Rodzaj dokumentu interpretacja indywidualna

Sygnatura FB.310.1.2020

Data 24 sierpnia 2020 roku

Autor Burmistrz Koronowa

Istota interpretacji Podatek od nieruchomości - opodatkowanie gruntów i budynków oddanych do użytkowania podmiotowi zewnętrznemu na prowadzenie działalności gospodarczej.

Z interpretacji indywidualnej usunięto dane identyfikujące wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji zgodnie z art. 14i § 3 w związku z art. 14j § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2020 r. poz. 1325).
Osoba odpowiedzialna za wyłączenie powyższych danych: Barbara Koniarska

INDYWIDUALNA INTERPRETACJA PODATKOWA

Działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3 w zw. z art. 14b § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2020 r., poz. 1325) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 8 maja 2020 r., data wpływu do tutejszego organu podatkowego 26 maja 2020 r. o udzielenie pisemnej indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczących podatku od nieruchomości

uznaję, że stanowisko Wnioskodawcy w świetle przedstawionego we wniosku stanu faktycznego zdarzenia teraźniejszego i zdarzenia przyszłego oraz zadanego pytania jest prawidłowe.

UZASADNIENIE

I
W dniu 26 maja 2020 r. do Burmistrza Koronowa
wpłynął wniosek (Wnioskodawcy) o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości.
Wnioskodawca przedstawił opis teraźniejszego zdarzenia oraz opis przyszłego zdarzenia, zgodnie z którym (…), jest właścicielem nieruchomości, w ramach trwałego zarządu jednostki budżetowej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Bydgoszczy nr (…) , zapisanej w księdze wieczystej nr KW (…)

Podatnik jest wpisany w rejestrze REGON pod nr (…), NIP (…)

W ramach statutowej działalności wynikającej z uregulowań ustawowych, wnioskodawca oddał w drodze umowy najmu część nieruchomości stanowiącej powierzchnię użytkową budynku 176,27 m², powierzchnia gruntu pod budynkiem 205,64 m² oraz część nieruchomości stanowiącej powierzchnię użytkową budynku 44,27 m², powierzchnia gruntu pod budynkiem 44,27 m² podmiotom zewnętrznym na prowadzenie działalności gospodarczej.

Z uwagi na braki formalne we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej wezwano podatnika w dniu 30 lipca 2020 roku do sprecyzowania o jakich budynkach jest mowa we

wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej zgodnie z kartoteką budynków, gdyż z ewidencji gruntów i budynków (…) wynika, że na działce nr ew. (…) znajduje się kilka budynków zarówno jedno jak i wielokondygnacyjnych.
W dniu 20 sierpnia 2020 r. wpłynęło pismo od podatnika informujące, że podmiotom zewnętrznym oddał w drodze umowy najmu budynki o nr (…) i nr (…) zgodnie z ewidencją budynków (…).
Organ podatkowy na tej podstawie ustalił, że umowa najmu na prowadzenie działalności gospodarczej dotyczy budynków jednokondygnacyjnych.

II
W związku z powyższym Wnioskodawca zwrócił się o wykładnię przepisów art. 4 ust. 1, pkt 1, pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2019 r. poz. 1170 ze zm.) poprzez odpowiedź na poniższe zadane pytania:

„Proszę o wskazanie czy jednostka prawidłowo kwalifikuje powierzchnię użytkową oraz powierzchnię gruntów wypełniając deklarację podatku od nieruchomości w przypadku oddania do użytkowania części nieruchomości podmiotom zewnętrznym na prowadzenie działalności gospodarczej?

Czy w przypadku oddania do użytkowania podmiotowi zewnętrznemu na prowadzenie działalności gospodarczej części powierzchni użytkowej zlokalizowanej w budynku wielkokondygnacyjnym, za prawidłowe należy uznać deklarowanie tej powierzchni jako związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej , natomiast powierzchnię gruntu pod w/w budynkiem należałoby w części odpowiadającej proporcjonalnie oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej kwalifikować jako grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej?

Czy w przypadku oddania do użytkowania podmiotowi zewnętrznemu na prowadzenie działalności gospodarczej całego budynku, za prawidłowe należy uznać deklarowanie powierzchni użytkowej budynku oraz powierzchni gruntu pod w/w budynkiem jako całości związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej, czy też powierzchnię gruntu pod w/w budynkiem należałoby kwalifikować jako grunty pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności gospodarczej pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego?”

