



WF-II.

**INDYWIDUALNA INTERPRETACJA
PRAWA PODATKOWEGO**

Prezydent Miasta Gdańska działając na podstawie art. 14 c i 14 j § 1 i 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 ze zm.) w związku z art. 1, art. 1a, art. 2, art. 4, art. 5 oraz art. 6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. Dz. U. 10. Nr 95, poz. 613 ze zm.)

Uznaje

- stanowisko Wnioskodawcy, w odniesieniu do stanu faktycznego, oraz zdarzeń przyszłych opisanych we wniosku

o wydanie indywidualnej interpretacji
przepisów prawa podatkowego z dnia r. w zakresie tezy:

1. „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 - od 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.” - za prawidłowe.
2. „gdy powstała nowa budowla lub budynek lub ich części, (...) 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. (...) 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 płacić podatek od nieruchomości w części proporcjonalnej do udziału jaki przypada spółce w nieruchomości.” - za nieprawidłowe.
3. „w momencie ukończenia budynku i powstania obowiązku podatkowego do zapłaty podatku od nieruchomości, Spółka powinna opłacać podatek wg 3 różnych stawek:



PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

- 1) po pierwsze wg stawki przewidzianej dla gruntów pozostałych w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego (przedmiot opodatkowania: grunt) - za prawidłowe,
- 2) podatek od nieruchomości wg stawki przewidzianej dla budynków mieszkalnych (przedmiot opodatkowania: powierzchnia budynku mieszkalnego) - za prawidłowe oraz
- 3) podatek od budowli (przedmiot opodatkowania: obiekty małej architektury znajdujące się na terenie nieruchomości." - za nieprawidłowe.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca pismem z dnia r. wystąpił o wydanie indywidualnej interpretacji prawa podatkowego w zakresie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (zwanej dalej upol). Tut. organ podatkowy pismem sygn. WF-II. z dnia r. wezwał Wnioskodawcę o uzupełnienie ww. wniosku poprzez doprecyzowanie użytego w treści stwierdzenia oraz uiszczenie brakującej opłaty od wydania indywidualnej interpretacji prawa podatkowego. Wnioskodawca w dniu r. wykonał nałożone nn. wezwaniem zobowiązanie.

Wnioskodawca to realizująca inwestycje budowlaną polegającą na wybudowaniu kompleksu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy jest właścicielem nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr na której prowadzone są roboty budowlane. Z uwagi, iż prowadzi działalność polegającą na wznoszeniu budynków oraz kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek pojawia się problem ze sposobem rozliczania należnego podatku od nieruchomości.

1. W odniesieniu do pierwszej przedstawionej tezy tut. organ podatkowy zgadza się ze stanowiskiem Strony, że po powstaniu obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości wynikającego z nabycia nieruchomości gruntowej zobowiązana była opłacać podatek według stawki przewidzianej dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - zgodnie z art. 5 ust.1 pkt 1 lit. a) upol. Stosownie bowiem do art. 2 ust. 1 pkt 1) oraz ust. 2 upol opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty. Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają użytki rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Z opisanego przez Wnioskodawcę stanu faktycznego wynika, że roboty budowlane związane z realizacją inwestycji rozpoczęła jeszcze przed ostatecznym nabyciem gruntów. W momencie nabycia grunty były już zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej przez Wnioskodawcę, a zatem powinny być opodatkowane podatkiem od nieruchomości wg stawek właściwych dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.



PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

2. Wnioskodawca wniósł także o udzielenie wyjaśnień dotyczących zdarzenia przyszłego w zakresie momentu powstania obowiązku podatkowego w stosunku do nowowynbudowanego budynku.

Wnioskodawca stanął na stanowisku, że obowiązek ten co do zasady - zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych - powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku. Jednakże, stosownie do art. 6 ust. 2 ww. ustawy, w sytuacji, gdy powstała nowa budowla lub budynek lub ich części, 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. Tym samym - zdaniem Wnioskodawcy - *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.* Ponadto, Wnioskodawca stwierdza, że w momencie sprzedaży pierwszego lokalu spółka winna od dnia następującego po miesiącu, w którym została dokonana sprzedaż płacić podatek od nieruchomości w częściach proporcjonalnych do udziału jaki przypada spółce w nieruchomości.

Po dokonaniu analizy obowiązujących w przedmiotowym zakresie przepisów prawa, tutejszy organ podatkowy uznał stanowisko Wnioskodawcy za nieprawidłowe.

