

Warszawa, dnia 27.06.2013 roku

URZĄD MIASTA POZNANIA
Wydział Finansowy

WYKONANO DNIA **2013-07-01** WYKONANO DNIA

L. dz. _____ znl. _____
znak spr. *11*

Prezydent miasta Poznań
Plac Kolegiacki 17
61-841 Poznań

Wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej

URZĄD MIASTA POZNANIA
KANCELARIA

WPLYNEŁO DNIA **2013-07-01** WPLYNEŁO DNIA

L. dz. _____ znl. _____
znak spr. _____

Prezydent miasta Poznań
Plac Kolegiacki 17
61-841 Poznań

Wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej

W oparciu o art. 14j w zw. z art. 14b ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja Podatkowa (Dz. U. z 2012 r. poz. 749 ze zm.)

z o.o., z siedzibą w Warszawie (dalej jako „Wnioskodawca” lub „Spółka”),
wnosi o wydanie indywidualnej interpretacji w sprawie stosowania przepisów ustawy z dnia 12
stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 ze zm. –
dalej jako „Ustawa Pod. Lok.”).

Przepisy prawa podatkowego będące przedmiotem interpretacji indywidualnej

Art. 1a ust. 1 pkt 3 oraz art. 5 ust. 1 pkt 2 lit a) Ustawy Pod Lok.

Zakres wniosku

Zaistniały stan faktyczny oraz zdarzenie przyszłe.

Opis zaistniałego stanu faktycznego

[REDAKOWANE] z o.o. jest podmiotem utworzonym zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa (Dz. U. z 1995 r. Nr 133, poz. 654 ze zm.), którego celem statutowym jest realizacja zadań wynikających z ww. ustawy, a w szczególności budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

Sp. z o.o.
wypełnia zadania wynikające m.in. z zapisów ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku

[REDAKCYJNA] (Dz. U. z 2005 r. Nr 42 poz. 398 z późn. zm.), jak również zadania nałożone na Spółkę przez [REDAKCYJNA] (jedynym Udziałowcem Spółki jest Skarb Państwa reprezentowany przez Prezesa [REDAKCYJNA] [REDAKCYJNA] polegające przede wszystkim na zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych

Spółka jest właścicielem nieruchomości, zabudowanych m.in. [REDAKCYJNA] wielorodzinnymi budynkami mieszkalnymi, w Poznaniu – [REDAKCYJNA]

- ul.
- ul.
- ul.
- ul.
- ul.
- ul.
- ul.
- ul.
- ul.
- ul.

W ww. budynkach znajdują się następujące pomieszczenia (nazewnictwo zgodne ze sporządzoną inwentaryzacją powykonawczą):

- w piwnicach budynków zlokalizowane są pomieszczenia gospodarcze, tj. pomieszczenia bez okien, w których zainstalowane są urządzenia związane z opomiarowaniem administracyjnym budynków; pomieszczenia te wykorzystywane są ponadto, do przechowywania środków czystości oraz umożliwiają dostęp do ujęć wody (np. do mycia okien, klatek schodowych); część z tych pomieszczeń pozostaje niewykorzystana.
- dodatkowo, na poziomie parteru budynku przy ulicy [REDAKCYJNA] znajduje się pomieszczenie z oknami, posiadające węzeł sanitarny (WC), które wykorzystywane jest jako pomieszczenie administratora (powierzchnia lokalu 22,77 m² + powierzchnia WC 1,51 m²) oraz w celu przechowywania wymaganej przepisami prawa dokumentacji technicznej budynków, dodatkowych kluczy, wykonywania są czynności właścicielskich osiedla w zakresie prawidłowej jego eksploatacji.

Przedmiotowe pomieszczenia są wykorzystywane wyłącznie w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania będących własnością Spółki wielorodzinnych budynków mieszkalnych.

W praktyce ww. pomieszczenia służą również mieszkańcom budynków mieszkalnych i są one niezbędne do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania osiedla mieszkaniowego.

