

Prezydent Miasta Poznania

POZnań*

Znak sprawy: Fn-VIII.310.5.2012

Lotus: 040712-823

Poznań, 29 czerwca 2012 r.

ZMIANA INTERPRETACJI INDYWIDUALNEJ

Na podstawie art. 14 e § 1, art. 14j § 1 i § 3 w związku z art. 14 b § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8 poz. 60 ze zm.), Prezydent Miasta Poznania, wobec stwierdzenia nieprawidłowości interpretacji indywidualnej z dnia 16 czerwca 2008 r. nr Fn.VIII/31102-1-2/08 wydanej na wniosek z dnia 31 marca 2008 r. o wydanie interpretacji indywidualnej w zakresie stosowania przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w zakresie podatku od nieruchomości, zmienia ww. interpretację z urzędu stwierdzając, że stanowisko Wnioskodawcy dotyczące:

- wynajęcia części powierzchni budynków przez
 - Komendzie Ochotniczych Hufców Pracy oraz
 - Wyższej Szkole - za nieprawidłowe
- wynajęcia części powierzchni budynków przez Spółkę
 - Firmie - za nieprawidłowe

i udziela interpretacji:

- dotyczącej stawki podatku od nieruchomości dla budynków wynajmowanych przez Spółkę Komendzie Ochotniczych Hufców Pracy, Wyższej Szkole, Firmie - jak dla nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej,
- dla określenia stawki podatku decydujące znaczenie ma fakt posiadania nieruchomości przez przedsiębiorcę.

* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, Wydział Finansowy, Oddział Podatku od Nieruchomości Osób Prawnych, ul. Słowackiego 22, 60-823 Poznań
tel. +48 61 878 46 18, fax +48 61 878 46 28, fn@um.poznan.pl, www.poznan.pl

UZASADNIENIE

W dniu 31 marca 2008 r. podatnik Spółka [redacted] złożył wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej w zakresie przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w zakresie podatku od nieruchomości, uzupełniony pismem z dnia 22 kwietnia 2008 r. oraz 26 maja 2008 r.

W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:

Spółka [redacted] wynajmuje część powierzchni budynków:
- [redacted] Komendzie Ochotniczych Hufców Pracy
- Wyższej Szkole
- Firmie [redacted]

Spółka [redacted] z [redacted] Komendą OHP umowę najmu zawarła w dniu 10 maja 2005 r., z mocą obowiązującą od 1 lipca 2005 r. Wydanie przedmiotu najmu nastąpiło za protokołem zdawczo-odbiorczym. Z zawartej umowy wynika, iż Najemca przedmiot najmu wykorzystuje na działalność statutową (administracyjno-biurową) wynikającą z ustawy o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy w szczególności w zakresie zatrudnienia oraz przeciwdziałania marginalizacji i wykluczeniu społecznemu młodzieży, a także realizuje zadania w zakresie kształcenia i wychowania młodzieży.

Pierwsza umowa najmu z Wyższą Szkołą [redacted] została podpisana w dniu 27 grudnia 2005 r. z mocą obowiązującą do dnia 1 stycznia 2006 r. Drugą umowę podpisano 22 lutego 2007 r., z mocą obowiązującą od 1 maja 2007 r. Wydanie przedmiotów najmu nastąpiło w formie protokołów zdawczo-odbiorczych. Z umów najmu wynika, iż przedmioty najmu wykorzystuje do celów dydaktycznych związanych z takim studium. [redacted] może podnajmować wynajęte pomieszczenia Szkoły Policealnej [redacted] Niewielką część wynajętej powierzchni [redacted] przeznaczyła na bufet.

Umowa najmu z firmą [redacted] została podpisana dnia 3 września 1997 r. z mocą obowiązującą od dnia 1 września 1997 r. Najemca przedmiot najmu podnajmuje Wyższej Szkole [redacted] na cele dydaktyczne, związane z takim studium.

Do zawartych umów były podpisywane Aneksy zmieniające powierzchnię najmu. Najemcy dokonywali adaptacji przedmiotów najmu do swoich potrzeb we własnym zakresie i na swój koszt.

Spółka udostępniła pomieszczenia położone w budynku, na nieruchomości której jest wieczystym użytkownikiem.

W związku z przedstawionym stanem faktycznym zadano następujące pytania:

- 1) czy wynajmowaną powierzchnię budynków dla w/w podmiotów można zakwalifikować dla celów obliczenia podatku od nieruchomości do grupy budynków pozostałych i zastosować stawkę 6,37 zł – stawka obowiązująca w 2008 r.?
- 2) W przypadku odpowiedzi twierdzącej na pytanie nr 1, to w jaki sposób należy określić okres, od którego można byłoby zastosować stawkę podatku od nieruchomości:
 - od momentu podpisania umowy z wyżej wymienionymi podmiotami,
 - od momentu obowiązywania umowy,
 - od momentu wydania przedmiotu najmu (prot. zdawczo-odbiorczy).
- 3) Za jaki okres/lata spółka mogłaby dokonać korekty podatku od nieruchomości z tego tytułu?