Zgodnie z dyspozycją art. 6 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku. Jednakże w sytuacji gdy okolicznością, od której jest uzależniony obowiązek podatkowy, jest istnienie budowli albo budynku lub ich części, obowiązek podatkowy powstaje z dniem 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 (art. 6 ust. 2 upol). Z przytoczonego wyżej art. 6 ust. 2 jasno wynika, że okolicznością decydującą o powstaniu obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości, jest istnienie budynku lub budowli. Ta okoliczność powstaje wraz z wybudowaniem budynku (budowli). Uzależnienie obowiązku podatkowego od istnienia budynku (budowli) sprowadza się zatem do tego, że musi powstać nieistniejący wcześniej budynek (budowla).

Zatem należy stwierdzić, że obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości powstaje, co do zasady, z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w którym dany podmiot nabył budynek (budowlę). Jeżeli natomiast podmiot ten budynek (budowlę) wybudował, jego obowiązek zapłacenia podatku jest przesunięty na dzień 1 stycznia roku następnego.

Podsumowując tut. organ podatkowy stwierdza, iż nie można zgodzić się z poglądem Wnioskodawcy, iż winna od pierwszego dnia miesiąca następującego po sprzedaży pierwszego lokalu płacić podatek od nieruchomości w części proporcjonalnej do udziału jaki przypada w nieruchomości. Moment sprzedaży pierwszego lokalu przez Wnioskodawcę nie ma znaczenia dla powstania - w stosunku do Wnioskodawcy, który budynek wybudował - obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości dla nowowynbudowanego budynku. W stosunku do Wnioskodawcy jako podmiotu, który wybudował budynek lub budowlę obowiązek podatkowy powstanie zgodnie z art. 6 ust. 2 ww. ustawy, czyli od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została



PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budynku (budowli) przed ich ostatecznym wykończeniem.

Z uwagi, że termin "zakończenie budowy" nie został wyjaśniony na gruncie upol, dlatego jego wyjaśnienie wymaga sięgnięcia do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz.U.2010 r. Nr 243, poz.1623ze zm.). Z art. 54 ustawy Prawo budowlane wynika, że inwestor, który wybudował na podstawie pozwolenia na budowę obiekt budowlany, powinien zawiadomić organ administracji o zakończeniu budowy. Złożenie tego zawiadomienia nie jest jednak konieczne do uznania, iż nastąpiło faktyczne zakończenie budowy. Wystarczy, że będą spełnione warunki upoważniające do złożenia tego zawiadomienia. Innymi słowy, spełnienie warunków, o których mowa w art. 57 ust. 1 i 2 Prawo budowlane, przesądza, iż nastąpiło zakończenie budowy. O zakończeniu budowy obiektu budowlanego, w sensie techniczno-budowlanym można mówić gdy odpowiada on warunkom, jakie przewiduje Prawo budowlane wobec budowy legalnej przy zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy (art. 57 Prawo budowlane.). Obiekt budowlany powinien być w takim stanie, by mógł zostać przeprowadzony jego odbiór i można byłoby przekazać go do normalnej eksploatacji i użytkowania.

Ponadto należy zaznaczyć, iż obowiązek podatkowy powstaje również z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym rozpoczęto użytkowanie budynku lub jego części przed ich ostatecznym wykończeniem. W tym przypadku chodzi oczywiście o moment rozpoczęcia faktycznego użytkowania budynku lub jego części, a nie jak podnosi Strona o moment uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynków.

3. Kolejne zagadnienie przyszłe będące przedmiotem wniosku o interpretację, odnosi się do wysokości stawek podatku od nieruchomości jakie winna płacić w momencie zakończenia budowy lub rozpoczęcia użytkowania budynku.

Wnioskodawca stoi na stanowisku, że w momencie ukończenia budynku i powstania obowiązku podatkowego do zapłaty podatku od nieruchomości, powinna opłacać podatek wg 3 różnych stawek. Stawki: od gruntów wg stawki przewidzianej dla gruntów pozostałych, od budynków lub ich części wg stawki przewidzianej dla budynków mieszkalnych oraz podatek od budowli (przedmiot opodatkowania: obiekty małej architektury znajdujące się na terenie nieruchomości). Jednocześnie, Wnioskodawca stwierdza, że podatek od nieruchomości powinien być opłacany przez proporcjonalnie do udziału jaki przypada jej w nieruchomości wspólnej.

W zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości ustawa o podatkach i opłatach lokalnych przewiduje trzy stawki podatku od gruntów (art. 5 ust. 1 pkt 1 upol):

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków,
- pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych,
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego.

Zgodnie z brzmieniem art. 1a ust. 1 pkt 3 upol grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, to grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami.



PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Zgodnie ze stanowiskiem Wnioskodawcy nowowynbudowane budynki zostaną w ewidencji gruntów i budynków zakwalifikowane jako budynki mieszkalne, zgodnie z dotychczas uzyskanym pozwoleniem na budowę, zatem stawką właściwą dla gruntów związanych z budynkami mieszkalnymi będących w posiadaniu będzie stawka właściwa dla gruntów pozostałych.

