



Znak sprawy:

M:

Poznań, 27 września 2019 r.

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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 900 ze zm.), w odpowiedzi na wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej z dnia 2 lipca 2019 r. (data wpływu), w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości lokali oddanych w najem/dzierżawę

postanawia uznać stanowisko Wnioskodawcy wyrażone we wniosku:

- w zakresie pytania pierwszego- za nieprawidłowe,
- w zakresie pytania drugiego- za prawidłowe,
- w zakresie pytania trzeciego – za nieprawidłowe.

UZASADNIENIE

W dniu 2 lipca 2019r. wpłynęło pismo, w którym
(dalej: „Wnioskodawca”) zwraca się o wydanie interpretacji indywidualnej w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości gruntów i budynku, w którym usytuowane są lokale oddane w najem/dzierżawę.

Przedstawiono następujący opis stanu faktycznego/ zdarzenia przyszłego:

Wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości położonej w przy ul.
, na której wybudowany jest 11 piętrowy budynek biurowo-handlowo-usługowy.
Wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 76 ust. 1 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników
/ jest osobą prawną.

Zarząd Funduszu pełni z urzędu Prezes , a nadzór sprawuje Rada Nadzorcza. Fundusz posiada statut, który został wprowadzony zarządzeniem nr 35 z dnia 23 grudnia 2008 roku Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie nadania statutu Funduszowi . Treść statutu określa m.in. cele funduszu, a także źródła ich finansowania.

Przedmiotowa nieruchomość składa się z działek o łącznej powierzchni m². Wnioskodawca w chwili obecnej dzierżawi/wynajmuje dwóm podmiotom lokale znajdujące się w wyżej wymienionym budynku. Są to następujące podmioty:

Wskazać należy, iż Wnioskodawca w deklaracji na podatek od nieruchomości na 2018 rok, wysłanej do Urzędu Miasta Poznania wskazał, że do przedmiotowej nieruchomości miały zastosowanie dwie stawki podatkowe. Pierwsza z nich była związana z prowadzoną działalnością gospodarczą, natomiast druga dotyczyła nieruchomości przeznaczonych na cele pozostałe, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego.

Fundusz dnia 31 stycznia 2019 roku złożył do Urzędu Miasta Poznania deklarację na podatek od nieruchomości na 2019 rok. W treści której odmienne niż w poprzedniej deklaracji, pomimo tego samego stanu faktycznego, zastosował jedną stawkę podatkową – w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Powyższe postępowanie było spowodowane, iż Wnioskodawca ma wątpliwości interpretacyjne co do zastosowania właściwej stawki podatkowej. Na marginesie jedynie należy wskazać, że Wnioskodawca zarówno w stanie faktycznym obejmującym deklarację za 2018 jak i 2019 wynajmował/dzierżawił lokale wyżej wymienionym podmiotom.

Do podanego stanu faktycznego zadano następujące pytania:

1. „Czy Wnioskodawca wynajmując/dzierżawiąc lokale usytuowane w budynku położonym w Poznaniu przy ulicy , biorąc pod uwagę działalność statutową, może korzystać z niższej stawki podatkowej, która przewidziana jest w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U.2018.1445), czy też podlega stawce przewidzianej dla nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków (art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych)?
2. Czy zarządzanie przez Fundusz nabytymi nieruchomościami, poprzez np. wynajem/dzierżawę ich, wpisuje się w definicję prowadzenia działalności gospodarczej zawartą w Prawie przedsiębiorców (Dz. U. poz. 646), mają na względzie jednocześnie zapisy statutu funduszu?”

Organ podatkowy w dniu 5 września 2019 r. wezwał Wnioskodawcę do sprecyzowania czy wniosek o interpretację dotyczy opodatkowania części budynków (lokal), czy opodatkowania gruntów, w szczególności sprecyzowania pytań do opisanego stanu faktycznego oraz własnego stanowiska w sprawie w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisma.

Wnioskodawca pismem z dnia 20 września 2019 r. (data wpływu do urzędu) doprecyzował pytania zadane organowi:

1) Czy Fundusz wynajmując/dzierżawiąc lokale usytuowane w budynku położonym w Poznaniu przy ulicy , biorąc pod uwagę działalność statutową, może korzystać z niższej stawki podatkowej, która przewidziana jest w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, czy też podlega stawce przewidzianej dla części budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków (art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych)?