Przedmiotowe pomieszczenia zlokalizowane w budynkach [REDAKTOWANO] Sp. z o.o. w Poznaniu [REDAKTOWANO] nie mogą być wykorzystywane do prowadzenia w nich jakiegokolwiek działalności gospodarczej, m.in. z uwagi na niespełnianie parametrów technicznych. Spółka nigdy nie wynajmowała przedmiotowych pomieszczeń, ani nie podejmowała żadnych działań w tym zakresie.

[REDAKTOWANO] Sp. z o.o. prowadzi na terenie nieruchomości zlokalizowanych w Poznaniu działalność, mającą na celu zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych, znajdujących się w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych posadowionych na tej nieruchomości, nie generując żadnych dodatkowych przychodów z pomieszczeń, opisanych w niniejszym wniosku.

Na terenie osiedla mieszkaniowego [REDAKTOWANO] Sp. z o.o. w Poznaniu [REDAKTOWANO] zakresem zlokalizowane są również lokale usługowe, przeznaczone na wynajem podmiotom zewnętrznym. Powierzchnia lokali usługowych opodatkowana jest stawką właściwą dla powierzchni związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Pytanie

Według jakiej stawki podatku od nieruchomości powinny być opodatkowane pomieszczenia administracyjne nie będące lokalami usługowymi opisane w stanie faktycznym?

Własne stanowisko w sprawie

Pomieszczenia, znajdujące się w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych, opisane w stanie faktycznym, nie są wykorzystywane przez Wnioskodawcę do prowadzenia działalności

gospodarczej innej, niż związanej bezpośrednio z zaspakajaniem potrzeb mieszkaniowych i powinny zostać uznane, jako służące wyłącznie do celów zapewnienia lokatorom realizacji ich potrzeb mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 1a ust.1 pkt 3 Ustawy Pod. Lok. za grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uważa się 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.

Z treści powołanego wyżej przepisu jednoznacznie wynika, że budynki mieszkalne, wykorzystywane w celach mieszkalnych nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawki przewidzianej dla budynków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Uzasadnieniem takiej kwalifikacji powierzchni przedmiotowych pomieszczeń administracyjnych jest w całości służebna funkcja pełniona przez nie wobec lokali mieszkalnych znajdujących się w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych zlokalizowanych w Poznaniu. Dodatkowo wskazać należy, że budynki te, zostały w całości zakwalifikowane jako budynki mieszkalne.

Stanowisko takie zostało potwierdzone w odpowiedzi Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Finansów z dnia 16 czerwca 2008 roku na zapytanie nr 1750 w sprawie podatku od nieruchomości, w której stwierdzono m.in.: „Budynkami mieszkalnymi są według klasyfikacji środków trwałych obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. Definicja budynku mieszkalnego wprost dopuszcza możliwość wykorzystywania jego części do celów innych, niż mieszkalne. Wskutek tego pomieszczenia pośrednio związane z głównym przeznaczeniem budynku, np. piwnice, garaże i pomieszczenia gospodarcze, opodatkowane są także preferencyjną stawką podatku. Jedynie zajęcie budynku mieszkalnego na potrzeby działalności gospodarczej, pozostające bez związku z zaspakajaniem potrzeb mieszkaniowych, jest przesłanką do opodatkowania według stawki, jak od budynków mieszkalnych zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej”.

Biorąc powyższe pod uwagę, w ocenie Spółki, wskazane w opisie stanu faktycznego pomieszczenia administracyjne powinny być opodatkowane według stawki przewidzianej dla budynków mieszkalnych zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a) Ustawy Pod. Lok.

W odniesieniu do lokali usługowych zastosowanie znajdzie natomiast stawka przewidziana dla budynków i lokali zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b) Ustawy Pod. Lok.

Dowód uiszczenia opłaty za wydanie indywidualnej interpretacji w przedmiotowej sprawie w wysokości 80 złotych na rachunek Prezydenta miasta Poznań stanowi załącznik do niniejszego wniosku.

Ja, niżej podpisany, pouczony o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 1 w związku z §6 Kodeksu karnego za składanie fałszywych oświadczeń składam, stosownie do art. 14b ustawy – Ordynacja podatkowa, oświadczenie następującej treści:

Oświadczam 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.

