URZĄD MIEJSKI w GDAŃSKU
Sekr. L.dz. ..... Podpis

§

tel.

NIP

Prezydent Miasta Gdańska
Wydział Finansowy Urzędu

Wymiaru Podatków
ul. Nowe Ogrody 8/12
80 - 803 Gdańsk

URZĄD MIEJSKI w GDAŃSKU
WPŁYNĘŁO
L.dz. VII ... Za KA

Gdańsk, dnia r.

Wnioskodawca:

Status wnioskodawcy: podatnik

WNIOSEK
o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego

I Na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.) wnoszę o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego.

Przedmiotem wniosku jest: zdarzenie przyszłe.

Opłata od wniosku została uiszczona na rachunek bankowy Urzędu Miasta Gdańska.
Kserokopia dowodu uiszczenia opłaty – dołączona do wniosku.

II Przedstawienie zdarzenia przyszłego:

realizuje inwestycję budowlaną polegającą na wybudowaniu kompleksu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ulicy w

Gdańsku. jest właścicielem nieruchomości gruntowej, na której prowadzone są roboty budowlane, objętej księgą wieczystą nr Z uwagi na fakt, iż spółka nabyła nieruchomość po rozpoczęciu prac przygotowawczych związanych z rozpoczęciem robót budowlanych, od momentu nabycia nieruchomości zobowiązana była opłacać podatek od nieruchomości – gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na zakwalifikowanie w ewidencji gruntów i budynków, stosownie do treści art. 5 ust 1 pkt 1 lit a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

W związku z faktem, iż spółka prowadzi działalność polegającą na robotach budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz kupnem i sprzedażą nieruchomości na własny rachunek, po zakończeniu robót budowlanych i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynków spółka rozpocznie sprzedaż lokali mieszkalnych i miejsc postojowych w garażu podziemnym. W związku z powyższym pojawia się problem związany ze sposobem rozliczania należnego podatku od nieruchomości.

III Własne stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej zdarzenia przyszłego:

1. Zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, obowiązek podatkowy, co do zasady, powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku.
Natomiast okolicznością uzasadniającą powstanie obowiązku podatkowego jest posiadanie przez właściciela, użytkowania wieczystego oraz posiadacza samoistnego gruntu, budowli lub budynku – zgodnie z przepisem art. 2 ust 1 w zw. z art. 3 ust 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Wyjątkowa sytuacja rozpoczynająca powstanie obowiązku podatkowego, odmiennie niż wskazano powyżej powstaje w sytuacji, gdy powstała nowa budowla lub budynek lub ich część, wtedy powstanie obowiązku podatkowego rozpoczyna się 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budowli albo budynku lub ich części przed ich ostatecznym wykończeniem – stosownie do treści przepisu art. 6 ust 2 komentowanej ustawy.

Tym samym obowiązek podatkowy powstaje z momentem pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym został sprzedany pierwszy lokal lub w dniu 1 stycznia roku następującego po roku w którym spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku.

2. Według Wnioskodawcy od momentu rozpoczęcia robót budowlanych spółka winna płacić podatek od nieruchomości – gruntów związanych z działalnością gospodarczą.

Od momentu wybudowania budynku i uzyskania pozwolenia na użytkowanie spółka może skorzystać z przywileju przewidzianego w art. 6 ust 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, jednak w momencie sprzedaży pierwszego lokalu spółka winna od pierwszego dnia następującego po miesiącu w którym została dokonana sprzedaż płacić podatek od nieruchomości w części proporcjonalnej do udziału jaki przypada spółce w nieruchomości.

3. Odnosząc się do tego, jaką stawkę podatku winna płacić spółka, należy stwierdzić, iż od rozpoczęcia robót budowlanych do ich zakończenia spółka winna płacić podatek od nieruchomości – gruntów związanych z działalnością gospodarczą.

Natomiast w momencie ukończenia budynku i powstania obowiązku podatkowego do zapłaty podatku od nieruchomości, Spółka powinna opłacać podatek wg 3 różnych stawek:

1) po pierwsze wg stawki przewidzianej dla gruntów innych gdzie indziej nie sklasyfikowanych (przedmiot opodatkowania: grunt)

2) podatek od nieruchomości wg stawki przewidzianej dla budynków mieszkalnych (przedmiot opodatkowania: powierzchnia budynku mieszkalnego)

oraz

3) podatek od budowli (przedmiot opodatkowania: obiekty małej architektury znajdujące się na terenie nieruchomości).

Podatek od nieruchomości oczywiście powinien być opłacany przez Wnioskodawcę proporcjonalnie do udziału jaki przypada mu w nieruchomości wspólnej.

Zwrócić należy uwagę, iż zgodnie z art. 1a ust 1 pkt 3 komentowanej ustawy *„Grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej - grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami.* Dlatego też mimo, że budynek oraz grunt na którym został wzniesiony należy do spółki prowadzącej działalność gospodarczą winna ona płacić wyłącznie podatek we wskazanych powyżej stawkach.

Dodatkowo zgodnie z art. 21 ust 1 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne podstawą wymiaru podatków są dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków, natomiast budynki mieszkalne budowane przez spółkę zostaną niewątpliwie jako takie zakwalifikowane w ewidencji, zgodnie dotychczas uzyskanym pozwoleniem na budowę.

4. Częstym problemem jest również interpretacja, jaką stawką podatku winny być obciążone grunty i lokal w którym znajdują się lokale handlowo-usługowe oraz miejsca postojowe, należy przyjąć następująca interpretacje obowiązujących przepisów: zgodnie z art. 21 ust 1 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzna z dnia 17 maja 1989 roku podstawą wymiaru podatków są dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. Następnie zgodnie z §65 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków określono rodzaje budynków wpisywanych do ewidencji gruntów i budynków oraz nakazano do ustalenia rodzaju budynku stosować przepisy o statystyce publicznej – Klasyfikacji Środków Trwałych. Podczas gdy w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 roku w sprawie Klasyfikacji Środków trwałych budynki mieszkalne zostały określone jako budynki, „*których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych*"

Tym samym garaż podziemny i miejsca postojowe znajdujące się w podziemiu budynku, jak i lokale handlowo-usługowe znajdujące się w budynku o przeznaczeniu mieszkalnym należy uznać, za część budynku mieszkalnego oraz odprowadzać podatek za powierzchnie gruntów, powierzchnie użytkowe miejsc postojowych w garaży podziemnym oraz lokali handlowo-usługowych zgodnie ze stawką właściwą dla powierzchni gruntów pozostałych oraz budynków mieszkalnych.

IV Pytanie: czy zaprezentowane przez Spółkę powyżej stanowisko jest prawidłowe?

Oświadczenie

Zgodnie z art. 233 §1 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. Nr 88, poz. 553 z późn. zm.), kto składając zeznanie mające służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy, zeznaje nieprawdę lub zataja prawdę, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3. Oświadczam, że zapoznałem(łam) się z treścią art. 233 § 1 Kodeksu karnego o odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania.

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.