2) Czy zarządzanie przez Fundusz nabytymi budynkami/częściami budynków (lokalami) na przedmiotowej nieruchomości (gruncie), tj. Poznań, przy ulicy , poprzez np. wynajem/dzierżawę ich, wpisuje się w definicję prowadzenia działalności gospodarczej zawartą w Prawie przedsiębiorców (Dz. U. poz. 646), mając na względzie jednocześnie zapisy funduszu?

Wnioskodawca wskazał ponadto, że wniosek o interpretację dotyczy nieruchomości (gruntów), na których znajdują się przedmiotowe budynki.

Następnie, pismem z dnia 23 września 2019 r. (data wpływu), Wnioskodawca w ślad za poprzednim pismem ponownie doprecyzował przedmiotowe pytania:

1) Czy Fundusz wynajmując/dzierżawiąc lokale usytuowane w budynku położonym w Poznaniu przy ulicy , biorąc pod uwagę działalność statutową Funduszu, może korzystać z niższej stawki podatkowej, która przewidziana jest w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, czy też podlega stawce przewidzianej dla budynków lub części budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków (art. 5 ust. 2 pkt 1 lit. b ustawy o podatkach i opłatach lokalnych)?

2) Czy Fundusz wynajmując/dzierżawiąc lokale usytuowane w budynku położonym na nieruchomości w Poznaniu przy ulicy , biorąc pod uwagę działalność Funduszu, może korzystać z niższej stawki podatkowej, która przewidziana jest w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, czy też podlega stawce przewidzianej dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków (art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych)?

3) Czy zarządzanie przez Fundusz nabytymi budynkami/częściami budynków (lokalami) na przedmiotowej nieruchomości (gruncie), tj. Poznań, przy ulicy , poprzez np. wynajem/dzierżawę ich, wpisuje się w definicję prowadzenia działalności gospodarczej zawartą w Prawie przedsiębiorców, mając na względzie jednocześnie zapisy statutu Wnioskodawcy?

Wobec zadanego pytania przedstawiono następujące stanowisko wnioskodawcy:

W opinii Wnioskodawcy w przedstawionym stanie faktycznym stawka podatkowa powinna dotyczyć gruntów związanych z celami pozostałymi, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego, przy czym Wnioskodawca podkreśla, iż wniosek o interpretację dotyczy części budynków (lokalii). Zdaniem Wnioskodawcy wolą ustawodawcy nie było traktowanie zarządzania nabytymi nieruchomościami jako prowadzenie działalności gospodarczej przez fundusz.

Wnioskodawca przedstawił stanowisko w odniesieniu do pytania pierwszego:

Wnioskodawca stoi na stanowisku, że iż biorąc pod uwagę zapis zawarty w statucie funduszu

tj. min. §3 ust. 2 statutu, jego działalność statutowa dotyczy również zarządzania nabytymi nieruchomościami. Użyte pojęcie nieruchomości odnosi się w ocenie Funduszu zarówno do gruntów, których mowa w art. 5 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, jak i do budynków lub ich części (art. 5 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych). Konstatując powyższe, należy dojść do następujących wniosków – ustawodawca wprost wyraził, iż zarządzanie mieniem funduszu w celu zapewnienia środków na finansowanie kosztów określonych w art. 77 ust. 1 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników jest obowiązkiem statutowym. Implikuje to fakt, iż w ocenie Wnioskodawcy, może on skorzystać z niższej stawki podatkowej, która przewidziana jest w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Wnioskodawca przedstawił również następujące stanowisko w odniesieniu do pytania drugiego:

