

Państwo

ul.

87-100 Toruń

## PISEMNA INTERPRETACJA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Torunia działając na podstawie art. 14 j § 1 w związku z art. 14 c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku Państwa o udzielenie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w indywidualnej sprawie dotyczącej stawki podatku od nieruchomości

stwierdza, iż stanowisko Państwa, przedstawione we wniosku z dnia 14.03.2012r., uzupełnionym pismem z dnia 31.03.2012r. (data wpływu: 07.05.2012r) o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, dotyczącej stawki podatku od nieruchomości od budynku usługowo - mieszkalnego – w przedstawionym stanie faktycznym nie jest prawidłowe

Państwo pismem z dnia 14.03.2012r. (data wpływu: 15.03.2012r.) uzupełnionym pismem z dnia 31.03.2012r. (data wpływu: 07.05.2012r.) zwrócili się z wnioskiem o udzielenie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w indywidualnej sprawie dotyczącej stawki podatku od nieruchomości za budynki.

Podatnicy przedstawiając stan faktyczny wskazali, iż są użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej położonej w Toruniu przy ul. ia której rozpoczęta jest budowa budynku.

Zgodnie z projektem budowlanym podatnicy podjęli inwestycję polegającą na budowie budynku usługowego z funkcją mieszkalną. Podatnicy wskazali, iż ponad połowa powierzchni użytkowej budynku usługowo – mieszkalnego wykorzystywana będzie na cele mieszkalne. W pozostałej części swoją siedzibę będzie miał . Tym samym w budynku tym nie będzie prowadzona działalność gospodarcza.

W związku z powyższym podatnicy podnieśli, iż w zaistniałym stanie faktycznym, przedmiotowy budynek pomimo, iż w projekcie budowlanym został określony jako budynek usługowo - mieszkalny powinien podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawki podatkowej właściwej dla budynków mieszkalnych.

W uzasadnieniu wskazali, iż zgodnie z danymi opublikowanymi na stronie Geoportal Miasta Torunia w zakładce „Mapa ewidencji gruntów i budynków” przedmiotowy budynek położony w obrębie na działce nr został zakwalifikowany jako budynek o funkcji użytkowej oznaczonej jako mieszkalna.

Uzasadniając powyższe podatnicy powołali się na treść art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, który stanowi, że podstawę wymiaru podatków i świadczeń stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. W związku z powyższym w przypadku, gdy w ewidencji gruntów i budynków funkcja geodezyjna danego budynku zostanie określona jako mieszkalna, ten zdaniem podatników, gdy nie jest zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, podlega w całości opodatkowaniu według stawki podatkowej właściwej dla budynków mieszkalnych. Dla uzasadnienia powyższej tezy podatnicy powołali się także na treść rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30.12.1999r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB), które stanowi, iż budynkami mieszkalnymi są obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych.



Uwzględniając powyższe, podatnicy przedstawiając swoje stanowisko w tej sprawie, wskazali, że dla ustalenia wysokości zobowiązania podatkowego w podatku od nieruchomości za przedmiotowy budynek według stawki podatkowej właściwej dla budynków mieszkalnych znaczenie mają następujące okoliczności, tj. fakt zajęcia go w znacznej części na cele mieszkalne rozumiane jako zaspokajanie podstawowych potrzeb bytowych w zakresie zamieszkiwania, nie prowadzenie w nim działalności gospodarczej oraz geodezyjne oznaczenie jako budynku o funkcji użytkowej mieszkalnej.

W związku z powyższym wnioskodawcy zadali następujące pytanie:

**„Czy podatek od nieruchomości od budynku usługowo – mieszkalnego przypadający w przyszłości do zapłaty ustalany będzie według stawki podatkowej właściwej dla budynków mieszkalnych ?”**

W przedmiotowej sprawie organ podatkowy wyjaśnia, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Tym samym opodatkowaniu podlegają zarówno budynki, jak i ich części.

Podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości dla gruntów stanowi ich powierzchnia, dla budynków – ich powierzchnia użytkowa, dla budowli – wartość (art. 4 ww. ustawy).

W art. 3 ww. ustawy wskazano podmioty zobowiązane do uiszczania podatku od nieruchomości. Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące właścicielami, posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych, użytkownikami wieczystymi gruntów, posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem, Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości lub posiadanie to jest bez tytułu prawnego.

