

URZĄD MIASTA TORUNIA  
Wydział Podatków i Windykacji

data  
wpt.

2010 06. 28

Toruń, dnia 28 czerwca 2010 r.

L. dz.

8651

URZĄD MIASTA TORUNIA

Wydział Podatków i Windykacji

ul. Grudziądzka 126 B

w Toruniu

~~w Toruniu, zwracam się z wnioskiem o wydanie opinii w sprawie:~~

~~Prośbę o wydanie interpretacji przepisu przez podatkowego~~

- czy podatkom od nieruchomości podlegają budowle znajdujące się na gruncie należącym do Spółdzielni, w następującym stanie faktycznym:

Na gruncie stanowiącym własność Spółdzielni wybudowany został budynek wielorodzinny, w którym – na parterze – znajdują się lokale użytkowe, gdzie prowadzona jest działalność gospodarcza, a na pozostałych kondygnacjach – lokale mieszkalne. Spółdzielnia zgłosiła do podatku od nieruchomości budynek – z rozbiem jego powierzchni na część mieszkalną oraz część zajęta na prowadzenia działalności gospodarczej, a także grunt obejmujący działkę Spółdzielni.

Na gruncie tym znajdują się także budowle, w rozumieniu przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, w szczególności chodnik oraz pieszojezdnia prowadzące do budynku jako całości oraz śmietnik, z którego korzystają użytkownicy wszystkich lokali.

W odniesieniu do tych właśnie budowli powstał spór interpretacyjny w zakresie zgłoszenia ich do opodatkowania podatkiem od nieruchomości.

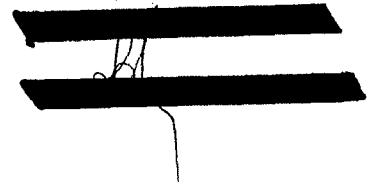
W naszej ocenie, obowiązek taki nie ciąży na Spółdzielni, gdyż art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych stanowi, że opodatkowaniu tym podatkiem podlegają „budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej”. Szczegółowa interpretacja tego przepisu prowadzi do wniosku, że chodzi w nim tylko o takie budowle, których istnienie służy wyłącznie tym użytkownikom lokali, w których prowadzona jest działalność gospodarcza. Inaczej mówiąc, gdyby nie było tej działalności w budynku, to również nie byłoby tych budowli.

Taka sytuacja nie występuje w przedmiotowej sprawie, gdyż istniejące budowle zostały wzniesione z przeznaczeniem dla użytkowników wszystkich lokali, a więc zarówno prowadzących działalność gospodarczą w budynku, jak i lokatorów mieszkań.

Odmienny pogląd zaprezentowali przedstawiciele Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, którzy, podczas przeprowadzonej lustracji, zarzucili Spółdzielni uchybienie w tym zakresie, zobowiązując ją jednocześnie do zgłoszenia wszystkich budowli do Urzędu Miasta Torunia i odprowadzania od ich wartości podatku od nieruchomości.

Zdaniem lustratorów, do powstania obowiązku podatkowego w tym zakresie wystarczy sam fakt prowadzenia działalności gospodarczej w części budynku oraz fakt istnienia budowli na tym samym terenie. Nie ma natomiast potrzeby badania, czy wzniesione budowle są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Wobec powstałego sporu interpretacyjnego, zwracam się do organu podatkowego z wnioskiem o wydanie wiążącej opinii w tej sprawie i udzielenie odpowiedzi na pytanie:  
- czy w opisanym stanie faktycznym powstał obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości, którego przedmiotem są budowle znajdujące się na gruncie należącym do Spółdzielni, służące zarówno użytkownikom lokali prowadzącym działalność gospodarczą, jak i osobom zajmującym lokale mieszkalne oraz – czy w konsekwencji - Spółdzielnia ma obowiązek złożenia druku IN – 1 zawierającego informacje w sprawie podatku od nieruchomości w omawianym zakresie ?

A redacted signature area consisting of two thick black horizontal bars. A thin vertical line extends downwards from the bottom right corner of the second bar.

**PREZYDENT MIASTA  
TORUNIA**

WPiW 0551-2/10

Toruń, dnia 04 sierpnia 2010 r.

[REDAKTOWANE]  
[REDAKTOWANE]  
[REDAKTOWANE]  
**87-100 Toruń**

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 [REDAKTOWANE] s.c. [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] siedzibą w Toruniu o udzielenie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w indywidualnej sprawie stwierdza, że:

- 1) budowle będące we władaniu spółdzielni mieszkaniowej będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, jeżeli będą związane bezpośrednio z prowadzoną przez spółdzielnię mieszkaniową działalnością gospodarczą.

[REDAKTOWANE]  
z siedzibą w Toruniu w dniu 29 czerwca 2010 r. zgodnie z art. 14 j § 1 Ordynacji podatkowej złożyła wniosek w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji, co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w jej indywidualnej sprawie.