Wnioskodawca stoi na stanowisku, iż biorąc pod uwagę zapis zawarty w statucie, tj. m.in. §3 ust. 2 statutu, jego działalność statutowa dotyczy również zarządzania nabytymi nieruchomościami. Użyte pojęcie nieruchomości odnosi się w ocenie Wnioskodawcy zarówno do gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, jak i do budynków lub ich części (art. 5 ust. 2 ustawy). Konstatując powyższe, należy dojść do następujących wniosków – ustawodawca wprost wyraził, iż zarządzanie mieniem funduszu w celu zapewnienia środków na finansowanie kosztów określonych w art. 77 ust. 1 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników jest obowiązkiem statutowym funduszu. Implikuje to fakt, iż w ocenie Wnioskodawcy, może on korzystać z niższej stawki podatkowej, która jest przewidziana w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy o podatkach i opłatach lokalnych dla całej nieruchomości (gruntu) położonej w Poznaniu przy ulicy

W odniesieniu do stanowiska dotyczącego pytania trzeciego, Wnioskodawca wskazał, że w jego ocenie zarządzanie przez Wnioskodawcę nabytymi budynkami/częściami budynków (lokalami) na przedmiotowej nieruchomości (gruncie) poprzez wynajem/dzierżawę ich (na przykładzie przedstawionych lokali (tj. części budynków) które to lokale Wnioskodawca wynajmuje/dzierżawi, nie wpisuje się w definicję prowadzenia działalności gospodarczej zawartą w Prawie przedsiębiorców. W pierwszej kolejności należy dokonać analizy pojęcia związanego w prowadzeniem działalności gospodarczej. Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, grunty i budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej to grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. Zdaniem Wnioskodawcy zagadnienie powyższe powinno być rozpatrywane pod kątem tego, czy prowadzi on działalność wynajmując/dzierżawiąc część budynku (tj. przedstawione lokale). W ocenie Wnioskodawcy nie ma znaczenia, czy podmiot trzeci, który wynajmuje, prowadzi działalność gospodarczą czy też nie. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych dot. podmiotu, który jest podatnikiem podatku od budynku lub części budynku, tym samym Organ powinien badać czy podmiot ten (na gruncie niniejszego stanu faktycznego jest to Wnioskodawca) wykorzystuje część budynku na cele związane z działalnością gospodarczą czy też statutowe i bez znaczenia jest rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej przez podmiot, który jest najemcą przedmiotowego lokalu (części budynku).

Po rozpatrzeniu wniosku Prezydent Miasta Poznania wyjaśnia, co następuje.

Na wstępie należy przypomnieć, że w myśl art. 14b § 1 i art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 900 ze zm. – dalej: „O.p.”) Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej 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 wniosek o interpretację indywidualną może dotyczyć zaistniałego stanu faktycznego i zdarzeń przyszłych, a składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązujący 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 wyczerpujący opis przedstawionego we wniosku stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego oraz 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 orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowany jest pogląd, że organ wydając interpretację dokonuje jedynie oceny prawnej stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego 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 ustawodawca obciążył wnioskodawcę, co oznacza, iż to wnioskodawca wskazuje elementy stanu faktycznego, jakie należy uwzględnić przy wydawaniu interpretacji.

W pierwszej kolejności, dla klarowności wyводу, organ interpretujący odniesie się do zagadnienia zawartego w pytaniu trzecim.

Organ uznaje za nieprawidłowe stanowisko przedstawione przez Wnioskodawcę w zakresie nie uznania zarządzania nieruchomościami za działalność gospodarczą.

Na wstępie należy wskazać, że ustawa o podatkach i opłatach lokalnych odsyła do definicji działalności gospodarczej zawartej w ustawie z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców, tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1292 (art. 1a ust. 1 pkt 4) u.p.o.l.). Zgodnie z art. 3 powołanej ustawy, działalnością gospodarczą jest zorganizowana działalność zarobkowa, wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły.

Przechodząc do analizy poszczególnych cech działalności gospodarczej, należy wskazać, iż podstawą cechą działalności gospodarczej jest jej zarobkowy charakter, tj. zamiar osiągnięcia zysku (por. wyr. NSA z 26.9.2008 r., II FSK 789/07, *Legalis*). Nie ma przy tym znaczenia faktyczne osiąganie zysku. Zarobkowego charakteru działalności gospodarczej nie należy łączyć bezpośrednio z jej odpłatnością. Jak bowiem trafnie wskazuje się w doktrynie, naliczanie i pobieranie opłat nie oznacza w każdym przypadku, że prowadzona jest działalność dla (w celu) osiągnięcia zarobku, a opłaty mogą być pobierane na pokrycie jedynie kosztów działalności, co nie powoduje powstania dochodu [zob. A. Powałowski, Komentarz do art. 2,

w: A. Powałowski (red.), Ustawa o swobodzie, s. 30]. Z punktu widzenia kwalifikacji danej działalności jako działalności gospodarczej nie ma również znaczenia, czy jest ona podstawową czy też dodatkową (uboczną) działalnością danego podmiotu i w konsekwencji, czy jest ona dla tego podmiotu podstawowym, czy też dodatkowym źródłem zarobku.