Podatnicy będący osobami fizycznymi, zgodnie z treścią art. 6 ust. 6 ww. ustawy, zobowiązani są do złożenia organowi podatkowemu właściwemu ze względu na położenie nieruchomości, informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych w ciągu 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego lub zaistnienia zdarzenia mającego wpływ na powstanie, wygaśnięcie lub zmianę wysokości zobowiązania podatkowego w danym roku podatkowym.

Stawki podatkowe w podatku od nieruchomości zostały określone w art. 5 ww. ustawy, który stanowi, iż rada gminy w formie uchwały ustala stawki podatkowe obowiązujące na jej terenie. Stawki te ustalane są dla poszczególnych kategorii przedmiotów opodatkowania tj. odrębnie dla gruntów i budynków.

Ponadto ustawa o podatkach i opłatach lokalnych różnicuje stawki podatku od nieruchomości dla budynków. W art. 5 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy określone zostały górne granice stawek dla:

- budynków mieszkalnych lub ich części,
- budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej,
- budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym,
- związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń,
- budynków pozostałych lub ich części.

Z przedstawionej systematyki wynika, iż za budynki pozostałe należy uznać wszystkie budynki nie mieszczące się w pojęciu budynków mieszkalnych i budynków zajętych lub związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Uwzględniając powyższe, w odniesieniu do budynków, należy wskazać, iż dopiero po określeniu przedmiotu opodatkowania tj. jego sklasyfikowaniu do jednej z ww. kategorii budynków (tj. mieszkalnych, pozostałych, zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej), organ podatkowy może ustalić wysokość zobowiązania podatkowego podatku od nieruchomości.



Tym samym dla ustalenia wymiaru podatku od nieruchomości od budynku istotne znaczenie ma oznaczenie funkcji użytkowej danego budynku, wynikającej z dokumentów źródłowych. Podkreślić należy, że od ustalenia powyższej kwestii zależy nie tylko sposób, ale też wysokość opodatkowania danego budynku.

W opisanym stanie faktycznym, wnioskodawcy uzyskali pozwolenie na rozpoczęcie inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego z funkcją mieszkalną. Zgodnie z projektem budowlanym, ponad połowa powierzchni użytkowej budynku będzie wykorzystywana na cele mieszkalne. Pozostałą część stanowić będzie lokal użytkowy.

W związku z powyższym uwzględniając obowiązujący stan prawny należy wskazać, iż przedmiotowy budynek podlegać będzie opodatkowaniu według dwóch odrębnych stawek podatkowych.

Ponadto ich wysokość będzie uzależniona od dodatkowych okoliczności tj. od ustalenia statusu podatnika oraz ustalenia czy część budynku o funkcji usługowej zajęta będzie na prowadzenie działalności gospodarczej.

Tak więc w zależności od konkretnego stanu faktycznego, przedmiotowy budynek usługowo – mieszkalny podlegać będzie opodatkowaniu według stawek podatkowych właściwych dla budynków mieszkalnych i budynków pozostałych (w przypadku, gdy nie będzie w nim prowadzona działalność gospodarcza) lub według stawek podatkowych właściwych dla budynków mieszkalnych i budynków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej (gdy zostanie on zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej).

Podkreślić należy, że z najniższej, preferencyjnej stawki podatkowej korzystają wyłącznie budynki lub ich części oznaczone jako mieszkalne, zajęte na cele mieszkalne rozumiane jako zaspokajanie podstawowych potrzeb bytowych w zakresie zamieszkiwania. Ponadto preferencyjna stawka podatkowa dla budynków mieszkalnych dotyczy budynków o oznaczonych jako mieszkalne, a nie wszystkich budynków zajętych w tym celu tj. zamieszkałych. Zajęcie jakiegokolwiek budynku, na cele mieszkalne (tj. zamieszkanie w nim) nie jest równoznaczne ze zmianą sposobu opodatkowania takiego lokalu. Dla ewentualnej zmiany sposobu opodatkowania takiego budynku (lokalu) konieczna jest zmiana jego kwalifikacji przez odpowiednie organy. W przeciwnym wypadku, przyjmując takie rozumowanie, że samo zajęcie na cele mieszkalne jakiegokolwiek budynku powodowałoby zmianę sposobu jego opodatkowania, należałoby opodatkować stawką właściwą dla budynków mieszkalnych np. obiekt użyteczności publicznej, w którym zamieszkają np. bezdomni.