Podatnik opisując stan faktyczny podniósł, iż na gruncie stanowiącym własność spółdzielni mieszkaniowej wybudowany został budynek wielorodzinny, w którym na parterze znajdują się lokale użytkowe, a na pozostałych kondygnacjach – lokale mieszkalne. Na gruncie spółdzielni znajdują się również chodniki i pieszojezdnie prowadzące do budynku oraz śmietnik, z którego korzystają zarówno mieszkańcy budynku, jak i osoby prowadzące działalność gospodarczą w wynajętych lokalach użytkowych.

Podatnik wskazał, iż podczas przeprowadzonej lustracji przez przedstawicieli Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, zarzucono jemu uchybienia, dotyczące niewykazywania w deklaracji na podatek od nieruchomości wszystkich budowli będących w jego posiadaniu. Zdaniem przedstawicieli Związku chodniki, jezdnie i śmietniki będące budowlami w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych powinny być opodatkowane podatkiem od nieruchomości wg stawki dla budowli, gdyż sam fakt istnienia budowli i prowadzenia działalności gospodarczej w budynku należącym do spółdzielni mieszkaniowej skutkuje powstaniem obowiązku podatkowego w tym zakresie, bez konieczności badania czy wzniesione budowle faktycznie związane są z prowadzoną działalnością. Natomiast w ocenie podatnika chodniki, pieszo jezdnie, śmietniki i podlegałyby opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, jeżeli służyłyby wyłącznie użytkownikom lokali związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. W przedmiotowym stanie faktycznym w/w budowle służą zarówno użytkownikom lokali, jak i pozostałym mieszkańcom budynku. W związku z powyższym Podatnik stoi na stanowisku, że chodniki, pieszojezdnie i śmietniki nie są bezpośrednio związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, tym samym nie podlegają opodatkowaniu. Tym samym spółdzielnia nie powinna deklorować do opodatkowania chodników, pieszojezdni i śmietników użytkowanych zarówno przez mieszkańców lokali mieszkalnych, jak i wynajmujących lokale użytkowe.

W ocenie tutejszego organu podatkowego podstawową sprawą jest wyjaśnienie kwestii statusu prawnego spółdzielni mieszkaniowej. Artykuł 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, iż celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Równocześnie jednak ustawodawca w art. 1 ust. 6 przywołanej ustawy zezwala spółdzielniom mieszkaniowym na prowadzenie

działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją powyższych celów.

Zgodnie z art. 1 a ust 1 pkt 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 t. j.) pod pojęciem działalności gospodarczej należy rozumieć działalność, o której mowa w art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 173, poz. 1807 z późn. zm.). Powyższy przepis stanowi, że działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób ciągły i zorganizowany.

Odnosząc powyższe regulacje prawne do przedstawionego we wniosku stanu faktycznego należy stwierdzić, że działalność spółdzielni mieszkaniowej na rzecz jej członków nie stanowi działalności gospodarczej. Natomiast działalność spółdzielni polegająca na wynajmowaniu lokali użytkowych spełnia kryteria działalności gospodarczej, o której mowa w art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej tj. zarobkowej działalności usługowej wykonywanej w sposób zorganizowany i ciągły.

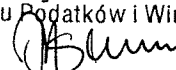
Art. 1 a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych przez grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej nakazuje rozumieć grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem m.in. budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami. Pojęcie budowli definiuje art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane. Zgodnie z tym przepisem budowlą jest każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak np. drogi, sieci techniczne, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, składowiska odpadów itd. Mając na uwadze treść art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych należy wskazać, że opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają wyłącznie te budowle, które związane są z prowadzeniem działalności gospodarczej. Zatem budowla niezwiązana z taką działalnością nie jest przedmiotem opodatkowania.

Budowle będące we władaniu spółdzielni prowadzących działalność gospodarczą (np. parkingi, chodniki, pieszojezdnie) będą opodatkowane jedynie wtedy, gdy będą związane bezpośrednio z prowadzoną działalnością gospodarczą. Oznacza to, że jeżeli parking pod blokiem, który jest ogólnodostępny tak dla mieszkańców budynku, jak i dla podmiotów wynajmujących od spółdzielni np. lokale użytkowe, nie będzie podlegał opodatkowaniu jako budowla. Jeżeli natomiast tenże parking będzie obszarem przez spółdzielnię wydzielonym, a od parkowania będzie się pobierało opłatę, to bez wątpienia należy go traktować jako związany z prowadzeniem działalności gospodarczej i opodatkować.

Te same zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości należy odnieść do boksów śmietnikowych, jeżeli stanowią one budowle w rozumieniu przepisu art. 1 a ust. 1 pkt. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Boksy śmietnikowe posadowione na fundamentach lub bloczkach betonowych są budowlami w rozumieniu przepisów w/w ustawy, a podstawę opodatkowania stanowi ich wartość wraz z fundamentami oraz elementami składowymi, stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji.

Organ podatkowy stwierdza, że w przedstawionym stanie faktycznym stanowisko podatnika jest prawidłowe.

*Na niniejszą interpretację przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy w terminie 30 dni od dnia doręczenia przedmiotowej interpretacji. Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał interpretację. Skargę można wnieść po uprzednim wezwaniu Prezydenta Miasta Torunia do usunięcia naruszenia prawa w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu niniejszej interpretacji.*

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