III
Wnioskodawca w złożonym wniosku stwierdza, iż biorąc pod uwagę fakt prowadzenia działalności gospodarczej w budynku jednokondygnacyjnym przez podmioty zewnętrzne należy naliczać podatek zarówno od powierzchni użytkowej budynków jak i powierzchni gruntów jako związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

IV
**W świetle obowiązującego stanu prawnego Burmistrz Koronowa wyjaśnia, co następuje.**

Zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości normuje ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1170 ze zm.) zwana dalej – „u.p.o.l.” lub „ustawą o podatkach i opłatach lokalnych”)

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych 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.

W myśl art. 3 u.p.o.l. podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej będące:

1) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych (…);
2) posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych;
3) użytkownikami wieczystymi gruntów;
4) posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie:
    a) wynika z umowy zawartej z właścicielem, z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości;
    b) jest bez tytułu prawnego (…)

Stosownie do zapisów art. 4 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 u.p.o.l. podstawę opodatkowania stanowi:

1) dla budynków – powierzchnia;
2) dla budynków – lub ich części – powierzchnia użytkowa.

W stanie faktycznym opisanym przez wnioskodawcę właściwą stawką podatku od nieruchomości jest podatek wg stawek związanych z powadzeniem działalności gospodarczej. Nie ma znaczenia również, kto prowadzi w niej działalność gospodarczą.

Organ podatkowy w pełni akceptuje stanowisko wyrażone przez wnioskodawcę, iż należy naliczać podatek zarówno od powierzchni użytkowej budynków jak i od powierzchni gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Interpretacja tego pojęcia wynika z analizy art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych , a przepis ten wprowadza podział stawek podatku od nieruchomości od gruntów: a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków, b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych, c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego. Stąd grunty "pozostałe" należy rozumieć jako grunty inne niż wymienione w pkt a) i b) tego przepisu.

Podatnikiem podatku od nieruchomości jest właściciel nieruchomości, a nie jej posiadacz zależny. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych przewiduje tylko jeden przypadek, gdy posiadacz zależny zobowiązany jest do regulowania podatku od nieruchomości. Jest to sytuacja, gdy umowa najmu dotyczy nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części stanowiących własność Skarbu Państwa bądź jednostki samorządu terytorialnego.

Zasadą jest, iż opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości odrębnie podlega zarówno grunt, jak i budynek na nim posadowiony.
Pogląd organu podatkowego wyrażony w niniejszej interpretacji podatkowej związanej ze stanem faktycznym przedstawionym przez wnioskodawcę znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądowym

Potwierdził to Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w wyroku z dnia 29 czerwca 2011 r., sygn. akt I SA/Op 215/11. Czytamy w nim, że: "Zarówno grunt, jak i budynek stanowią odrębny przedmiot opodatkowania, a przepis art. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i żaden inny przepis ustawy (...) nie wyłączają z zakresu opodatkowania gruntu pod budynkiem".

Co istotne, w tym przypadku podatek należałoby opłacać (zarówno za część gruntu, jak i budynku) z zastosowaniem stawki najwyższej, bowiem decydującym o zakwalifikowaniu do opodatkowania podatkiem od nieruchomości przedmiotów za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, jest fakt posiadania nieruchomości przez przedsiębiorcę. Jak trafnie wskazał WSA w Warszawie w wyroku z dnia 13 marca 2014 r., sygn. akt II FSK 925/12, skoro część budynku zajęta jest na prowadzenie działalności gospodarczej, to uzasadnione jest ustalenie w tej części podwyższonej stawki podatku od nieruchomości. Wszystkie budynki, budowle i grunty będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Nieco inaczej byłoby, gdyby chodziło tu o budynki w części wykorzystywane na cele mieszkalne. Związanie gruntu z budynkiem mieszkalnym, a ściślej z częścią mieszkalną budynku o zróżnicowanym przeznaczeniu, powoduje, że grunt ten nie może zostać zakwalifikowany jako związany z prowadzeniem działalności gospodarczej (wyrok NSA z dnia 31 marca 2015 r., sygn. akt II FSK 558/13).
W konsekwencji właściwa jest stawka podatku związana z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Interpretacja dotyczy zdarzenia teraźniejszego oraz zdarzenia przyszłego przedstawionego przez Wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

POUCZENIE

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 Bydgoszczy, ul. Jana Kazimierza 5, 85-035 Bydgoszcz, w dwóch egzemplarzach (art. 47 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2019 r., poz. 2325) 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).
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.

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy), na adres: Burmistrz Koronowa, Plac Zwycięstwa 1; 86-010 Koronowo.