Prowadzenie działalności gospodarczej w sposób zorganizowany definiowane jest jako stały sposób jej prowadzenia. Cechę ciągłości działalności gospodarczej wiąże się zazwyczaj ze stałością, powtarzalnością i regularnością jej wykonywania, i jednocześnie przeciwstawia się ją działalności jednorazowej, okazjonalnej i sporadycznej.

Jeśli chodzi o ostatnią wskazaną cechę, to działalność wykonywana jest we własnym imieniu, jeżeli wywołuje ona skutki prawne dla tego, kto ją prowadzi. Działający we własnym imieniu staje się więc podmiotem praw i obowiązków związanych z wykonywaną przez siebie działalnością (K. Horubski, L. Kieres, T. Kocowski, M. Szydło, A. Żurawik, Podstawowe pojęcia, s. 164). Nie stanowi działalności gospodarczej działalność w cudzym imieniu, a więc taka, w wyniku której powstają prawa i obowiązki dla podmiotu innego niż ten, który ją wykonuje.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że w przedmiotowym przypadku zarządzanie nieruchomościami przez Wnioskodawcę należy zakwalifikować jako działalność gospodarczą. Zgodnie z treścią Statutu Fundusz jest osobą prawną (§1 ust.1 Statutu), a jego celem jest zarządzanie mieniem Funduszu Składkowego, w tym środkami finansowymi pochodzącymi ze składek na ubezpieczenie wypadkowe, chorobowe i macierzyńskie w celu zapewnienia środków określonych w art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (§2 ust.1 Statutu). Zgodnie natomiast z §3 ust. 2 Statutu, środki Funduszu Składkowego pochodzą również z:

- 1) zarządzania nabytymi nieruchomościami;
- 2) prowadzenia działalności gospodarczej, polegającej zwłaszcza na świadczeniu usług w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej.

Zdaniem Wnioskodawcy rozróżnienie w treści Statutu tych dwóch rodzajów działalności tj. zarządzania nieruchomościami i prowadzenia działalności gospodarczej determinuje uznanie, że zarządzanie nieruchomościami nie stanowi działalności gospodarczej. W ocenie organu interpretującego takie założenie jest nieprawidłowe. Okoliczność wskazania w Statucie w osobnych punktach zarządzania nieruchomościami i prowadzenia działalności gospodarczej nie może być decydująca dla uznania, czy zarządzanie jest formą działalności gospodarczej. Ze sformułowania w Statucie wynika natomiast jednoznacznie, że zarządzanie mieniem ma generować środki dla Funduszu, co oznacza, że jest to działalność nastawiona na zysk. Fundusz wykonuje ją w sposób zorganizowany i ciągły oraz w imieniu własnym. Oznacza to, że czynności zarządzania nieruchomościami wypełniają przesłanki definicji działalności gospodarczej i nie zmienia tego okoliczność, że w statucie zarządzanie nieruchomościami zostało wskazane obok innej działalności gospodarczej, jako jeden ze sposobów pozyskania środków.

Na koniec należy wskazać, że w orzecznictwie dominuje pogląd uznający zarządzanie nieruchomościami za działalność gospodarczą prowadzoną m.in. przez spółdzielnie mieszkaniowe. Sądy uznają, że kwestia, czy podmioty prowadzące działalność gospodarczą zakładają osiągnięcie zysku, czy tylko pokrywanie kosztów swojej działalności własnymi dochodami, łączy się z rodzajem realizowanych przez nie zadań i statutowo określonym celem prowadzenia działalności (por. uchwały 7 sędziów SN z dnia 18 czerwca 1991 r., III CZP 40/91, OSNCP 1992, Nr 2, poz. 17, z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 117/91, OSNCP 1992, Nr 5, poz. 65 i z dnia 14 maja 1998 r. III CZP 12/98 OSNC 1998, Nr 10, poz. 151). Identycznie jak

