

PREZYDENT MIASTA POZNANIA

URZĄD MIASTA POZNANIA

Wydział Finansowy

Stanowisko ds. prawno-podatkowych

60-823 Poznań, ul. Słowackiego 22

tel. (61) 878-4796

Poznań, .. 2016 r.

pełnomocnik

Fn-XIV.310 2016

INDYWIDUALNA 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 (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 613 z późn. zm.), w odpowiedzi na wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej z dnia .. 2016 r. (data wpływu do organu podatkowego) uzupełnionego w dniu .. 2016 r. (data wpływu) w zakresie właściwej stawki podatku od nieruchomości stosowanej do opodatkowania przeznaczonych do sprzedaży niemieszkalnych powierzchni użytkowych znajdujących się w wybudowanym przez Wnioskodawcę budynku mieszkalnym

postanawia uznać stanowisko Wnioskodawcy wyrażone we wniosku za nieprawidłowe.

UZASADNIENIE

W dniu 18 lutego 2016 r. wpłynął wniosek, uzupełniony w dniu 29 kwietnia 2016 r. o wydanie pisemnej indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego co do zakresu i sposobu stosowania przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 849 z późn. zm. - dalej zwana u.p.o.l.), w zakresie właściwej stawki podatku od nieruchomości stosowanej do opodatkowania przeznaczonych do sprzedaży niemieszkalnych powierzchni użytkowych znajdujących się w wybudowanym przez Wnioskodawcę budynku mieszkalnym.

Przedstawiono następujący opis stanu faktycznego:

Wnioskodawca prowadzi działalność gospodarczą polegającą na budowie budynków wielomieszkalniowych w celu sprzedaży znajdujących się w nich lokali. Przedmiotowe budynki, zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych, sklasyfikowane są jako budynki mieszkalne, tak też są sklasyfikowane w kartotece budynków. W budynkach tych oprócz lokali mieszkalnych znajdują się również przeznaczone na sprzedaż lokale niemieszkalne to jest hale garażowe i lokale usługowe. Do czasu wyodrębnienia lokalu hali garażowej i założenia dla niej oddzielnej księgi wieczystej hala ta pozostaje własnością

Spółki. Po wyodrębnieniu hali garażowej i założeniu dla niej odrębnej księgi wieczystej udziały w jej współwłasności są zbywane przez Spółkę na rzecz nabywców lokali mieszkalnych i usługowych znajdujących się w tych budynkach. Nabywca udziału we współwłasności lokalu hali garażowej uzyskuje prawo do wyłącznego korzystania z określonego miejsca postojowego znajdującego się w tym lokalu użytkowym. Znajdujące się w budynkach lokale usługowe zostają wyodrębnione, to jest zostają dla nich założone oddzielne księgi wieczyste, w momencie ich sprzedaży, do tego czasu objęte są księgą wieczystą prowadzoną dla danego budynku mieszkalnego. Przedmiotowe lokale użytkowe wybudowane są przez Spółkę (wyprodukowane) w celu ich sprzedaży i nie są przez Spółkę wynajmowane, ani w żaden sposób wykorzystywane w prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej.

Do czasu sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych, lokali usługowych oraz udziałów we współwłasności hali garażowej Spółka pozostaje odpowiednio ich właścicielem i współwłaścicielem i zobowiązana jest do płacenia od ich powierzchni podatku od nieruchomości w odpowiedniej stawce na rzecz organu podatkowego – Prezydenta Miasta Poznania.

Do opisanego stanu faktycznego zadano następujące pytanie:

Czy podatek od nieruchomości należny od powierzchni lokali niemieszkalnych (hale garażowe i lokale usługowe) znajdujących się w budynku mieszkalnym według klasyfikacji PKOB, stanowiących własność lub współwłasność Spółki, które przeznaczone są na sprzedaż i które nie są przez Spółkę zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, powinien być obliczony przy zastosowaniu stawki przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt. 2 lit. e u.p.o.l.

Wobec zadanego pytania przedstawiono następujące stanowisko Wnioskodawcy:

Zdaniem Wnioskodawcy podatek od nieruchomości należny od powierzchni lokali użytkowych (hale garażowe i lokale użytkowe) znajdujących się w budynku mieszkalnym według klasyfikacji PKOB, stanowiących własność lub współwłasność Spółki, które przeznaczone są na sprzedaż i które nie są przez Spółkę zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, powinien być obliczony przy zastosowaniu stawki przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e u.p.o.l..

