pozostałych od 1 m² powierzchni użytkowej w tym budynków gospodarczych, innych niż wymienione w art. 7 ust. 1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych ustaloną w Uchwale Nr 409/XL/13 Rady Miasta Żory z dnia 31 października 2013 r. w sprawie podatku od nieruchomości” - jest nieprawidłowe.

UZASADNIENIE

 w dniu 10 kwietnia 2014 r. złożyła do tutejszego organu podatkowego pismo o zajęcie stanowiska, czy Spółdzielni Mieszkaniowej przysługuje prawo opodatkowania lokali przeznaczonych wyłącznie na potrzeby własne Spółdzielni tj. biura, pomieszczenia warsztatowe, gospodarcze, socjalne, archiwum – stawką przewidzianą dla „budynków lub ich części pozostałych” a nie stawką przewidzianą „dla budynków lub ich części związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą”. Do pisma dołączono Wyrok II FSK 2767/11 Naczelnego Sądu Administracyjnego z 18 grudnia 2013 r. Złożone pismo zawierało braki formalne wezwano więc podatnika do:

1. wyczerpującego przedstawienia zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego oraz do przedstawienia własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej tego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego,
2. przedłożenia na piśmie w terminie 7 dni od daty doręczenia niniejszego pisma oświadczenia pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku 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,
3. uiszczenia opłaty w wysokości 40 zł

Podatnik uzupełnił braki formalne oraz wskazał następujący stan faktyczny: „Spółdzielnia Mieszkaniowa wykorzystuje pomieszczenia przeznaczone wyłącznie na potrzeby własne Spółdzielni tj. biura, pomieszczenia warsztatowe, pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenia socjalne, archiwum **zlokalizowane w pawilonach usługowych**. Naczelnym celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, dodatkowo Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą, jednakże jest to działalność uboczna.”

Przy tak przedstawionym stanie faktycznym Spółdzielnia uważa, że wyżej wymienione lokale powinny być opodatkowane stawką przewidzianą dla budynków lub ich części pozostałych od 1 m² powierzchni użytkowej w tym budynków gospodarczych, innych niż wymienione w art. 7 ust. 1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych ustaloną w Uchwale Nr 409/XL/13 Rady Miasta Żory z dnia 31 października 2013 r. w sprawie podatku od nieruchomości. Dodatkowo w piśmie z dnia 19 maja 2014 r. Spółdzielnia wskazała, że prócz statutowej działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zarządza lokalami użytkowymi w interesie swoich członków, właścicieli i najemców oraz prowadzi działalność kulturalno-oświatową w osiedlowych klubach. Ponadto stwierdziła, iż pomieszczenia, o których mowa we wniosku, służą zarówno zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni jak i ubocznej działalności gospodarczej oraz działalności kulturalno-oświatowej”.

Prezydent Miasta Żory po rozpatrzeniu przedmiotowego wniosku, w świetle obowiązującego stanu prawnego, wyjaśnia co następuje:

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 95 poz. 613 ze zm.) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Art. 5 ustawy określa maksymalne stawki poszczególnych przedmiotów opodatkowania. I tak art. 5 ust. 1 pkt 2 określa maksymalne stawki podatkowe od 1 m² powierzchni użytkowej od budynków lub ich części:

- a. mieszkalnych,
- b. związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej,
- c. zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym,
- d. związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń,
- e. pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego.

Zgodnie z art. 5 ust 2-4 Rada Miasta Żory w ramach „budynek pozostałych” wyróżniła „budynki gospodarcze”. Dla tych drugich zastosowano preferencyjną stawkę podatku od nieruchomości. Przy czym wskazać należy, iż pojęcie budynku gospodarczego nie zostało zdefiniowane w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych. Definicji należy więc poszukać w przepisach prawa budowlanego. Według § 3 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2012 r., Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) budynek gospodarczy jest przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służącego do obsługi innego budynku mieszkalnego (także: zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej), a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej – również do przechowywania środków i sprzętu do produkcji rolnej. Natomiast w uzasadnieniu do projektu Uchwały Rady Miasta w sprawie podatku od nieruchomości „przez budynki gospodarcze opodatkowane na mocy przygotowanego projektu uchwały niższą stawką podatkową, rozumiemy budynki przeznaczone do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych, do przechowywania narzędzi, materiałów, sprzętów, płodów rolnych itp.”