Zdaniem Wnioskodawcy do wynajmowanych powierzchni budynków wyżej wymienionym podmiotom, przy obliczaniu podatku od nieruchomości Spółka powinna zastosować stawkę z art. 5 ust. 1 pkt 2e ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. nr 121, poz. 844 j. t. z późn. zm.) dla powierzchni budynków pozostałych tj. 6,37 zł. Powierzchnie wynajmowane na cele dydaktyczne oraz statutowe nie powinny być zaliczane do powierzchni związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Spółka przytoczyła art. 1 a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, w powiązaniu z definicją działalności gospodarczej w kontekście przepisów Prawa działalności gospodarczej oraz w powiązaniu z zapisami art. 106 ustawy z dnia 27 lipca 2005r. Prawo o szkolnictwie wyższym (Dz. U. z 2005 r. nr 164, poz. 1365 z późn. Zm.), który mówi, iż prowadzenie przez uczelnię działalności dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej, sportowej, diagnostycznej, rehabilitacyjnej lub leczniczej nie stanowi działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2004 r. nr 173, poz. 1807, z późn. zm.). Spółka uważa, iż podnajemca i najemca (z wyłączeniem powierzchni zajętej na bufet) spełniają powyższe kryteria i nie prowadzą działalności gospodarczej w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Najemca Komenda OHP przedmiot umowy wykorzystuje na cele statutowe, do których należą m.in. kształcenie i wychowywanie młodzieży. Ochotnicze Hufce Pracy są państwową jednostką budżetową, działającą na podstawie m.in. następujących aktów prawnych: ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty (Dz. U. z 2004 r. nr 256, poz. 2572 j.t), ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz. U. z 2004 r., nr 99, poz. 1001) oraz rozporządzeń: rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30 grudnia 2004 r. w sprawie szczegółowych zadań i organizacji Ochotniczych Hufców Pracy (Dz. U. z 2005 r. nr 6, poz. 41) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie sposobu organizacji uzupełnienia wykształcenia ogólnego młodzieży w Ochotniczych Hufcach Pracy oraz zdobywania przez nią kwalifikacji zawodowych (Dz. U. z 2004 r., nr 262, poz. 2604). Spółka uważa, iż również do powierzchni budynków wynajętych przez WWK OHP powinna stosować stawkę dla powierzchni budynków pozostałych tj. 6,37 zł.

Ponadto Spółka uważa, że prawo do zastosowania obniżonej stawki podatku powinna określić na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, biorąc pod uwagę fakt zaistnienia zdarzenia – datę obowiązywania umowy najmu tj. powinna zastosować obniżoną stawkę podatku poczynając od następnego miesiąca po miesiącu od rozpoczęcia obowiązywania umowy przedmiotu najmu.

Mając na uwadze zapisy art. 106 ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym, które obowiązują od dnia 1 września 2005 r., Spółka powinna złożyć stosowne korekty deklaracji podatku od nieruchomości począwszy od 1 września 2005 r., wg stawek obowiązujących w poszczególnych latach.

W dniu 16 czerwca 2008 r. Prezydent Miasta Poznania działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3 w związku z art. 14 b § 1 i 14 c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 ze zm.) – wydał interpretację indywidualną, nr Fn.VIII/31102-1-2/08, w której uznał stanowisko Podatnika wyrażone w złożonym wniosku dotyczące:

- wynajęcia części powierzchni budynków przez Spółkę
Komendzie Ochotniczych Hufców Pracy oraz
- Wyższej Szkole – za prawidłowe
- wynajęcia części powierzchni budynków przez Spółkę
- Firmie – za nieprawidłowe

i udzielił interpretacji:

- dotyczącej stawki podatku od nieruchomości dla budynków wynajmowanych przez Spółkę Komendzie Ochotniczych Hufców Pracy oraz Wyższej Szkole, jak dla budynków pozostałych z wyjątkiem części wynajętej powierzchni przeznaczonej na bufet.
- Natomiast stawka dla firmy jak dla nieruchomości związanych z działalnością gospodarczą.

POZnań*

- dla określenia stawki podatku decydujące znaczenie ma „zajęcie” przedmiotu najmu na daną działalność.