Uzasadniając swoje stanowisko Wnioskodawca wskazał, że zgodnie ustawą o podatkach i opłatach lokalnych powierzchnie budynków lub ich części opodatkowane są według różnych stawek podatku od nieruchomości, to jest w zależności od ich funkcji. Stawki te są wymienione odpowiednio pod literami od a do e pkt 2 ust. 1 art. 5 u.p.o.l. Stawką pod literą a odnosi się do powierzchni budynków mieszkalnych lub ich części mieszkalnych, a stawka określona literą b odnosi się do powierzchni budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz do powierzchni budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Stawka określona literą c odnosi się do powierzchni budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym, stawka określona literą d odnosi się do powierzchni budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń, a stawka określona lit e odnosi się do powierzchni budynków pozostałych lub ich części, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego.

Według stawki określonej pod lit. b pkt 2 ust. 1 art. 5 u.p.o.l. mogą być opodatkowane powierzchnie budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Z treści art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l. wynika, że ta norma prawna rozdziela

budynki na budynki mieszkalne i ich części oraz na budynki pozostałe (niemieszkalne) i ich części.

Zgodnie z treścią art. 1a ust. 1 pkt 3 wersji ustawy o podatkach i opłatach lokalnych 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 zastrzeżeniem ust. 2a tego artykułu. Ustęp 2a stanowi zaś, że do gruntów, budynków i budowli związanych z działalnością gospodarczą nie zalicza się między innymi budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami.

Zgodnie z twierdzeniami Spółki obiekty budowlane wybudowane przez Spółkę spełniają warunki wymienione a art. 1a ust. 1 pkt 1 u.p.o.l. w obecnym brzmieniu i według Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych oraz klasyfikacji ujawnionej w kartotece budynków stanowią budynki mieszkalne i jako takie nie mogą stanowić budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit b u.p.o.l. co jednoznacznie wynika z przywołanego wyżej art. 1a ust. 2a u.p.o.l.. Nie mogą więc być opodatkowane stawką podatku od nieruchomości ustaloną dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Jako budynki mieszkalne lub ich części mogłyby być opodatkowane stawką wynikającą z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit b u.p.o.l. gdyby były zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej. W ustawie o podatkach i opłatach lokalnych nie ma definicji legalnej pojęcia „zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej”, należy więc to pojęcie rozumieć w jego potocznym słownikowym znaczeniu. Według Wielkiego Słownika Języka Polskiego jak również w znaczeniu potocznym „zajęć” oznacza zapełnić w całości określoną przestrzeń, co w stosunku do „zajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej” oznacza zajęcie danej przestrzeni na prowadzenie działalności gospodarczej czyli rzeczywiste, faktyczne wykorzystywane na prowadzenie działalności gospodarczej, używanie danej przestrzeni na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej.

Jak podano w opisie stanu faktycznego lokale użytkowe przeznaczone są na sprzedaż. Spółka ani nie wynajmuje pomieszczeń hal garażowych czy lokali usługowych, ani w żaden inny sposób nie wykorzystuje ich i nie korzysta z nich w prowadzonej działalności gospodarczej. Co za tym idzie nie jest zasadne traktowanie tych lokali użytkowych stanowiących część budynku mieszkalnego, jako części budynku mieszkalnego zajętego na prowadzenie działalności gospodarczej i opodatkowywanie ich według stawki określonej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit b u.p.o.l.

Według Wnioskodawcy nie właściwe byłoby również opodatkowywanie stanowiących własność lub współwłasność Spółki powierzchni hal garażowych i lokali usługowych stawkami podatku od nieruchomości dla powierzchni budynków lub ich części wymienionych pod numerami c i d pkt 2 ust. 1 art. 5 u.p.o.l. obowiązującej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Powierzchnie te bowiem nie są ani zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym, ani nie są związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń.