Natomiast zgodnie z art. 1 a ust. 1 pkt 3 za grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uważa się będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, (...), chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. Zgodnie z art. 1 a 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 art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity Dz.U. z 2013, poz. 672 z późn. zm.). Powyższy przepis stanowi, iż działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób ciągły i zorganizowany. Natomiast zgodnie z art. 4 tejże ustawy za przedsiębiorcę uważa się osobę fizyczną, osobę prawną i jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której osobna ustawa przyznała osobowość prawną, wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Za przedsiębiorców uznaje się także wspólników spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej

Dla ustalenia prawidłowej stawki podatku od nieruchomości w zakresie budynków niemieszkalnych konieczne jest zatem ustalenie, czy budynki te znajdują się w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. Z definicji zawartej w art. 1 a ust. 1 pkt 3 wynika bowiem, iż sam fakt posiadania przez przedsiębiorcę (inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą) skutkuje tym, że budynek, budowla, grunt są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Podstawową zatem sprawą jest wyjaśnienie kwestii statusu prawnego Spółdzielni Mieszkaniowej. Art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r., poz. 1222) stanowi, iż celem Spółdzielni Mieszkaniowej 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. Równocześnie jednak ustawodawca w art. 1 ust. 6 przywołanej ustawy, zezwolił spółdzielniom mieszkaniowym 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.

Odnosząc powyższe regulacje prawne do przedstawionego we wniosku stanu faktycznego należy stwierdzić, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej na rzecz jej członków polegająca na dostarczaniu członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu nie stanowi działalności gospodarczej. Natomiast działalność Spółdzielni polegająca na zarządzaniu lokalami użytkowymi w interesie „właścicieli i najemców” **spełnia kryteria działalności gospodarczej** tj. działalności usługowej wykonywanej w sposób zorganizowany i ciągły. Stanowisko w przedmiocie prowadzonej przez Spółdzielnię Mieszkaniową działalności znajduje potwierdzenie w obowiązującej w tym zakresie linii orzecznictwa oraz w piśmiennictwie, w tym w postanowieniu z dnia 20 października 1999 r. Sądu Najwyższego sygn. III CKN 372/98 oraz w wyroku z dnia 12 marca 2004 r. Sądu Najwyższego sygn. II CK 53/03. Jak ustalono w oparciu o analizę złożonego przez Spółdzielnię wniosku [REDAKTOWANE] oprócz statutowej działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi na rzecz swoich członków i ich rodzin prowadzi typową działalność gospodarczą. Powyższe potwierdza fakt figurowania Spółdzielni w Krajowym Rejestrze Sądowym jako przedsiębiorcy. W Dziale 3 tegoż Rejestru jako przedmiot działalności przedsiębiorcy wskazane są: obsługa nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości na własny rachunek, zarządzanie nieruchomościami na zlecenia, wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z remontami i konserwacją nieruchomości. Bez wątplenia zatem [REDAKTOWANE] jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, dlatego też Spółdzielnia winna być traktowana tak samo jak inni przedsiębiorcy. Okoliczność tę potwierdza sama Spółdzielnia stwierdzając w piśmie z dnia 30 kwietnia 2014 r. „.....dodatkowo spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą....”

W świetle powyższego odnosząc się do stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę należy uznać, iż biura, pomieszczenia warsztatowe, pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenia socjalne, archiwum zlokalizowane w pawilonach usługowych należy opodatkować stosując stawki najwyższe, czyli stawki przewidziane dla budynków lub ich części związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. **Stawka taka wynika z faktu iż pomieszczenia te znajdują się w budynkach niemieszkalnych i są w posiadaniu przedsiębiorcy - Spółdzielni Mieszkaniowej.** Wypełniona jest więc dyspozycja art. 1 a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych stanowiąca, że za grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uważa się będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, (...), chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. Przy czym zaznaczyć należy, że w wyżej powołanym przepisie stawce właściwej dla nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie będą podlegały (obok budynków mieszkalnych) te nieruchomości, które nie mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności ze względów technicznych. Oznacza, to, iż przedmiot opodatkowania (budynek) znajduje się w katastrofalnym stanie technicznym i nie nadaje się do użytku, nie tylko w prowadzonym przedsiębiorstwie, ale do żadnej innej działalności gospodarczej, gdyż nie spełnia określonych wymogów technicznych niezbędnych do jego wykorzystania w celach gospodarczych. Względę techniczne, o których mowa w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych, odnoszą się przede wszystkim do złego, nieodpowiadającego prowadzonej działalności gospodarczej stanu technicznego danego

przedmiotu opodatkowania. Stan ten musi mieć charakter trwały. W przypadku nieruchomości podatnika pojęcie tzw. „względów technicznych”, w odniesieniu do objętych wnioskiem pomieszczeń, nie występuje. Niemożliwe jest zatem zastosowanie stawki jak dla „budynków pozostałych” czy tym bardziej preferencyjnej stawki obowiązującej na terenie Miasta Żory, a dotyczącej budynków gospodarczych. Stanowisko podatnika dotyczące zastosowania stawki przewidzianej dla budynków lub ich części pozostałych od 1 m² powierzchni użytkowej w tym budynków gospodarczych, innych niż wymienione w art. 7 ust. 1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych **jest zatem nieprawidłowe.**