- Spółka może dokonać korekty podatku od nieruchomości od 1 sierpnia 2005 r. dla Komendy OHP, a od 1 lutego 2006 r. dla Wyższej Szkoły I

Analizując zapisy art. 1a pkt 3 i art. 1a pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w powiązaniu z art. 106 ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym przyjęto, iż jeżeli wynajmowane przez Wyższą Szkołę pomieszczenia nie są wykorzystywane na inną działalność niż wskazane w art. 106 ustawy to nie są one przedmiotem opodatkowania związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej. Przyjmuje się, że taki charakter mają też pomieszczenia biurowe wykorzystywane na obsługę działalności „niegospodarczej” w powyższym rozumieniu. A zatem Wyższej Szkoły nie można zaliczyć do grona przedsiębiorców ani też nie ma uzasadnienia dla traktowania jej jak innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. A co za tym idzie stawka podatku powinna być jak dla budynków pozostałych.

Również Komendzie Ochotniczych Hufców Pracy (OHP) nie można przypisać statusu przedsiębiorcy ani też innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. Ochotniczy Hufiec Pracy jest instytucją rynku pracy (art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy) i państwową jednostką (jednostka budżetowa) wyspecjalizowaną w działaniach na rzecz młodzieży, w szczególności młodzieży zagrożonej wykluczeniem społecznym, oraz bezrobotnych do 25 roku życia (art. 6 ust. 3, art. 1-17 cyt. ustawy). A zatem i w przypadku tego podmiotu, zajmującego ten przedmiot opodatkowania stawka podatkowa od niego powinna być skalkulowana jak dla budynków pozostałych.

W przypadku umowy zawartej pomiędzy Spółką, a firmą - uzasadnioną prawnie stawką jest stawka jak dla nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Najemca Pan prowadzący działalność gospodarczą w zawartej umowie z Wyższą Szkołą zobowiązał się do świadczenia przez Firmę na rzecz szkoły między innymi obsługi potrzeb lokalnych uczelni, zapewnienia optymalnego zaplecza lokalowego do prowadzenia działalności dydaktycznej, administracyjnej, badawczo-naukowej, biblioteki i czytelní. Zawarta pomiędzy najemcą nieruchomości a Wyższą Szkołą umowa jest jedynie umową o świadczenie usług. Działalność prowadzona przez najemcę wpisana do rejestru działalności gospodarczej w Poznaniu pod numerem jest prowadzona m.in. w zakresie zagospodarowania nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości na własny rachunek, zatem w świetle zapisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych nie ma podstaw do zastosowania obniżonej stawki podatkowej.

POZnań*

Ponadto w kwestii powstania obowiązku podatkowego w świetle art. 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych za zdarzenie mające wpływ na powstanie lub zmianę obowiązku podatkowego należy uznać objęcie w posiadanie przedmiotu opodatkowania. Biorąc pod uwagę obowiązujące prawne regulacje w tym zakresie zasadnym byłoby przyjęcie, że zdarzeniem tym, w tym omawianym przypadku wynajęcia przez podatnika przedmiotu opodatkowania osobie trzeciej, jest „zajęcie” przedmiotu opodatkowania na daną działalność, a więc jeśli strony przewidują, że wydanie – „zajęcie” nastąpi z momentem podpisania protokołu, to tę datę należy przyjąć.

Po ponownym przeanalizowaniu sprawy, mając na względzie w szczególności orzecznictwo sądów administracyjnych w tym zakresie, Prezydent Miasta Poznania stwierdza co następuje:

Zgodnie z art. 14e § 1 ustawy Ordynacja podatkowa minister właściwy do spraw finansów publicznych może, z urzędu, zmienić wydaną interpretację ogólną lub indywidualną, jeżeli stwierdzi jej nieprawidłowość, uwzględniając w szczególności orzecznictwo sądów, Trybunału Konstytucyjnego lub Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości.

Przepis ten stosuje się odpowiednio do interpretacji indywidualnych wydawanych przez wójta, burmistrza (prezydenta), starostę lub marszałka województwa (art. 14 j § 3 ustawy Ordynacja podatkowa).

W wyniku przeprowadzonej analizy przedmiotowej sprawy stwierdzono, że interpretacja indywidualna z dnia 16 czerwca 2008 r. nr Fn.VIII/31102-1-2/08 **jest nieprawidłowa, dlatego też uzasadnione jest dokonanie jej zmiany.**

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych – *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 związanych z tymi budynkami, a także gruntów o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.*

Zgodnie z przytoczoną wyżej definicją wszystkie budynki, budowle i grunty będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z dwoma wyjątkami, są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, chyba, że przedmiot opodatkowania nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. Te wyjątki to budynki mieszkalne i zajęte pod nie grunty oraz grunty pod jeziorami i zajęte na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych. W omawianej definicji nie ma warunku wykorzystania tego rodzaju nieruchomości na cele związane z działalnością gospodarczą, wystarczy sam fakt ich posiadania przez przedsiębiorcę

(por. Dudar E., Etel. L, Presnarowicz S., Podatki i opłaty lokalne. Podatek rolny. Podatek leśny. Komentarz., Wydawnictwo ABC, 2008).