przedsiębiorców ustawodawca kwalifikuje podatkowo w analizowanym zakresie podmioty prowadzące działalność gospodarczą (np. jednostki czy zakładu budżetowe prowadzące działalność gospodarczą), których działalność również nie jest i nie może być nakierowana na osiąganie zysku (*por. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 25 marca 2013 r. I SA/GI 1022/12*). Okoliczność, że jakiś podmiot w statucie rozdzielił działalność polegającą na zarządzaniu nieruchomościami od działalności gospodarczej nie może wykluczyć uznania zarządzania za działalność gospodarczą, jeśli przesłanki ustawowe definicji działalności gospodarczej zostały faktycznie spełnione, tak jak ma to miejsce w niniejszym przypadku.

Z tego względu stanowisko przedstawione w zakresie pytania trzeciego, należy uznać za niezasadne.

Przechodząc następnie do zagadnienia zawartego w pytaniu pierwszym, tj. stawki właściwej dla opodatkowania lokali w budynku, organ interpretujący uznaje stanowisko Wnioskodawcy za nieprawidłowe.

Organ interpretując uznał, że zarządzanie nieruchomościami przez Fundusz powinno być uznane za prowadzenie działalności gospodarczej, ze względów podanych powyżej. W tym momencie dodatkowo należy wskazać, że nie ma znaczenia okoliczność, czy czynności zarządzania należą do obowiązków statutowych Funduszu. Okoliczność ta nie wpływa również na możliwość skorzystania z niższej stawki podatku od nieruchomości od budynków lub ich części, która jest przewidziana w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e u.p.o.l.

Zakres przedmiotowy podatku od nieruchomości uregulowany został w art. 2 ust. 1 u.p.o.l., w myśl którego:

Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- 1) grunty;*
- 2) budynki lub ich części;*
- 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.*

Stawki podatku od nieruchomości są każdorazowo uchwalane przez Radę Gminy, a ustawodawca różnicuje stawki m.in. w zależności od przedmiotu opodatkowania. Przedmiotem niniejszej interpretacji jest ustalenie właściwych stawek podatku od nieruchomości od gruntów i budynków w stanie faktycznym przedstawionym przez Wnioskodawcę.

Zgodnie z art. 5 u.p.o.l.:

1. Rada gminy, w drodze uchwały, określa wysokość stawek podatku od nieruchomości, z tym że stawki nie mogą przekroczyć rocznie:

- 1) od gruntów:*
 - a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,62 zł od 1 m² powierzchni,*
 - b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - 4,58 zł od 1 ha powierzchni,*
 - c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,30 zł od 1 m² powierzchni,*
 - d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2018 r. poz. 1398 oraz z 2019 r. poz. 730), i*

położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia

wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego - 3 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

a) mieszkalnych - 0,51 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 17,31 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 8,06 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - 4,27 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 5,78 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;

3) od budowli - 2% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7.

2. Przy określaniu wysokości stawek, o których mowa w ust. 1 pkt 1, rada gminy może różnicować ich wysokość dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając w szczególności lokalizację, rodzaj prowadzonej działalności, rodzaj zabudowy, przeznaczenie i sposób wykorzystywania gruntu.

3. Przy określaniu wysokości stawek, o których mowa w ust. 1 pkt 2, rada gminy może różnicować ich wysokość dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając w szczególności lokalizację, sposób wykorzystywania, rodzaj zabudowy, stan techniczny oraz wiek budynków.

4. Przy określaniu wysokości stawek, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b-e oraz w ust. 1 pkt 3, rada gminy może różnicować wysokość stawek dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając w szczególności rodzaj prowadzonej działalności.