Pozostałe dwie stawki podatku od nieruchomości odnoszą się do powierzchni mieszkalnych i powierzchni pozostałych budynków lub ich części (nie wymienionych pod literami od a do d pkt 2 ust 1 art. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych) Stawkę podatku również tu determinuje sposób wykorzystywania powierzchni budynku lub jego części, przy czym stawka wymieniona pod lit. a pkt 2 w ust. 1 art. 5 u.p.o.l. dotyczy powierzchni mieszkalnych a stawka wymieniona pod lit. e odnosi się do pozostałych powierzchni budynków lub ich części.

Mając na względzie fakt, że będące własnością lub współwłasnością powierzchnie zarówno hal garażowych jak i lokali usługowych nie są przystosowane do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych i nie służą ani nie mają służyć celom mieszkaniowym, a więc nie są to powierzchnie mieszkalne, do opodatkowania podatkiem od nieruchomości tych powierzchni, zdaniem Spółki, należy zastosować stawkę podatku od nieruchomości jak dla pozostałych powierzchni budynków lub ich części, która to stawka wymieniona jest w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit e u.p.o.l.

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

W myśl art. 14b § 1 i 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 613 ze zm. - dalej "Ordynacja podatkowa") minister właściwy do spraw finansów publicznych, a 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.

Stanowisko przedstawione przez Stronę jest nieprawidłowe.

Na wstępie wskazać należy, że Spółka zwraca się o wydanie interpretacji w zakresie zasad opodatkowania powierzchni użytkowej dwóch rodzajów lokali: hal garażowych i lokali usługowych, których status prawny jest różny - Spółka po wyodrębnieniu odrębnej własności lokalu – hali garażowej staje się jego współwłaścicielem do czasu zbycia ostatniego z udziałów, natomiast po zbyciu lokalu niemieszkalnego - lokalu usługowego staje się on własnością innego podmiotu, do tego czasu będąc częścią budynku mieszkalnego.

Z powyższych względów przed zasadniczym wskazaniem przyczyn z których określone przez Wnioskodawcę zasady opodatkowania przedmiotowych lokali są nieprawidłowe, należy pokrótce przedstawić reguły opodatkowania lokali niemieszkalnych - hal garażowych, znajdujących się w budynkach mieszkalnych, gdyż ich opodatkowanie przysparzało najwięcej problemów oraz zmian w tym zakresie, które nastąpiły wraz z początkiem tego roku.

Uchwałą 7 sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27 lutego 2012 r. II FPS 4/11 przesądzone, że „w świetle art. 2 ust. 1 pkt 2 i art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 ze zm.) garaż stanowiący przedmiot odrębnej własności, usytuowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawki podatku przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e tej ustawy”. Naczelny Sąd Administracyjny uzasadniając swoje stanowisko wskazał, że „garaż stanowiący część budynku mieszkalnego, będący odrębną nieruchomością, stanowi odrębny przedmiot opodatkowania co wynika, z art. 3 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Na podstawie tego przepisu, w powiązaniu z treścią art. 3 ust. 5 tej ustawy, nieruchomość lokalowa została uznana za odrębny przedmiot opodatkowania. Odrębność ta (od innych części budynku) pozwala na różne opodatkowanie, w zależności od charakteru lokalu, który może być mieszkalny, pozostały bądź przeznaczony na działalność gospodarczą w rozumieniu art. 5 ust. 1 tej ustawy. Pogląd ten zyskał aprobatę w piśmiennictwie (por. L. Etel: Podatek od lokali garażowych, "Finanse Komunalne" 2011, nr 5, s. 33-38)."

Mimo podjęcia przedmiotowej uchwały nadal duże problemy interpretacyjne sprawiało rozstrzygnięcie kwestii stosowania właściwej stawki w przypadku, kiedy właścicielami udziałów w lokalu niemieszkalnym – hali garażowej były zarówno podmioty nie prowadzące działalności gospodarczej jak i przedsiębiorcy, przy czym rozstrzygnięcie dotyczyło już tylko wyboru pomiędzy stawką „pozostałą” a stawką właściwą dla budynków lub ich części związanych z działalnością gospodarczą. Szczególne wątpliwości powodowały sytuacje gdy spośród 100 współwłaścicieli tylko jeden z nich był przedsiębiorcą i wykorzystywał to miejsce postojowe w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej np. do parkowania służbowych samochodów, parkowania samochodów klientów. W tej sytuacji mając na uwadze literalne brzmienie przepisów u.p.o.l. można byłoby przyjąć iż cała powierzchnia użytkowa takiego lokalu podlegała opodatkowaniu stawkami najwyższymi (por. L. Etel „Opodatkowanie garażu stanowiącego nieruchomość lokalową w budynku mieszkalnym” s. 7 *Przegląd Podatków Lokalnych i Finansów Samorządowych* styczeń 2016) Prezydent Miasta Poznania jak i większość organów podatkowych mając na uwadze dyrektywę rozstrzygania wątpliwości na korzyść podatników przyjęła jednak za zasadne opodatkowane takich hal garażowych stawką właściwą budynków pozostałych.

