

Poznań, 16 kwietnia 2012r.

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Poznania na podstawie art. 14j § 1 i § 3 w związku z art. 14b i 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja Podatkowa (t. j. Dz. U. z 2005r. Nr 8, poz. 60 ze zm.) Stwierdza, że stanowisko przedstawił w wniosku z dnia 18 stycznia 2012r. o wydanie interpretacji indywidualnej w sprawie zastosowania prawa dotyczącego zwolnienia, o którym mowa w art. 7 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2010r. Nr 95, poz. 613 ze zm.) jest nieprawidłowe.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 18 stycznia 2012r. uzupełnionym dnia 09 lutego 2012r. zwróciło się, zgodnie z art. 14b ustawy Ordynacji podatkowej, o interpretację przepisów prawa podatkowego.

Zapytanie dotyczyło wątpliwości czy część nieruchomości wynajętych przez podmiotom, które zgodnie ze swoimi statutami prowadzą działalność niestanowiącą działalności gospodarczej (zajęte faktycznie na prowadzenie działalności nie będącej działalnością gospodarczą) są zwolnione z podatku od nieruchomości na podstawie art. 7 ust.1 pkt 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010r.,Nr 95, poz. 613 ze zm.)?

jest użytkownikiem wieczystym gruntów i położonych na tym gruncie budynków. W związku z powyższym będąc osobą prawną jest podatnikiem podatku od nieruchomości. Na przedmiotowej nieruchomości Strona prowadzi statutową działalność kulturalną nie stanowiącej działalności kulturalnej zgodnie z przepisami ustawy o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej (Dz.U. z 2001r. nr 13, poz.123 ze zm.) W zakresie jakim powierzchnia użytkowa nieruchomości jest wykorzystywana do prowadzenia przez Podatnika statutowej działalności kulturalnej korzysta on ze zwolnienia na podstawie art. 7 ust.1 pkt 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, w związku z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków oraz utrzymaniem i konserwacją zgodnie z przepisami o ochronie zabytków. Strona na podstawie zawartych umów wynajmuje powierzchnie użytkowe między innymi:

*Miasto know-how

Ww. podmioty na terenie przedmiotowej nieruchomości nie prowadzą działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów regulujących ich funkcjonowanie, zatem zgodnie z wyjaśnieniem podatnika wynajęte na ich rzecz części budynku pozostają zajęte na prowadzenie działalności nie stanowiącej działalności gospodarczej.

Stoi na stanowisku, że powierzchnie użytkowe które zostały wynajęte podmiotom, które nie prowadzą na tych powierzchniach działalności gospodarczej podlegają zwolnieniu z podatku od nieruchomości na podstawie art. 7 ust.1 pkt 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010r., Nr 95, poz. 613 ze zm.).

Zgodnie z art. 2 ust.1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010r., Nr 95, poz. 613 ze zm.) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budynki lub ich części, natomiast podatnikami zgodnie z art.3 ust. 1 pkt 1 i 3 są osoby prawne będące właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych oraz użytkownicy wieczystości gruntów.

jest podatnikiem podatku od nieruchomości. Przedmiotem opodatkowania jest nieruchomość tj. grunty pozostające w użytkowaniu wieczystym oraz położone na ich terenie budynki i budowle, będące własnością. Stosownie do art. 7 ust.1 pkt 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych zwolnieniu od podatku od nieruchomości podlegają grunty i budynki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków oraz utrzymywane i konserwowane zgodnie z przepisami o ochronie zabytków za wyjątkiem części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. W świetle przytoczonego przepisu grunt i budynek stanowią przedmiot opodatkowania dla jako podatnika podatku od nieruchomości podlega zwolnieniu z tytułu indywidualnego wpisania nieruchomości do rejestru zabytków. Wyłączeniu ze zwolnienia podlegają jedynie te części gruntów i budynku, które zostały zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, przy czym przez działalność gospodarczą zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych jest działalność, o której mowa w przepisach Prawa działalności gospodarczej. W przypadku zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej są te części gruntu i budynków, które zostały wynajęte podmiotom prowadzącym działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010r., Nr 95, poz. 613 ze zm.) tj. zgodnie z przepisami Prawa działalności gospodarczej. Części gruntów i budynków w których prowadzona jest działalność nie będąca działalnością gospodarczą np. działalność kulturalna w rozumieniu ustawy o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej (Dz.U. z 2001r. Nr 13 poz.123 ze zm.) jest zwolniona z podatku od nieruchomości na podstawie art. 7 ust.1 pkt 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych bez względu na to czy działalność ta jest prowadzona przez podatnika tj. czy przez podmiot, którym wynajęto te części gruntów i budynków. Przepis dotyczący zwolnienia nie warunkuje prawa do zwolnienia z podatku od nieruchomości w zależności od podmiotu, który daną działalność prowadzi a jedynie odwołuje się do rodzaju prowadzonej działalności danej części budynku czy też na danej części gruntu. Według Podatnika inne rozumienie warunków zwolnienia stanowiłoby interpretację zawężającą zakres zwolnienia w stosunku do wykładni gramatycznej (słownej), która w obrębie przepisów prawa podatkowego ma pierwszeństwo i która w tym przypadku jest wystarczająca dla prawidłowego zastosowania normy prawnej.