Interpretacja dotyczy zaistniałego stanu faktycznego przedstawionego przez podatnika i stanu prawnego obowiązującego w dacie zaistnienia zdarzenia..

POUCZENIE

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 2. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. Nr 53, poz. 1270 z późn. zm.) 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: Prezydent Miasta Żory, Aleja Wojska Polskiego 25, 44-240 Żory

Niniejsza interpretacja wraz z wnioskiem o wydanie interpretacji, po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

PREZYDENT MIASTA

Waldemar Socha

Otrzymują :

1 x adresat

1 x aa

URZĄD MIASTA ŻORY

10. KWI. 2014
Nr 19544
Ilość zł.
poczt.

Żory, dn. 08.04.2014r

L.dz.KF/EB/.....3272...../2014

FB- RP0. 050. 1. 2014

Prezydent Miasta Żory
Al. Wojska Polskiego 25
44-240 Żory

Dot: stawki podatku od nieruchomości

Zarząd [redacted] zwraca się z prośbą o zajęcie stanowiska, czy spółdzielnia mieszkaniowej przysługuje prawo opodatkowania lokali przeznaczonych wyłącznie na potrzeby własne Spółdzielni tj. biura, pomieszczenia warsztatowe, gospodarcze, socjalne, archiwum stawką przewidzianą dla „budynków lub ich części pozostałych....” a nie stawka przewidzianą dla „budynków lub ich części związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.....” w oparciu o Wyrok NSA z dnia 18 grudnia 2013r - sygn. akt II FSK 2767/11 (w załączeniu)

Otrzymują:
1 x Adresat
1 x DK a/a

FB
10.04.2014
[signature]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

przewidziana dla „ budynków lub ich części pozostałych od 1 m² powierzchni użytkowej w tym: budynków gospodarczych, innych niż wymienione w art.7 ust.1 pkt 4, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych powołanej w podstawie prawnej” Uchwały Nr 409/XL/13 Rady Miasta Żory z dnia 31 października 2013r w sprawie podatku od nieruchomości.

Oświadczenie

[REDAKTED] pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania oświadcza, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku 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.

Otrzymują

1 x adresat + dowód opłaty

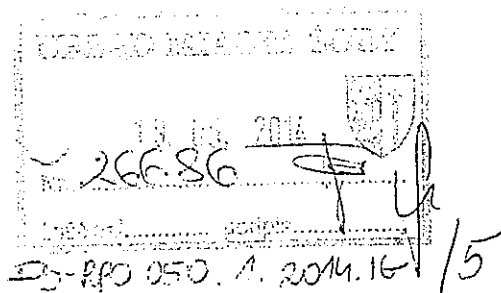
1 x KF a/a

Handwritten mark

[REDAKTED]
[REDAKTED]
[REDAKTED]
[REDAKTED]
[REDAKTED]

Żory, dn.19.05.2014r

L.dz. KF/LK/..5059...../14



**Prezydent
Miasta Żory
Al. Wojska Polskiego 25
44-240 Żory**

Dotyczy: wniosku w zakresie stawki podatku od nieruchomości

Zarząd [REDACTED], w odpowiedzi na pismo FB-RPO.050.1.2014.IG/3 z dnia 13.05.2014r dotyczące wniosku w zakresie określenia stawki podatku od nieruchomości pomieszczeń wykorzystywanych na potrzeby własne spółdzielni wyjaśnia, iż Spółdzielnia prócz statutowej działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zarządza lokalami użytkowymi w interesie swoich członków, właścicieli i najemców oraz prowadzi działalność kulturalno-oświatową w osiedlowych klubach
Pomieszczenia o których jest mowa we wniosku (tj. biura, pomieszczenia warsztatowe, socjalne, archiwum) służą zarówno zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni i właścicieli mieszkań jak i ubocznej działalności gospodarczej oraz działalności kulturalno- oświatowej.

Otrzymują:
1x adresat
1x a/a

FB
19.05.2014
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]