Natomiast najwyższymi stawkami opodatkowane są budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej. Budynki nie mieszczące się w kategorii budynków mieszkalnych i nie związane lub nie zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej należą do kategorii budynków pozostałych podlegających opodatkowaniu według stawki podatkowej właściwej dla tzw. budynków pozostałych. W tej kategorii znajdują się budynki niemieszkalne, m. in. lokale użytkowe będące w posiadaniu osób fizycznych nieprowadzących działalność gospodarczą.

Tak więc uwzględniając obowiązujący stan prawny w opisanym stanie faktycznym nie jest możliwe opodatkowanie całego budynku stawką podatkową właściwą dla budynków mieszkalnych. Przy czym bez znaczenia jest fakt, iż ponad połowa jego powierzchni użytkowej wykorzystywana będzie na cele mieszkalne. Powyższe ma jedynie znaczenie dla sklasyfikowania danego obiektu budowlanego zgodnie z normami przyjętymi w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30.12.1999r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB). Zgodnie z ww. aktem budynki dzielą się na mieszkalne i niemieszkalne. Budynki mieszkalne są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. Część "mieszkaniowa" budynku mieszkalnego obejmuje pomieszczenia mieszkalne (kuchnie, pokoje wypoczynkowe, sypialnie), pomieszczenia pomocnicze, piwnice oraz pomieszczenia ogólnego użytkowania (np. wózkarnie, suszarnie). W przypadkach, gdy mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne, budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny, zgodnie z jego przeznaczeniem. Budynki niemieszkalne są to obiekty budowlane wykorzystywane głównie dla potrzeb niemieszkalnych. Mając powyższe na uwadze należy podkreślić, iż oznaczenie rodzaju budynku (mieszkalnego lub niemieszkalnego) zgodnie z klasyfikacją PKOB nie odzwierciedla faktycznego stanu danego obiektu budowlanego i nie jest wystarczające do określenia jego funkcji użytkowej, która z kolei ma znaczenie dla jego opodatkowania podatkiem od nieruchomości.



Ponadto należy podkreślić, iż o rodzaju budynku i jego przeznaczeniu decydują w pierwszej kolejności przepisy prawa budowlanego i wydane na tej podstawie decyzje oraz dane dotyczące budynku zawarte w ewidencji gruntów i budynków. Podkreślenia wymaga, iż podstawą zapisów zawartych w ewidencji gruntów i budynków są dokumenty urzędowe w postaci odpisów z księgi wieczystej, aktów notarialnych, prawomocnych orzeczeń sądów oraz ostatecznych decyzji administracyjnych.

Zgodnie z treścią art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczaniem nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. Zgodnie z art. 2 pkt 8 ww. ustawy pod określeniem ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości) rozumie się jednolity dla kraju, systematycznie aktualizowany zbiór informacji o gruntach, budynkach, lokalach, ich właścicielach oraz o innych osobach fizycznych lub prawnych władających gruntami, budynkami i lokalami. Ewidencja ta w przypadku budynków obejmuje ich położenie, funkcję użytkową oraz ogólne dane techniczne.

Dane wynikające z ewidencji gruntów i budynków mają walor dokumentu urzędowego, o którym mowa w art. 194 Ordynacji podatkowej.

Tym samym uzasadnione jest twierdzenie, że dane te zgodne są z danymi wynikającymi z innych dokumentów źródłowych, na podstawie których one powstały (m. in. dokumentacji budowlanej – architektonicznej, pozwolenia na budowę wydanego na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego). W przeciwnym wypadku uzasadnione byłoby wszczęcie stosownego postępowania przed uprawnionym organem zmierzające do usunięcia niezgodności pomiędzy danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków, a danymi na podstawie których dokonano wpisów do tej ewidencji.

W związku z powyższym uwzględniając treść wniosku o wydanie niniejszej interpretacji tj. pytanie dotyczące wyłącznie sposobu opodatkowania budynku, który zgodnie z projektem budowlanym ma być budynkiem usługowo – mieszkalnym, organ podatkowy stwierdza, iż stanowisko podatników w tej kwestii dotyczące zastosowania wyłącznie stawki jak dla budynków mieszkalnych nie jest prawidłowe.

Podkreślenia wymaga również to, że część budynku zajęta na siedzibę gdzie wyłączona spod opodatkowania podatkiem od nieruchomości na mocy art. 2 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.).

Niniejsza interpretacja udzielana jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązującego na dzień złożenia wniosku i dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę.

