



PREZYDENT MIASTA GLIWICE

PO.310.7.2014

Gliwice, 11.12.2014 r.

nr kor. UM-671483/2014



reprezentowana przez:



ul. Zwycięstwa 21
44-100 Gliwice
Tel. +48 32 231 30 41
Fax +48 32 231 27 25
boi@um.gliwice.pl
www.gliwice.eu

Prezydent Miasta

ul. Zwycięstwa 21
44-100 Gliwice
Tel. +48 32 230 69 51
Fax +48 32 231 27 25
pm@um.gliwice.pl

PISEMNA INTERPRETACJA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Gliwice, działając na podstawie art. 14j § 1 i 3 w zw. z art. 14b i 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 749 z późn. zm.), art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. Dz. U. z 2014 r., nr 849 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Strony z dnia 06-11-2014 r. (data wpływu do tutejszego organu podatkowego 12-11-2014 r.) o udzielenie interpretacji indywidualnej przepisów niniejszym:

Organ podatkowy

- 1) Uznaje za nieprawidłowe stanowisko Wnioskodawcy polegające na tym, że w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków i w co najmniej jednym z tych budynków ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali, to podatek od nieruchomości od części budynku stanowiącego współwłasność (części wspólnych) oraz od gruntu powinien zostać ustalony według proporcji, w jakiej powierzchnia użytkowa wszystkich lokali stanowiących odrębną nieruchomość (będących własnością Wnioskodawcy) pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynków, a w konsekwencji – zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych – podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych będących własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynków i w powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu wskazanej wyżej proporcji.

- Udziela następującej interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego uznając, że w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków i w co najmniej jednym z tych budynków ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali, to dla takich lokali podatek od nieruchomości od części budynków stanowiących współwłasność (części wspólnych) oraz od gruntu powinien zostać ustalony według proporcji, w jakiej powierzchnia użytkowa lokali stanowiących odrębne nieruchomości (będące własnością Wnioskodawcy) pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynków, a w konsekwencji – zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych – podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokali będących własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynków i w powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu wskazanej wyżej proporcji.
- 2) Uznaje za nieprawidłowe stanowisko Wnioskodawcy polegające na tym, że powyższe zasady (*wskazane w punkcie 1*) ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali lub w jednym z lokali zostanie przeniesiony udział w nieruchomości na podmiot trzeci (Nabywcę), przy czym w takim przypadku podatek od części wspólnych oraz lokali stanowiących współwłasność ciąży na Wnioskodawcy oraz Nabywcy solidarnie.
- Udziela następującej interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego uznając, że powyższe zasady (*wskazane powyżej przez organ podatkowy, w interpretacji odnoszącej się do pkt 1*) ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy na podmiot trzeci (Nabywcę) zostanie przeniesiona własność jednego z odrębnych lokali lub udział w nieruchomości w jednym z lokali.

Uzasadnienie

W dniu 12-11-2014 r., do tutejszego organu podatkowego wpłynął wniosek złożony przez Stronę o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego.

W przedmiotowym wniosku Wnioskodawca przedstawił następujące zdarzenie przyszłe:

Spółka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonych na obszarze tutejszej gminy. Przedmiotowa nieruchomość składa się z kilku działek ewidencyjnych ujętych w księdze wieczystej. Na nieruchomościach posadowionych jest kilka budynków.

Spółka rozważa ustanowienie odrębnej własności dwóch (lub więcej) lokali w co najmniej jednym z budynków posadowionych na tej nieruchomości.

Spółka rozważa również przeniesienie ułamkowej części prawa własności jednego (lub więcej) z tych lokali na rzecz podmiotu trzeciego (Nabywca).

W wyniku tych działań, Wnioskodawca oraz Nabywca stanie się z mocy prawa właścicielem (współwłaścicielem) dwóch (lub więcej) odrębnych lokali i/lub jednocześnie współwłaścicielem w odpowiednich częściach ułamkowych powierzchni wspólnych budynku znajdującego się na tej nieruchomości oraz użytkownikiem wieczystym powierzchni gruntu.