Uznając stanowisko Strony za nieprawidłowe zważono co następuje.

POZnan*

Zgodnie z ustawowymi definicjami: grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej są 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.*

Wystarczającym zatem aby poddać najmowaną część opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości jest spełnienie warunku znajdowania się tych gruntów (budynków) w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, *chyba że grunty te lub budynki nie byłyby lub nie mogłyby być wykorzystywane do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.*

Konieczne jest zatem stwierdzenie czy sam podatnik nie prowadzi działalności gospodarczej w odniesieniu do omawianych przedmiotów opodatkowania, a więc czy najem przez niego prowadzony jest działalnością gospodarczą, o której mowa w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych, lub też czy najemcy takiej działalności na najmowanym przedmiocie nie prowadzą.

Ostatnia z tych kwestii musi zostać przesądzona przez ocenę charakteru działalności każdego z najemców. Podatnik wskazuje, iż najemcy nie prowadzą takiej działalnością.

Zgodnie z ustawą o swobodzie działalności gospodarczej działalnością gospodarczą jest **zarobkowa działalność** wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, **wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły** (art. 2 ustawy). Z definicji tej wynika więc, że działalność będzie uznana za działalność gospodarczą, jeśli będzie: 1) zarobkowa, 2) wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

W związku z tym, że usługa polegająca na wynajmie lokali spełnia ww. warunki należy ją uznać za działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, a tym samym ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

W wyroku z 18 maja 2006 r. (sygn. akt I SA/Gd 462/05) WSA stwierdził, że "profesjonalne wynajmowanie własnych nieruchomości jest taką samą działalnością, jak chociażby produkcja i sprzedaż określonych wyrobów".

W sentencji tego wyroku słowo "profesjonalne" oznacza, że wynajem jest traktowany przez wynajmującego jako jedno z regularnych źródeł przychodu (np. zaplanowane i ujęte w budżecie).

Wykonywanie tej działalności w celu zarobkowym (czyli w zamian za czynsz), w sposób ciągły (np. wynajęcie parkingu na dłuższy bądź bezterminowy okres) i zorganizowany (na podstawie umowy najmu), przesądza o zakwalifikowaniu takiego najmu jako działalności gospodarczej.

Zarobkowy cel działalności gospodarczej wiąże się z jej odpłatnością, co ma miejsce w niniejszej sytuacji.

W praktyce wykształcił się pogląd, że jednorazowy bądź sporadyczny najem nieruchomości przez jakiegokolwiek podmiot nie będzie potraktowany jako działalność gospodarcza. Takim wynajęciem jest np. wynajęcie jakiemuś podmiotowi placu na jeden dzień, w celu umożliwienia obsługi imprezy organizowanej przez ten podmiot.

POZnań*

Konkludując zatem, przyjąć należy, że co do zasady, najem jest traktowany jako działalność gospodarcza, jeśli rozmiar tej działalności byłby znaczny (nie jednorazowy, czy okazjonalny), a zamiar podmiotu świadczyłby o częstotliwości działania podatnika w tym zakresie (długotrwałe umowy najmu, wieloletnie wynajmowanie w przeszłości i na przyszłość).

Zatem ponieważ prowadzi najem w rozmiarach przekraczających okazjonalny najem, ponadto przychód z najmu stanowi dla niego stałe (nie okazjonalne ale w miarę ciągłe) źródło przychodu (zaplanowane w budżecie) to tym samym przesądzamy o prowadzeniu działalności gospodarczej z wykorzystaniem przedmiotowych lokali a zatem o kwalifikacji tych przedmiotów opodatkowania do stawki jak za działalność gospodarczą, jako znajdujące się w posiadaniu podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy o swobodzie działalności gospodarczej.

Tym samym wynajmowane powierzchnie nie mogą korzystać ze zwolnienia z art.7 ust.1 pkt 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

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 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 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - Dz. U. Nr 153, poz. 1270 ze zm.). Skargę do WSA wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 ww. ustawy) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu 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 Wydział Finansowy Oddział Podatku od Nieruchomości Osób Prawnych ul. Słowackiego 22, 60-823 Poznań.

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr. Iwona Zwawiać