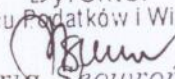
Niniejsza interpretacja, po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę, zostanie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

#### *Pouczenie*

*Na niniejszą interpretację przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy za pośrednictwem Prezydenta Miasta Torunia.*

*Skargę można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie Prezydenta Miasta Torunia do usunięcia naruszenia prawa. Termin do złożenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa wynosi 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł dowiedzieć się o treści wydanej interpretacji.*

*Termin na wniesienie skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy wynosi 30 dni od dnia doręczenia stronie odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ takiej odpowiedzi nie udzielił, w terminie 60 dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa.*

Z up. Prezydenta Miasta  
Dyrektor  
Wydziału Podatków i Windykacji  
  
Maria Skowrońska



Toruń, dnia 14 marca 2012 r.

ul. .  
87-100 ToruńURZĄD MIASTA TORUNIA  
Wydział P. . . . . Windykacjidata  
wpl. 2012 03 15. *Widok  
nr 03. con  
gls***Prezydent Miasta Torunia** L. dz. 5776  
Wydział Podatków i Windykacji  
ul. Grudziądzka 126b  
87-100 Toruń**Wniosek**

o udzielenie interpretacji prawa podatkowego

Działając na podstawie art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa niniejszym wnosimy o udzielenie interpretacji prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości.

**Stan faktyczny**

Wspólnie z małżonką jesteśmy użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej położonej w Toruniu przy ul. . . . . na której wznosimy budynek usługowy z funkcją mieszkalną. Zgodnie z projektem budowlanym ponad połowa jego całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywane będzie na cele mieszkaniowe natomiast pozostała część stanowić będą pomieszczenia .  
W budynku nie będzie prowadzona jakakolwiek działalność gospodarcza.

**Pytanie**

- 1) czy podatek od nieruchomości przypadający w przyszłości do zapłaty ustalany będzie według stawki przewidzianej dla budynków mieszkalnych ?

**Stanowisko podatnika**

Zdaniem podatnika podatek od nieruchomości przypadający w przyszłości do zapłaty od opisanego wyżej budynku winien być ustalany według stawki przewidzianej dla budynków mieszkalnych.

**Uzasadnienie stanowiska podatnika**

Stosownie do treści art. 5 ust. 1 pkt. 2 lit. a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych podatek od budynków mieszkalnych ustalany jest w wysokości nie wyższej niż 0,51 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Przepisy w/w ustawy nie definiują pojęcia budynków mieszkalnych. Oznacza to, że przynależność budynku do odpowiedniego rodzaju ustalać należy odwołując się do innych aktów prawnych. Zgodnie ze stanowiskiem Urzędu Miasta Torunia wyrażonym w piśmie z dnia 13 września 2005 r., nr WPiW I 3110-55/05 klasyfikacji budynku można dokonać na podstawie ewidencji budynków. Stosownie do art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne podstawę wymiaru podatków i świadczeń stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. W związku z tym, opodatkowanie budynku lub jego części

stawką podatku przewidzianą dla budynków mieszkalnych jest możliwe, jeżeli w ewidencji gruntów i budynków budynek oznaczony został jako mieszkalny.

W tym miejscu wskazujemy, że zgodnie z danymi opublikowanymi na stronie Geoportal Miasta Torunia w zakładce *Mapa ewidencji gruntów i budynków* przedmiotowy budynek, położony w obrębie na działce n. został zakwalifikowany jako *budynki mieszkalne*. W naszej ocenie taka klasyfikacja jest wiążąca dla celów podatkowych.

Dodatkowo uważamy, że istnieje możliwość odwołania się do klasyfikacji i nomenklatury wprowadzonych na podstawie ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej. Potwierdzają to przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, tj. § 2 ust. 1 pkt 4, które dla celów ustalenia przynależności budynku do określonej kategorii odwołują się do zasad Klasyfikacji Środków Trwałych, wprowadzonej na podstawie przepisów o statystyce publicznej. Zgodnie z treścią pkt. I.2 załącznika do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30.12.1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB), budynkami mieszkalnymi są obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. Również z uwagi na ten przepis jesteśmy zdania, że nasz dom powinien zostać zaklasyfikowany jako budynek mieszkalny.

Dodatkowo kryterium decydującym o zaliczeniu budynku do mieszkalnych jest kryterium zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkaniowych właściciela i osób mu bliskich. Jeśli budynek w przeważającej części służy zamieszkiwaniu w nim, to wówczas można potraktować go jako budynek mieszkalny.

Wobec powyższego wnosimy jak na wstępie.

z poważaniem

f /