

Nr sprawy: Fn-VIII.310.14.2013

Lotus: 100114-2302

Poznań, dnia 10 stycznia 2014r.

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. 2012r., poz. 749 ze zm.) stwierdza, że stanowisko Spółki przedstawione we wniosku z dnia 22 października 2013r. 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 22 października 2013r. uzupełnionym pismami z dnia 8 listopada 2013r., 21 listopada 2013r. oraz 4 grudnia 2013r. zwróciła się, zgodnie z art. 14b ustawy Ordynacji podatkowej, o interpretację przepisów prawa podatkowego.

Zapytanie dotyczy wątpliwości czy Spółka jest uprawniona do zastosowania zwolnienia od 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.) w części dotyczącej budynku zabytkowego zajmowanego przez

W dniu 08 października 2013 roku Spółka nabyła nieruchomość położoną w Poznaniu przy ulicy . Znajdujące się na przedmiotowej działce budynki są indywidualnie wpisane do rejestru zabytków i podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej.

Budynek przy ulicy jest wynajęty dla na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 05 października 2012r. przez Miasto Poznań. Umowa jest zawarta na czas określony do 31 marca 2015 roku. Przedmiot najmu jest używany na cele dydaktyczne. Zgodnie z zapisem art. 106 ustawy z dnia 27 lipca 2005r. Prawo o Szkolnictwie Wyższym (t.j. D.U. z 2012r. poz. 572), prowadzenie przez uczelnię działalności dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej, sportowej,

*Miasto know-how

POZnań*

diagnostycznej, rehabilitacyjnej lub leczniczej nie stanowi działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej.

Spółka stoi na stanowisku, że budynek będący przedmiotem najmu w chwili obecnej nie jest i nie może być zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej.

Spółka jako właściciel jest podatnikiem podatku od nieruchomości od przedmiotowych nieruchomości. Obowiązek podatkowy powstał od 1 listopada 2013 roku. Podatnik prosi o wyjaśnienie, czy jest uprawniony do zastosowania zwolnienia od podatku od nieruchomości na podstawie art. 7 ust 1 pkt 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w części dotyczącej budynku zajmowanego przez prowadzący działalność dydaktyczną, która to działalność nie jest działalnością gospodarczą.

W uzupełnieniu do wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej Spółka wyjaśniła, że z dniem podpisania aktu notarialnego w sprawie umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości Spółka jako nabywca z mocy prawa wstąpiła w stosunek najmu w miejsce zbywcy tj. Miasta Poznania. Co do zasady nastąpiło przekształcenie podmiotowe stron umowy najmu. Sprzedaż nieruchomości nastąpiła w czasie trwania umowy najmu dlatego Spółka zajmuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na czas oznaczony z datą pewną tj. do 31 marca 2015r. Ponadto w przesłanym wyjaśnieniu Spółka informuje, że nadal obowiązuje umowa jaką zawarł z poprzednim właścicielem, a Spółka jako nabywca nieruchomości nalicza czynsz według stawek określonych w umowie zawartej przez poprzedniego właściciela.

Uznając stanowisko Strony za nieprawidłowe zważono co następuje.

Zgodnie z art. 7 ust.1 pkt 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych ustawodawca zwalnia z opodatkowania budynki wpisane do rejestru zabytków, z wyjątkiem części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Ze zwolnienia powyższego wyłączone są zatem grunty i budynki zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej.

Pojęcie użyte w ww. przepisie tj. zajęcie na prowadzenie działalności gospodarczej jest pojęciem, przez które należy rozumieć faktyczne podejmowanie i wykonywanie czynności w budynkach czy też ich częściach w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Oznacza to, że ustawodawca określając przedmiot opodatkowania w zakresie gruntów i budynków, zakresem efektywnego opodatkowania podatkiem od nieruchomości objął wyłącznie te grunty i budynki, które faktycznie wykorzystywane są do wykonywania nich czynności składających się na działalność gospodarczą.

Zatem analizując sprawę należy stwierdzić czy sam podatnik nie prowadzi działalności gospodarczej w odniesieniu do przedmiotowych nieruchomości. Czy najem przez niego prowadzony jest działalnością gospodarczą, o której mowa w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych, lub też czy najemca takiej działalności na najmowanym przedmiocie nie prowadzi.

Zgodnie z art. 1a ust.1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych przez działalność gospodarczą – rozumie się działalność, o której mowa w przepisach Prawa działalności gospodarczej (t.j. Dz.U. 2013r. poz. 672), z zastrzeżeniem ust. 2.

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.

Spółka jako nabywca nieruchomości weszła w prawa i obowiązki poprzedniego właściciela, wykonuje usługi polegająca na wynajmie budynku za co pobiera czynsz. W związku z tym usługa polegająca na wynajmie budynku spełnia ww. warunki i 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 2006r. (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 budynku) 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 jakikolwiek podmiot nie będzie potraktowany jako działalność gospodarcza. Takim wynajęciem jest np. wynajęcie jakiegoś podmiotowi placu na jeden dzień, w celu umożliwienia obsługi imprezy organizowanej przez ten podmiot.

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 Spółka pobiera czynsz od wynajmującego, przychód z najmu stanowi dla niej stałe (nie okazjonalne ale w miarę ciągłe) źródło przychodu (zaplanowane w budżecie) a to tym samym przesądza o prowadzeniu działalności gospodarczej z wykorzystaniem przedmiotowej nieruchomości, a zatem o kwalifikacji tego przedmiotu 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.

Brak zatem podstaw do zastosowania ww. zwolnienia z uwagi na wynajęcie przedmiotowych nieruchomości przez podatkodawcę. W przedmiotowej sprawie bezsprzecznie podmiotem podatku od nieruchomości jest podmiot, a będąca przedmiotem opodatkowania nieruchomość zajęta jest na działalność gospodarczą polegającą na jej wynajmie innym podmiotom. Ponadto jednym z przedmiotów działalności Spółki jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu

POZnań*

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 – t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 270 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.

Urząd Miasta Poznania
Wydział Finansowy
Oddział Podatku od Nieruchomości Osób Prawnych