Natomiast, aby ustalić prawidłową stawkę dla budynków lub ich części, w których znajdują się trzy kategorie lokali: lokale mieszkalne, lokale garażowe (miejsca postojowe, garaż podziemny) oraz lokale handlowo - usługowe należy na wstępie zauważyć, że zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2) upol opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budynki lub ich części. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych w art. 5 ust. 1 pkt 2 różnicuje stawki podatku w zależności od rodzaju lub przeznaczenia budynku lub jego części. W celu ustalenie prawidłowej stawki podatku od nieruchomości należy zatem w pierwszej kolejności rozstrzygnąć czy przedmiotem opodatkowania jest budynek czy jego części będące nieruchomościami. Przyjmowana na potrzeby podatku od nieruchomości definicja nieruchomości zawarta jest w art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.), zgodnie z którym są to części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Jako część budynku należy traktować samodzielne lokale mieszkalne a także lokale o innym przeznaczeniu.

Zgodnie z art. 2 ust. 2, 3 i 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) samodzielne lokale mieszkalne a także lokale o innym przeznaczeniu mogą stanowić odrębne nieruchomości. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ww. ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej "pomieszczeniami przynależnymi".

Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego, do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej (art. 7 ustawy o własności lokali).

Jednocześnie, zgodnie z art. 21 ust.1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t. j. Dz. U. 2010r. Nr 193, poz.1287 ze zm.) podstawą wymiaru podatków są dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków.

W opisanym stanie faktycznym Wnioskodawca nie wykazał, że nastąpi wyodrębnienie w sensie prawnym miejsc postojowych, garażu podziemnego lub lokali użytkowych znajdujących się w budynku mieszkalnym oraz, że powyższe lokale nie zostaną w ewidencji gruntów i budynków oznaczone jako lokale niemieszkalne, należy traktować je jako pomieszczenia przynależne do samodzielnych lokali i zastosować stawkę właściwą dla budynków mieszkalnych.



PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Tut. organ podatkowy - w odniesieniu do trzeciej stawki podatku od nieruchomości wskazanej we wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji prawa podatkowego dotyczącej budowli, gdzie Wnioskodawca wskazuje jako przedmiot opodatkowania obiekty małej architektury znajdujące się na terenie nieruchomości - stwierdza, że zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 3) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Stosownie do art. 1a ust. 1 pkt 2) budowla to obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego **niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury**, a także urządzenie budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Z powyższej definicji wynika, że każdy obiekt budowlany (z wyjątkiem obiektów małej architektury) niebędący budynkiem jest budowlą. Dla pełnego wyjaśnienia pojęcia budowli należy jeszcze określić, co to są obiekty małej architektury. Definicja tego typu obiektów jest zawarta w art. 3 pkt 4 ustawy Prawo budowlane. Zgodnie z nią, przez obiekty małej architektury należy rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności: obiekty kultu religijnego (kapliczki, krzyże przydrożne, figury), posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej oraz obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku (piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki). Obiekty małej architektury nie podlegają opodatkowaniu, ponieważ nie są ani budowlami, ani też budynkami. Zatem opodatkowaniu podlegają budowle (obiekty budowlane) lub ich części, nie będące obiektami małej architektury, związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Jednocześnie odnosząc się do stwierdzenia Wnioskodawcy, że podatek od nieruchomości powinien być opłacany proporcjonalnie do udziału jaki przypada mu w nieruchomości wspólnej, należy przytoczyć art. 3 ust. 4 i 5 upol, który stanowi, że jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek podatkowy od nieruchomości lub obiektu budowlanego ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach, z zastrzeżeniem ust. 5. Zgodnie z ust. 5, jeżeli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność ciąży na właścicielach lokali w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. Dlatego podstawą opodatkowania lokali będących w posiadaniu Wnioskodawcy będzie powierzchnia wyodrębnionych, samodzielnych lokali wyrażona w metrach kwadratowych, natomiast podstawa opodatkowania gruntów i części budynku stanowiących współwłasność będzie odpowiadać częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej posiadanych przez Wnioskodawcę lokali do powierzchni użytkowej całego budynku.

POUCZENIE

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku, Aleja Zwycięstwa 16/17, 80 - 219 Gdańsk. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami



PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

administracyjnymi (Dz. U. Nr 53, poz. 1270 ze zm.) skargę do Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego wnosi się 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. Skarga powinna zostać wniesiona w dwóch egzemplarzach w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie 60 dni od dnia wniesienia tego wezwania. Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi na adres: Prezydent Miasta Gdańska, ul. Nowe Ogrody 8/12, 80 - 803 Gdańsk.