Jak wynika z powyżej przytoczonych przepisów, stawki podatku od nieruchomości od budynków lub ich części określone są w art. 5 ust. 1 pkt 2) u.p.o.l. Zarządzanie nieruchomościami, tj. lokalami usytuowanym w budynku należącym do Wnioskodawcy stanowi działalność gospodarczą, zatem należy do nich zastosować stawkę określoną w art. 5 ust. 1 pkt 2) lit. b) u.p.o.l., tj. od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Obiekty te są niewątpliwie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, tj. zarządzaniem nieruchomościami, ponieważ jak wskazał Wnioskodawca, są one przedmiotem najmu/dzierżawy innym podmiotom. Z tego względu właściwe będą stawki najwyższe.

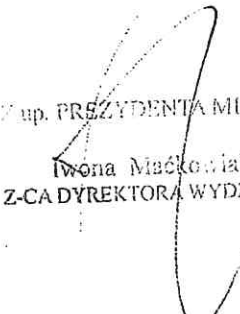
Z uwagi na powyższe, stanowisko przedstawione w zakresie pytania pierwszego, należy uznać za nieprawidłowe.

Jeśli chodzi natomiast o zagadnienie zawarte w pytaniu drugim, t.j. stawki właściwej dla opodatkowania podatkiem od nieruchomości gruntów należących do Wnioskodawcy, organ interpretujący uznaje stanowisko wyrażone we wniosku za prawidłowe.

Na wstępie należy wskazać, że Wnioskodawca na gruncie przedstawionego stanu faktycznego stanowi podmiot niebędący przedsiębiorcą, jednak w pewnym zakresie wykonującym działalność gospodarczą. Do podmiotów takich należą również przykładowo stowarzyszenia, fundacje, spółdzielnie mieszkaniowe, czy parki narodowe. W odniesieniu do takich podmiotów możliwe jest wydzielenie przedmiotów opodatkowania faktycznie lub potencjalnie związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz takich, które z działalnością gospodarczą związane nie są. Jak zostało wskazane powyżej, do przedmiotów opodatkowania związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą należą niewątpliwie lokale wynajmowane/wydzierżawiane przez Wnioskodawcę. Jeśli chodzi natomiast o opodatkowanie gruntów należących do Wnioskodawcy, to w opinii organu interpretującego, w przedstawionym stanie faktycznym nie ma podstaw, aby przyjąć, że są one związane z działalnością gospodarczą. Część budynku posadowionego na gruncie (lokalę) wykorzystywana jest do prowadzenia działalności gospodarczej, jednak nie pozwala to na wydzielenie gruntu, który można uznać za związany z działalnością gospodarczą, odpowiednio do faktycznego zajęcia czy stosunkowo do udziałów. W ocenie organu tylko takie wydzielenie pozwalałoby na opodatkowanie części gruntu stawką dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (zob. również R. Dowgier Glosa do wyroku TK z dnia 12 grudnia 2017 r. SK 13/15). Wnioskodawca w tym zakresie nie jest przedsiębiorcą, nie można więc uznać, że grunt jest związany z prowadzeniem działalności gospodarczej przez samo posiadanie przez przedsiębiorcę. Powyższe oznacza, że w przedmiotowym przypadku do opodatkowania gruntów należących do Wnioskodawcy powinny być zastosowane stawki pozostałe określone w art. 5 ust. 1 pkt 1) c) u.p.o.l.

Stanowisko Wnioskodawcy w zakresie pytania drugiego należy uznać za prawidłowe.

Niniejsza interpretacja udzielona została w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień wydania interpretacji przez organ podatkowy i dotyczy stanu faktycznego/zdarzenia przyszłego przedstawionego przez Wnioskodawcę. Interpretacja ta, po usunięciu danych identyfikujących Wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.


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

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.

Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej stanowi element czynności będących przedmiotem decyzji wydanej:

1. z zastosowaniem art. 119a;
2. w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
3. z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

Przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych (art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej).

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, w dwóch egzemplarzach (art. 47 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2018 r., poz. 1302, z późn. zm.) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia skarżącemu rozstrzygnięcia w sprawie albo aktu, o którym mowa w art. 3 § 2 pkt 4a (art. 53 § 1 ww. ustawy) za pośrednictwem organu który wydał interpretację.

Jednocześnie, zgodnie art. 57a ww. ustawy, skarga na pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego wydaną w indywidualnej sprawie, opinię zabezpieczającą i odmowę wydania opinii zabezpieczającej może być oparta wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd administracyjny jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną.