

**Stargard Szczeciński, 03.09.2013r.**

**Nasz znak: TE-II.310.2.2013.11**

### **Interpretacja indywidualna**

Prezydent Miasta Stargard Szczeciński działając na podstawie art. 14j §1 i §3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. - Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz.U. z 2012r., poz. 749 ze zmianami) oraz Zarządzenia Nr 188/2011 Prezydenta Miasta Stargard Szczeciński z dnia 15 czerwca 2011r. w sprawie upoważnienia do załatwiania spraw, po rozpatrzeniu wniosku S..... z dnia 22 lipca 2013r., który wpłynął do tut. Urzędu w dniu 22.07.2013r. w sprawie wydania interpretacji indywidualnej:

#### **uznaje:**

**za prawidłowe** stanowisko S.....  
wskazane w złożonym wniosku, w części dotyczącej opodatkowania budynków oraz

**za nieprawidłowe** stanowisko w części dotyczącej opodatkowania gruntów.

#### **Uzasadnienie:**

W dniu 22 lipca 2013r. do Prezydenta Miasta Stargard Szczeciński wpłynął wniosek S..... w sprawie wydania interpretacji indywidualnej. Na podstawie art. 14j §1 ww. ustawy z 29 sierpnia 1997r. - Ordynacja podatkowa, stosownie do swojej właściwości interpretacje indywidualne wydaje wójt, burmistrz (prezydent miasta), starosta lub marszałek województwa.

#### **Przepisy prawa podatkowego będące przedmiotem interpretacji indywidualnej:**

art. 1a ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010r. Nr 95, poz.613 z późn. zm.), które stanowią:

„Grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej to grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów pod nimi a także gruntów pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych, chyba że przedmiot opodatkowania nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych”;

„Działalność gospodarcza – działalność, o której mowa w przepisach Prawa działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem ust. 2”.

#### **W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:**

Celem S..... zgodnie z przepisami art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r., Nr 119, poz. 1116 ze zm.) jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Zgodnie z art. 4 ww. ustawy członkowie są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale.

Opodatkowaniu podlegają zgodnie z przepisami ustawy o podatkach i opłatach lokalnych budynki mieszkalne oraz pozostałe budynki lub ich części nie będące lokalami mieszkalnymi. S..... posiada nieruchomości wolno stojące, w których znajdują się biura Administracji i Zarządu, pomieszczenia magazynowe, pomieszczenia Rad Osiedli i Rady Nadzorczej, archiwum, itp. – w pomieszczeniach tych nie prowadzi się żadnej działalności gospodarczej, przeznaczone są na potrzeby S....., a także lokale użytkowe przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej.

**Wnioskodawca poddał w wątpliwość:**

W związku z tym, że część tych powierzchni stanowią powierzchnie biur, pomieszczeń Rad Osiedli i Rady Nadzorczej, pomieszczenia magazynowe, archiwum, itp., które przeznaczone są na potrzeby S..... i nie są one zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej o charakterze zarobkowym, czy nie powinny być zaliczane zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych do budynków, od których odprowadza się podatek tak jak od budynków pozostałych. Natomiast, jeśli chodzi o grunty pod tymi nieruchomościami czy stawka nie powinna być naliczana zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych do gruntów, od których odprowadza się podatek tak jak od gruntów pozostałych.

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

Wnioskodawca stoi na stanowisku, iż zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków i ich rodzin. Działalności tej nie można zaliczyć w tej sytuacji do działalności gospodarczej, o której mowa w ustawie z 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 672 ze zm.). Zdaniem S..... pomieszczenia, które są przeznaczone na potrzeby S..... i nie jest w nich prowadzona działalność gospodarcza winny zostać wyłączone z powierzchni, od której nalicza się podatek według stawki właściwej dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i powinny zostać opodatkowane stawką właściwą dla budynków pozostałych. S..... stoi także na stanowisku, iż części wspólne przypisane do tych nieruchomości oraz grunty, na których są one posadowione powinny być podzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowych zajętych na działalność gospodarczą oraz przeznaczonych na potrzeby spółdzielni i według tej proporcji winny zostać opodatkowane stawką od budynków i gruntów związanych z działalnością gospodarczą oraz budynków i gruntów pozostałych.