Nadmienić przy tym należy, że w ostatnim czasie, w wyroku z dnia 10 lutego 2015 r. Naczelny Sąd Administracyjny (II FSK 31/13) stanął na stanowisku, które dopuszczało możliwość, w przypadku gdy można wydzielić część garażu będącego w posiadaniu przedsiębiorcy, opodatkowane z podziałem na stawki właściwe dla poszczególnych podmiotów, a wynikające bądź to z lit. b, bądź z lit. e, art. 5 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. Stanowisko to znalazło poparcie w doktrynie (por. L. Etel „Opodatkowanie garażu stanowiącego nieruchomość lokalową w budynku mieszkalnym” s. 8 *Przegląd Podatków Lokalnych i Finansów Samorządowych* styczeń 2016).

Z początkiem tego roku wprowadzono zmianę polegającą na dodaniu do art. 3 u.p.o.l. ustępu 4a, który otrzymał następujące brzmienie: „zasady odpowiedzialności solidarnej za zobowiązanie podatkowe, o której mowa w ust. 4, nie stosuje się przy współwłasności w częściach ułamkowych lokalu użytkowego - garażu wielostanowiskowego w budynku mieszkalnym wraz z gruntem stanowiących odrębny przedmiot własności. W takiej sytuacji obowiązek podatkowy ciąży na współwłaścicielach w zakresie odpowiadającym ich udziałowi w prawie własności. Przepisu art. 6 ust. 11 nie stosuje się.” Tym samym od 1 stycznia br. wprost dopuszczono możliwość opodatkowania współwłaścicieli poszczególnych udziałów w garażu wielostanowiskowego w budynku mieszkalnym. Tym samym podatnicy są zobowiązani w przypadku posiadania tego typu udziału do podania w deklaracjach przypadającej na nich powierzchni użytkowej lokalu niemieszkalnego - hali garażowej, udziału w gruncie oraz w częściach wspólnych budynku. Udział ten pozwala zatem na ustalenie powierzchni lokalu i gruntu, za którą podatek ma zapłacić każdy współwłaściciel.

Nie ulega także wątpliwości, co słusznie podkreśliła Spółka, że zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. poprzez grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej - grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a; natomiast zgodnie z ust. 2a pkt 1 do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami. Z treści art. 1a ust. 1 pkt 3 w związku z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a i b u.p.o.l. wynika, że budynki mieszkalne generalnie nie podlegają opodatkowaniu według stawek przewidzianych dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, wyjąwszy te części budynku mieszkalnego, które są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej. Przez zwrot legislacyjny "zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej" należy rozumieć okoliczność faktyczną polegającą na rzeczywistym wykorzystywaniu (zajęciu) określonej części budynku mieszkalnego na prowadzenie działalności gospodarczej, tj. prowadzeniu w tej części budynku (np. lokalu użytkowym) działalności gospodarczej w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 4 u.p.o.l. Zgodnie z tym ostatnim przepisem działalność gospodarcza oznacza działalność, o której mowa w ustawie z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2015 r. poz. 584, z późn. zm.), Zgodnie zaś z art. 2 u.s.d.g. 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.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy odrębnie rozpatrzyć stawkę właściwą dla hal garażowych i dla lokali usługowych.

