

PREZYDENT MIASTA POZNANIA
URZĄD MIASTA POZNANIA
Wydział Finansowy
Stanowisko ds. prawno-podatkowych
60-823 Poznań, ul. Słowackiego 22
tel. (61) 8 784-796

Poznań, 8 maja 2014r.

Fn-XIV.310.1.2014
L:13051400167

INTERPRETACJA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Poznania na podstawie art. 14j § 1 i 3 w zw. z art. 14b, art. 14c i art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 749 z późn. zm.), w odpowiedzi na wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej z dnia 2014r, uzupełnionego w dniu 2014r. oraz 2014r. (daty wpływu pism) w sprawie właściwych stawek podatku od nieruchomości za pomieszczenia wykorzystywane dla potrzeb statutowych,

postanawia uznać stanowisko Wnioskodawcy wyrażone we wniosku za nieprawidłowe.

UZASADNIENIE

W dniu 2014r. wpłynął wniosek uzupełniony w dniu 2014r. oraz w dniu 2014r. (daty wpływu) o wydanie interpretacji co do zakresu i sposobu stosowania przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991r. (Dz. U. z 2010 Nr 95 poz. 613 z późniejszymi zm.).

Przedstawiono następujący stan faktyczny:

Wnioskodawczyni działając jako spółdzielnia mieszkaniowa, która realizuje jedynie cele, o których mowa w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) tj. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, w związku ze swoją statutową działalnością wykorzystuje pomieszczenia takie jak biura administracji ogólnej – Zarządu, biura administracji osiedlowych, szatnie konserwatorów, warsztaty, pomieszczenia Zakładu Budowlano-Remontowego służące członkom Spółdzielni.

Do opisanego stanu faktycznego zadano następujące pytanie:

Według jakiej stawek podatku od nieruchomości Spółdzielnia powinna wnosić podatek od nieruchomości za pomieszczenia wykorzystywane dla potrzeb statutowych wymienionych wyżej czy według stawek obowiązujących dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej czy dla budynków pozostałych?

Wobec zadanego przedstawiono następujące stanowisko Wnioskodawcy:

Pomieszczenia Spółdzielni powinny być opodatkowane według stawek jak dla budynków pozostałych, a nie jak dla budynków związanych z działalnością gospodarczą, gdyż pomieszczenia te nie służą bezpośrednio prowadzeniu działalności w rozumieniu ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2004r. nr 173, poz. 1807 z późn. zm.) Spółdzielnia realizuje jedynie cele, o których mowa w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) tj. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, wobec czego taka działalność nie może być uznana za prowadzenie działalności gospodarczej. Na potwierdzenie powyższego stanowiska powołano uchwałę Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 marca 1997r. nr FPK 1/97 w której to stwierdzono, że spółdzielnie mieszkaniowe gospodarują funduszami swoich członków w celach niezarobkowych i w zakresie dotyczącym ich podstawowej działalności nie można im przypisać prowadzenia działalności gospodarczej. Ponadto powołano wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 grudnia 2013r. sygn. akt. II FSK 2767/11 w którym orzeczono, że o zastosowaniu stawki właściwej dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej decyduje ich faktyczne zajęcie na tę działalność.

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego uznaje się za nieprawidłowe.

Na wstępie przypomnieć należy, że w myśl art. 14b § 1 i 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 749 z późn. zm. - dalej "Ordynacja podatkowa") minister właściwy do spraw finansów publicznych oraz w zakresie swojej właściwości wójt, burmistrz (prezydent miasta), starosta lub marszałek województwa, na pisemny wniosek zainteresowanego, wydaje, w jego indywidualnej sprawie, pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego. Zgodnie z art. 14b § 2 i § 3 Ordynacji podatkowej składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązany jest do wyczerpującego przedstawienia zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego oraz do przedstawienia własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej tego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego. Interpretacja indywidualna winna zawierać ocenę stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym tej oceny; można odstąpić od uzasadnienia prawnego, jeżeli stanowisko wnioskodawcy jest prawidłowe w pełnym zakresie (art. 14c § 1 Ordynacji podatkowej). W razie negatywnej oceny stanowiska wnioskodawcy interpretacja indywidualna zawiera wskazanie prawidłowego stanowiska wraz z uzasadnieniem prawnym (art. 14c § 2 Ordynacji podatkowej).

W orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowany jest pogląd, że organ wydając interpretację dokonuje jedynie oceny prawnej stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę, bez możliwości jego modyfikowania, czy też prowadzenia postępowania dowodowego w trybie przepisów działu IV Ordynacji podatkowej. Wobec tego interpretacja może dotyczyć wyłącznie stanu faktycznego przedstawionego we wniosku, gdyż organ nie prowadzi żadnego postępowania dowodowego, nie ocenia też wiarygodności danych przedstawionych we wniosku. Obowiązkiem wyczerpującego przedstawienia stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego) ustawodawca obciążył wnioskodawcę, co oznacza, iż to wnioskodawca wskazuje elementy stanu faktycznego, jakie należy uwzględnić przy wydawaniu interpretacji.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budynki lub ich części. Stosownie do definicji ustawowej zamieszczonej w art. 1a pkt 3 u.p.o.l. użyte w ustawie określenie grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oznacza 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.

Odnosząc wskazany stan prawny do stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę w interpretacji, w pierwszej kolejności należało ustalić czy Wnioskodawca, posiadający status spółdzielni mieszkaniowej, jest "przedsiębiorcą lub innym podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą" rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o. i tym samym czy prowadzona przez niego działalność w zakresie szeroko rozumianego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych swoich członków może być traktowana jako działalność gospodarcza.

Spółdzielnie mieszkaniowe działają na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach (dalej również „u.o.s.m.”). Zgodnie z art. 1 ust. 1-6 u.o.s.m. spółdzielnia mieszkaniowa jest dobrowolnym zrzeszeniem osób fizycznych, celem którego jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu (ust. 1). Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali (ust. 1). Przedmiotem działalności spółdzielni może być: 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych, 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów, 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (ust. 2). Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków (ust. 3). Statut spółdzielni określa, którą działalność spośród wymienionych w ust. 2 i 3, prowadzi spółdzielnia (ust. 4). Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości (ust. 5). Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1 (ust. 6). Z przedstawionego w interpretacji stanu faktycznego nie wynika, że wnioskodawca prowadzi jakąś inną działalność niż zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jednakże jak to wynika z cytowanych przepisów spółdzielnia mieszkaniowa - stosownie do dokonanego w statucie wyboru - może prowadzić każdy rodzaj działalności spośród rodzajów działalności wymienionych w art. 1 ust. 2 u.o.s.m. Może również prowadzić działalność określoną w art. 1 ust. 5 i 6 u.o.s.m. Żaden z tych rodzajów działalności nie ma charakteru obligatoryjnego. Obligatoryjny charakter ma działalność określona w art. 1 ust. 3 u.o.s.m. Zgodnie z jego treścią spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Przepis art. 1 ust. 3 u.o.s.m. 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 2010 r., sygn. akt I FSK 1891/08). W orzecznictwie akcentuje się pogląd, iż działalność spółdzielni mieszkaniowej w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie i nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków jest obligatoryjną działalnością gospodarczą takiej spółdzielni (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2006 r., III CZP 21/02). W różnych sprawach dotyczących takiego zarządu spółdzielnia będzie więc traktowana jak przedsiębiorca (por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2002 r., II CK 374/02). Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 marca 2004 r., sygn. akt II CK 53/03 wywiódł, że spółdzielnia mieszkaniowa jest podmiotem gospodarczym i w zakresie prowadzonej przez siebie