W przedmiotowej sprawie bezspornym pozostaje fakt, iż Spółka jest przedsiębiorcą, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sadowy pod numerem i wszystkie wynajmowane przez nią nieruchomości są w jej posiadaniu. Bez znaczenia zatem pozostaje kwestia komu i na jaką działalność (oświatową, statutową) wynajmowane są pomieszczenia.

Stanowisko takie znajduje odzwierciedlenie w zmienionej, ale ugruntowanej już linii orzeczniczej sądów administracyjnych.

W wyroku z dnia 20 marca 2009 r. (sygn. akt. II FSK 1888/07) Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie stwierdził: *Zarzut naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.l należy uznać za chybiony, ponieważ fakt posiadania przez przedsiębiorcę skutkuje tym, że budynek, budowla, grunt są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. W definicji z art. 1a ust. 1 pkt 3 brak jest warunku wykorzystania tego rodzaju nieruchomości na cele związane z działalnością gospodarczą, wystarczy sam fakt ich posiadania przez przedsiębiorcę (por. L. Etel, Podatek od nieruchomości, rolny lub leśny, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2005, str. 39). Zatem z definicji zawartej w omawianym przepisie wynika wprost, że sam fakt posiadania przez przedsiębiorcę skutkuje tym, że budynek, budowla, grunt są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Tak więc różnego rodzaju obiekty niewykorzystywane w danym momencie lub gdzie prowadzona jest innego rodzaju działalność niż gospodarcza, należy uznać za związane z działalnością gospodarczą.*

Stanowisko to potwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 3 grudnia 2009 r. (sygn. akt. III SA/Po 624/09), który zauważył, że „*Niezależnie od tego zwrócić należy uwagę, iż do uznania, że nieruchomości są związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, nie jest konieczne stwierdzenie, iż działalność gospodarcza jest na nich faktycznie prowadzona, a wystarczy stwierdzenie, że są one w posiadaniu przedsiębiorcy, nawet jeśli nie prowadzi on tam działalności gospodarczej. Pogląd ten wyraził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 28 lipca 2009 r., sygn. akt. I SA/GL 223/09, a skład orzekający w niniejszej sprawie w pełni to stanowisko podziela. W tym miejscu należy dodać, iż z art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wynika, że zasadniczym kryterium decydującym o uznaniu przedmiotów opodatkowania podatkiem od nieruchomości jako związanych z działalnością gospodarczą, jest ich posiadanie przez przedsiębiorcę. Jest to zatem związek o charakterze formalnym, albowiem co do zasady nie jest istotne czy przedsiębiorca grunty, budynki i budowle faktycznie wykorzystuje dla celów działalności gospodarczej. W definicji ustawowej budynku związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej nie ma warunku faktycznego wykorzystywania nieruchomości na cele związane z działalnością gospodarczą*”.

POZnań*

Identyczne stanowisko przedstawił Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 10 czerwca 2011 r. (sygn. II FSK 226/10), który wskazał: „A zatem o tym, czy przedmiotowa nieruchomość podlega opodatkowaniu stawkami podatkowymi w podwyższonej wysokości decyduje sam fakt posiadania jej przez podmiot posiadający status przedsiębiorcy, wpisany do rejestru przedsiębiorców, a nie sposób, w jaki faktycznie jest ona wykorzystywana”.

Mając na uwadze powyższe, stanowisko Wnioskodawcy przedstawione we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej z dnia 3 marca 2008 r. stwierdzające, że do wynajmowanych powierzchni budynków wyżej wymienionym podmiotom, przy obliczaniu podatku od nieruchomości Spółka powinna zastosować stawkę z art. 5 ust. 1 pkt 2e ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. nr 121, poz. 844 j. t. z późn. zm.) dla powierzchni budynków pozostałych tj. 6,37 zł, gdyż powierzchnie wynajmowane na cele dydaktyczne oraz statutowe nie powinny być zaliczane do powierzchni związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej jest nieprawidłowe.

W świetle przedstawionego stanu faktycznego należało z urzędu zmienić interpretację indywidualną z dnia 16 czerwca 2008 r. nr Fn.VIII/31102-1-2/08, gdyż stwierdzono jej nieprawidłowość.

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację zmieniającą interpretację indywidualną przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego w Poznaniu ul. Ratajczaka 10/12, 61-815 Poznań, 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 (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przez sądami administracyjnymi – t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 270). Skargę do WSA wnosi się w dwóch egzemplarzach (art. 47 ww. ustawy) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy).

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy) na adres Urząd Miasta Poznania, Wdział Finansowy, Oddział Podatku od Nieruchomości Osób Prawnych, ul. Słowackiego 22, 60-823 Poznań.

Otrzymują:

- 1) Adresat
- 2) a/a

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr Iwona Żwawiak
Z-ca Dyrektora Wydziału