W pierwszej sytuacji, w przypadku pobudowania przez Spółkę budynku mieszkalnego w którym znajduje się hala garażowa wraz z jej wyodrębnieniem powstaje odrębna własność lokalu użytkowego – hali garażowej. Tym samym od momentu powstania odrębnej własności takiego lokalu, powierzchnia użytkowa hali garażowej przypadająca na Spółkę powinna zostać opodatkowana stawkami najwyższymi. Przedmiotem opodatkowania w tym wypadku nie jest bowiem budynek mieszkalny, lecz lokal niemieszkalny, który to lokal nie dzieli już losu prawnego budynku mieszkalnego – sklasyfikowany jest bowiem w ewidencji lokali jako lokal niemieszkalny. Taki lokal stanowiący w fizycznym sensie część budynku, jest odrębną nieruchomością, o której mowa w art. 2 ust. 1 u.p.o.l. Tym samym jest wyłączona okoliczność wskazana art. 1a ust. 2a u.p.o.l. – nie mamy bowiem do czynienia już z budynkiem mieszkalnym.

Należy również wskazać, iż posiadane z przez Spółkę udziały w garażu stanowiącym odrębną nieruchomość związane są bezpośrednio z jej zarobkową działalnością wytwórczą i budowlaną polegającą na budowie nieruchomości, w tym lokali będących garażami, które następnie oferowane są do sprzedaży. Spełniony zatem jest warunek wskazany w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l., zgodnie z którym przedmiot opodatkowania znajduje się w posiadaniu przedsiębiorcy (art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l.), który prowadzi działalność gospodarczą w zakresie budowy budynków, a w tym także znajdujących się w nich lokali, stanowiących odrębne nieruchomości, które zarobkowo sprzedaje w sposób zorganizowany i ciągły (art. 1a ust. 1 pkt 4 u.p.o.l.).

Tym samym powierzchnia użytkowa w garażu stanowiącym odrębną nieruchomość, znajdującym się w budynku mieszkalnym, przypadająca na poszczególnych współwłaścicieli będzie opodatkowana z podziałem na stawki właściwe dla poszczególnych podmiotów, a wynikające bądź to w przypadku Wnioskodawcy z lit. b, bądź też z lit. e art. 5 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. w przypadku podatników nie będących przedsiębiorcami.

W przypadku lokali użytkowych, zgodnie z informacjami przedstawianych przez Spółkę w opisie stanu faktycznego, stanowiących część budynku mieszkalnego nie zajętego na prowadzenie działalności gospodarczej, które stają się odrębną nieruchomością lokalową dopiero w momencie dokonania ich sprzedaży innym podmiotom, mamy do czynienia z zupełnie inną sytuacją. W tym zakresie obowiązek podatkowy w zakresie powierzchni tego lokalu będzie ciążył na Spółce wyłącznie do końca miesiąca w którym nastąpiła sprzedaż i to według stawki właściwej dla budynków mieszkalnych tj. wskazanej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a u.p.o.l. Podstawą do zajęcia takiego stanowiska jest fakt, że do momentu wyodrębnienia lokalu mamy do czynienia z częścią budynku mieszkalnego, która według zapewnień Spółki nie jest zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej, a tym samym podlega opodatkowaniu stawkami najniższymi tj. właściwymi dla budynków mieszkalnych lub ich części. Spółka mogłaby być opodatkowana stawkami właściwymi dla działalności gospodarczej w przypadku gdyby stała się właścicielem wyodrębnionego już lokalu.

Z tych względów za nieprawidłowe jak i pozostające bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy należy uznać rozważania Wnioskodawcy dotyczące twierdzeń, iż powierzchnie lokali usługowych nie są przystosowane do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych i nie służą ani nie mają służyć celom mieszkaniowym, a więc nie są to zdaniem Strony, powierzchnie mieszkalne.

Reasumując, Spółka powinna być opodatkowana w zakresie powierzchni użytkowej lokali niemieszkalnych – hal garażowych według stawki właściwej dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l., natomiast w zakresie powierzchni użytkowych lokali usługowych, które nie stanowią odrębnej własności lokalowej według stawki mieszkalnej, określonej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a u.p.o.l..

Tym samym stanowisko Wnioskodawcy należy uznać za nieprawidłowe.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

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.

Iwona Maćkowiak
Z-C A D Y R E K T O R A W Y D Z I A Ł U

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, 60-823 Poznań, ul. Słowackiego 22

Sprawę prowadzi:
Bartosz Kaźmierczak
Tel. 061- 878- 4796