działalności ukierunkowanej na szeroko pojęte zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich członków musi być traktowana tak samo, jak inni przedsiębiorcy.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że spółdzielnia mieszkaniowa winna być kwalifikowana jako przedsiębiorca już tylko z tego względu, że zajmuje się odpłatnym zarządem lokalami mieszkalnymi. Sformułowanie definicji legalnej art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. nakazuje - w celu zakwalifikowania gruntu, budynku czy budowli jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej –ustalenie, czy grunt, budynek czy budowla znajduje się w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. Stwierdzenie to wystarcza do zakwalifikowania danego przedmiotu opodatkowania jako związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą. Wskazać tu trzeba na ugruntowaną linię orzeczniczą sądów administracyjnych, potwierdzającą prawidłowość takiej interpretacji wskazanych przepisów. Jak wywiódł Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 9 lipca 2010 r., sygn. akt III SA/Po 345/10, sam fakt posiadania nieruchomości przez przedsiębiorcę wystarczy do uznania jej za związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej. Opodatkowanie podatkiem od nieruchomości gruntów, budynków i budowli znajdujących się w posiadaniu przedsiębiorcy nie jest bowiem uzależnione od rzeczywistego wykonywania na tych gruntach i w zlokalizowanych na nich budynkach i budowlach czynności składających się na prowadzenie działalności gospodarczej (por. wyrok WSA w Olsztynie z dnia 14 stycznia 2010 r., sygn. akt I SA/OI 722/09). Zatem nawet "budynki niewykorzystywane przez przedsiębiorcę w danym momencie lub też wykorzystywane na inną działalność niż gospodarcza, za wyjątkiem budynków mieszkalnych, należy uznać za związane z działalnością gospodarczą" - wyrok WSA w Białymstoku z 30 maja 2006 r., sygn. akt I SA/Bk 95/06. Również różnego rodzaju obiekty niewykorzystywane w danym momencie na działalność gospodarczą lub w których prowadzona jest innego rodzaju działalność niż gospodarcza, należy uznać za związane z działalnością gospodarczą (por. wyrok NSA w Warszawie z dnia 20 marca 2009 r., sygn. akt II FSK 1888/07).

Nawiązując do argumentacji Spółdzielni odnotować trzeba, że wskazywana przez nią uchwała NSA z dnia 24 marca 1997 r., sygn. akt FPK 1/97 odnosi się do stanu prawnego obowiązującego przed 1 stycznia 2003 r., kiedy to do ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wprowadzono ustawową definicję "gruntów i budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (art. 1a ust. 1 pkt 3)".

Natomiast odnosząc się do drugiego z przytoczonych orzeczeń – wyroku NSA z dnia 18 grudnia 2013r. sygn. Akt. II FSK 2767/11 należy zaznaczyć, że rozpatrywany przez Sąd stan faktyczny był inny niż w niniejszej sprawie – przedmiot interpretacji dotyczył biur, pomieszczeń archiwum oraz pomieszczeń gospodarczych znajdujących się w **budynkach mieszkalnych**, a nie w budynkach niemieszkalnych tzw. „pozostałych”. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w przypadku budynków mieszkalnych znajdujących się w posiadaniu przedsiębiorców nie wystarczy fakt ich „związania” z prowadzoną działalnością gospodarczą, muszą one być „zajęte” – faktycznie wykorzystywane na jej prowadzenie. Ponadto należy zwrócić uwagę, że sąd przyjął pogląd, że lokale te muszą służyć **tylko i wyłącznie** zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ich mieszkańców lub innych ich potrzeb, wynikających z statutowych celów spółdzielczości mieszkaniowej. Jeżeli więc pomieszczenia te są wykorzystywane również dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej np. zarządzania nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków to nie mogą być traktowane jako służące „**tylko i wyłącznie**” zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ich mieszkańców”. Implikuje to opodatkowanie przedmiotowych pomieszczeń stawkami najwyższymi.

W związku z powyższym należy wskazać, że pomieszczenia wskazane przez Spółdzielnię podlegają opodatkowaniu stawkami właściwymi dla budynków i ich części związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Pouczenie:

Zastosowanie się do interpretacji indywidualnej przed jej zmianą lub przed doręczeniem organowi podatkowemu odpisu prawomocnego orzeczenia sądu administracyjnego uchylającego interpretację indywidualną nie może szkodzić wnioskodawcy, jak również w przypadku nieuwzględnienia jej w rozstrzygnięciu sprawy podatkowej.

Niniejsza interpretacja, po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

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 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 przed sądami administracyjnymi - Dz. U. Nr 153, poz. 1270 z późn. 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 Prezydenta Miasta Poznania na adres Urząd Miasta Poznania Wydział Finansowy Oddział Podatku od Nieruchomości Osób Fizycznych, Rolnego i Leśnego 60-823 Poznań, ul. Słowackiego 22

z upr. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. Zdzisław
Zdzisław Dydak