**Powyżej przedstawione stanowisko w ocenie tutejszego organu podatkowego należy uznać za prawidłowe w części dotyczącej opodatkowania budynków.**

Spółdzielnie mieszkaniowe działają na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) oraz – w kwestiach w tej ustawie nieuregulowanych (art. 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) – na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.). Spółdzielnia mieszkaniowa jest dobrowolnym zrzeszeniem (korporacją) osób fizycznych, które w tej formie organizacyjnej zmierza do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych, kulturalnych, oświatowych i innych społecznych potrzeb, ale tylko członków tej spółdzielni, potrzeb wynikających z zamieszkiwania w budynku czy spółdzielczym osiedlu (art. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Oprócz działalności, którą spółdzielnia mieszkaniowa może prowadzić, stosownie do treści art. 1 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jest też taka, którą w pewnych okolicznościach prowadzić musi. Została ona określona w art. 1 ust. 3 tej ustawy. Zgodnie z treścią tego przepisu spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Działalność w zakresie zarządzania mieniem spółdzielni i mieniem członków spółdzielni może zresztą być jedyną działalnością prowadzoną przez

niektóre spółdzielnie, zwłaszcza takie, które już nie realizują żadnych nowych inwestycji. Przepis art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych czyni ze spółdzielni mieszkaniowej instytucjonalnego zarządcę nieruchomości, który zarządza nieruchomościami swoimi i swoich członków z obowiązku nałożonego ustawą (por. wyrok NSA z dnia 21 stycznia 2010r., sygn. akt I FSK 1891/08, dostępne: [www.orzecznictwo.nsa.gov.pl](http://www.orzecznictwo.nsa.gov.pl)).

Z wniosku strony wynika, że S..... prowadzi taką właśnie działalność, polegającą na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków spółdzielni oraz ich rodzin, podstawą której jest art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Ponadto S..... prowadzi działalność gospodarczą polegającą na wynajmie lokali użytkowych.

Zgodnie ze stanowiskiem Ministra Finansów zawartym w odpowiedzi na interpelację poselską nr 6781 z dnia 16.03.2007r., nieruchomości spółdzielni mieszkaniowych (w tym biura spółdzielni, świetlice) będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, co do zasady, według stawek jak od budynków mieszkalnych lub od budynków pozostałych. W przypadku, gdy spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą, budynki lub ich części wykorzystywane do tej działalności opodatkowane będą stawką podatku właściwą dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej."

Można również przywołać w tym miejscu stanowisko doktryny, gdzie stwierdzono m. in., iż należy dokonać rozróżnienia na spółdzielnie "przedsiębiorców" i spółdzielnie "nieprzedsiębiorców", jeśli chodzi o wyodrębnione lokale inne niż mieszkalne. Jeżeli mamy do czynienia ze spółdzielnią mieszkaniową nie będącą przedsiębiorcą, to lokale użytkowe podlegają opodatkowaniu wg stawek pozostałych, chyba że zostaną np. wynajęte – w takiej sytuacji spółdzielnia jako właściciel obowiązana będzie odprowadzać od nich podatek liczony wg najwyższych stawek (por. L. Etel, M. Popławski, S. Presnarowicz, R. Dowgier: Podatki i opłaty samorządowe w pytaniach i odpowiedziach, Warszawa 2003r., s. 87).