Stanowisko wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego przedstawia się następująco:

Stanowisko 1) Zdaniem Wnioskodawcy w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków i w co najmniej jednym z tych budynków ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali, to podatek od nieruchomości od części budynku stanowiącego współwłasność (części wspólnych) oraz od gruntu powinien zostać ustalony według proporcji, w jakiej powierzchnia użytkowa wszystkich lokali stanowiących odrębną nieruchomość (będących własnością Wnioskodawcy) pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynków, a w konsekwencji - zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych - podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych będących własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynków i w powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu wskazanej wyżej proporcji.

Stanowisko 2) Zdaniem Wnioskodawcy powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali lub w jednym z lokali zostanie przeniesiony udział w nieruchomości na podmiot trzeci (Nabywcę), przy czym w takim przypadku podatek od części wspólnych oraz lokali stanowiących współwłasność ciąży na Wnioskodawcy oraz Nabywcy solidarnie.

W związku z powyższym wnioskodawca zwrócił się o potwierdzenie, że:

- 1) Czy w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków i w co najmniej jednym z tych budynków ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali, to podatek od nieruchomości od części budynków stanowiących współwłasność (części wspólnych) oraz od gruntu powinien zostać ustalony według proporcji, w jakiej powierzchnia użytkowa lokali stanowiących odrębne nieruchomości (będące własnością Wnioskodawcy) pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynków, a w konsekwencji – zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych – podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych będących własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynków i w powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu wskazanej wyżej proporcji?

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego zdarzenia przyszłego uznaje się za nieprawidłowe.

Zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, 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.

Strona w toku subsumpcji do przedstawionego stanu faktycznego nieprawidłowo przyjęła, że w rozpatrywanej sytuacji obowiązek podatkowy ciąży na „właścicielach wyodrębnionych lokali”, choć ani ustawa, ani cytowani przez Stronę przedstawiciele doktryny nie

posługują się takim zwrotem, konsekwentnie używając szerszego pojęcia „właścicieli lokali”. Nie ma więc podstaw, by na gruncie rozpatrywanego przepisu dokonywać takiego zawężenia. Nie ma wątpliwości, że zbiór „właścicieli wyodrębnionych lokali” stanowi podzbiór ogółu „właścicieli lokali”. Można wyobrazić sobie sytuację, w której zbiory te są tożsame (jeśli wyodrębniono wszystkie lokale w danym budynku), jednak sytuacja taka nie zawsze będzie miała miejsce, gdyż - jak zauważa strona - właściciel może wyodrębniać lokale pojedynczo. W przypadku takiego właśnie selektywnego wyodrębnienia lokali pojawia się kwestia statusu (cywilistycznego i podatkowego) niewyodrębnionej substancji lokalowej, tj. pozostałych lokali samodzielnych i niesamodzielnych, a także innych budynków znajdujących się na gruncie. Zgodnie z dominującym w cywilistyce poglądem niewyodrębnione samodzielne lokale nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, lecz powinny być traktowane jak jedna nieruchomość lokalowa, której własność związana jest z przysługującym dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej. Lokale te nie są objęte współwłasnością, gdyż służą do wyłącznego użytku dotychczasowego właściciela i tylko on może nimi rozporządzać (tak m.in.: Gniewek E., System Prawa Prywatnego, tom 3, Wyd. 3, s. 736 [Nb. 34]). Stanowisko to wsparte jest orzecznictwem Sądu Najwyższego - i tak w wyroku z dnia 21 lutego 2002 r. (IV CKN 751/00) Sąd Najwyższy wskazał, że „samodzielny lokal mieszkalny nie należy do części budynku mogących stanowić przedmiot współwłasności właścicieli nieruchomości lokalowych”, a pogląd ten rozwinął w orzeczeniu z dnia 21 października 2003 r. (I CK 156/02) stwierdzając, że „lokale samodzielne w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (...), które nie zostały wyodrębnione, stanowią wyłączną własność dotychczasowego właściciela nieruchomości i jemu przypadają pożytki i przychody z tych lokali”. Pogląd ten został zaaprobowany przez orzecznictwo administracyjne. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 9 czerwca 2005 r. (sygn. I SA/Gl 988/04) wskazał, że „przedmiotu współwłasności, czyli równocześnie przedmiotu opodatkowania, o którym mowa w art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, nie stanowi samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali”.

W zarysowanej wyżej sytuacji ujawnia się sens rozróżnienia pojęć „właścicieli lokali” (jak chce ustawa) i „właścicieli wyodrębnionych lokali” (jak błędnie podnosi Wnioskodawca). W takim wypadku jedyne prawidłowe zastosowanie przepisu art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych polega na ułamkowym określeniu udziału dotychczasowego właściciela nieruchomości w prawie własności ogółu lokali znajdujących się w budynku - i dopiero tak określony udział może posłużyć do określenia udziału Wnioskodawcy w powierzchniach wspólnych danego budynku oraz w powierzchni gruntu do celów podatku od nieruchomości.

- 2) Czy powyższe zasady (*wskazane w punkcie 1*) ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali lub w jednym z lokali zostanie przeniesiony udział w nieruchomości na podmiot trzeci (Nabywcę).

W odniesieniu do pytania nr 2 należy przyjąć, że zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości zawarte w art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy na podmiot trzeci (Nabywcę) zostanie przeniesiona własność jednego z odrębnych lokali lub udział w nieruchomości w jednym z lokali.

Odnosząc się do rozwinięcia tego pytania w opisie stanowiska Wnioskodawcy – w przypadku, gdy w jednym z lokali zostanie przeniesiony udział w nieruchomości na podmiot trzeci (Nabywcę), wbrew twierdzeniu Wnioskodawcy wyłączona jest możliwość stosowania art. 3 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Przepis ten stanowi o solidarnym opodatkowaniu współwłasności (współposiadania) nieruchomości lub obiektu budowlanego, wyraźnie jednak wskazując in fine na zastrzeżenie ust. 5 ww. artykułu. Nie może zatem być mowy o współstosowaniu na gruncie przedmiotowego stanu faktycznego ustępów 4 i 5 art. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, gdyż ten drugi przepis stanowi *lex specialis* względem pierwszego z wymienionych. Należy uznać, że szczególny ustrój prawny, jakim na gruncie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych jest współwłasność oparta na odrębnej własności lokali, wyklucza stosowanie art. 3 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. W tym zakresie zastosowanie znajdzie rozwiązanie opisane w Ad. 1 niniejszej interpretacji, oparte na wyliczeniu udziałów w nieruchomości

wspólnej zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Okoliczność tę podnosi zresztą sam Wnioskodawca w uzasadnieniu wniosku (s. 4).

Pouczenie:

Przytoczona interpretacja indywidualna nie podlega zaskarżeniu odwołaniem, nie stanowi bowiem decyzji podatkowej. Strona może zaskarżyć interpretację skargą do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach przy ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego 2, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 270 z późn. zm.).

Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się w dwóch egzemplarzach – art. 47 w/w ustawy - 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 art. 53 § 2 w/w ustawy.

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi - art. 54 § 1 w/w ustawy - tj. Prezydenta Miasta Gliwice.

Z up. Prezydenta Miasta
Naczelnik Wydziału
Podatków i Opłat

Alicja Knypś

.....
osoba upoważniona z podaniem imienia
nazwiska i stanowiska służbowego

Otrzymują:
1) Strona
2) a/a


Kierownik Referatu
Wymiaru Podatków
Maciej Szejbal


Inspektor
Rafał Lauruk

12. 12. 2014

12. 12. 2014