Zasadne jest więc stanowisko Wnioskodawcy, iż lokale wykorzystywane na cele i potrzeby administracyjne i gospodarcze S..... winny być wykazywane jako budynki pozostałe, albowiem nie służą działalności gospodarczej. W zakresie, w jakim wskazane we wniosku budynki służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, nie dotyczy ich opodatkowanie podatkiem od nieruchomości, przewidziane dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Lokale użytkowe wynajmowane przez S..... winny być wykazywane jako powierzchnie związane z działalnością gospodarczą. Prawidłowe jest również stanowisko Wnioskodawcy odnośnie części wspólnych w przedmiotowych budynkach, zgodnie z którym winny one być wykazywane do celów podatkowych, proporcjonalnie do powierzchni związanych z działalnością gospodarczą oraz pozostałych.

### **Stanowisko Wnioskodawcy w części dotyczącej gruntów w ocenie tutejszego organu podatkowego należy uznać za nieprawidłowe.**

Ustalenie charakteru gruntu na potrzeby opodatkowania podatkiem od nieruchomości następuje wyłącznie w oparciu o ewidencję gruntów i budynków, w związku z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2005r. Nr 240, poz.2027 z późn. zm.), zgodnie z którym podstawę wymiaru podatków i świadczeń stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. Organy podatkowe przy wymiarze podatku od nieruchomości są związane zapisami w ewidencji gruntów i budynków i nie są uprawnione do dokonywania własnych ustaleń w tym przedmiocie. Z wypisów z ewidencji gruntów i budynków wynika, iż grunty, na których posadowione są przedmiotowe nieruchomości mają oznaczenie Bi, tj. inne tereny zabudowane. Z ewidencji gruntów i budynków oraz ze złożonego przez S..... wniosku wynika również, iż na działce 627/1 posadowione są dwa budynki o funkcji „biurowe” oraz jeden o funkcji „inny niemieszkalny”, przy czym większość powierzchni budynków przeznaczona jest na potrzeby administracji S..... (łącznie 763,69 m<sup>2</sup>), natomiast powierzchnia lokali użytkowych wynosi łącznie 375,44 m<sup>2</sup>, na działce nr 14 położone są dwa budynki o funkcji „biurowy” i „inny niemieszkalny”, z czego 230,16 m<sup>2</sup> powierzchni budynków przeznaczonych jest na potrzeby administracji S....., zaś większość (394,20 m<sup>2</sup>) stanowią lokale użytkowe, natomiast na działce nr 1191 znajduje się budynek transportu i łączności w większości

wykorzystywany na potrzeby administracji (91,80 m<sup>2</sup>), a tylko 30,60 m<sup>2</sup> jest wynajmowane, zaś na działce nr 1192 znajduje się budynek o funkcji „handlowo-usługowej”, w którym lokale użytkowe zajmują 385,80 m<sup>2</sup>, zaś administracja zajmuje tylko 88,41 m<sup>2</sup>. Zgodnie z ewidencją, w żadnym z tych budynków nie ma wyodrębnionych lokali spełniających samodzielne funkcje, w związku z czym nie można ustalać udziału w gruncie dla jakiegokolwiek lokalu lecz należy opodatkować grunt w całości. W tym przypadku dla określenia właściwej stawki podatku zasadnicze znaczenie będzie miało ustalenie jaki charakter ma każdy z budynków. W sytuacji gdy w większości dany budynek jest wynajmowany, zasadnym będzie opodatkowanie go stawką właściwą dla gruntów związanych z działalnością gospodarczą. Jeżeli natomiast w większości jest przeznaczony na potrzeby S....., należy go opodatkować stawką właściwą dla gruntów pozostałych.

Niniejsza interpretacja udzielona jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące w 2013r. i dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę.

Jednocześnie informuje się, że niniejsza interpretacja, po usunięciu danych identyfikujących Wnioskodawcę, zostanie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

### **Pouczenie**

Na niniejszą interpretację przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie wniesiona za pośrednictwem Prezydenta Miasta Stargardu Szczecińskiego. Skargę można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie Prezydenta Miasta Stargardu Szczecińskiego do usunięcia naruszenia prawa. Wezwanie wnosi się w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu interpretacji. Termin do wniesienia skargi wynosi 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu, a w przypadku nie udzielenia odpowiedzi – 60 dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa.