


[Strona Główna](#)

[FINANSE I MIENIE](#)

[Podatki i opłaty](#)

[Podatki i opłaty lokalne](#)


Rodzaj dokumentu	
interpretacja indywidualna	
Sygnatura	
PD-01.3120.8.34.2014.GK	
Data	
2014.12.23	
Autor	
Prezydent Miasta Krakowa	
Istota interpretacji	
Podatek od nieruchomości – stawka	
<p>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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 201).</p> <p>Osoba odpowiedzialna za wyłączenie powyższych danych: Grzegorz Kasprzak</p>	

[wniosek](#)

## 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 (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 749 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 3 listopada 2014 r. złożonego przez (...) o udzielenie pisemnej indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczących podatku od nieruchomości i uzupełnionego w dniu 26.11.2014

**uznają, że stanowisko Wnioskodawcy, w świetle przedstawionego we wniosku stanu faktycznego, nie jest prawidłowe.**

### UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 3 listopada 2014 r. (...) zwrócił się o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości.

Wnioskodawca przedstawił opis zaistniałego stanu faktycznego zgodnie z którym jest właścicielem nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. (...). Nieruchomość położona jest na działce o powierzchni 239m

. Budynek jest siedmiokondygnacyjną kamienicą mieszkalno-usługową. Większość część budynku zajmują lokale mieszkalne, są też lokale użytkowe.

Od października 2014 lokale mieszkalne są wynajmowane osobom fizycznym, stowarzyszeniom i innym organizacjom na cele mieszkaniowe.

Lokale mieszkalne nie zmieniły swojej funkcji. Nadal są lokalami mieszkalnymi obejmującymi w swojej powierzchni: kuchnię, łazienkę i izby mieszkalne.

Mieszkania będą wynajmowane w całości, na cele wyłącznie mieszkaniowe. Zmienia się: czas wynajmu z nieokreślonego na określony i sposób dokumentowania należności: brak umowy wynajmu, wynajem potwierdzony fakturą lub paragonem.

W uzupełnieniu wniosku podano, że:

.

w kamienicy nie ma wyodrębnionych lokali mieszkalnych posiadających odrębną księgę wieczystą, dla całego budynku jest jedna księga wieczysta;

.

Wnioskodawca świadczy usługi wynajmu apartamentów w formie hotelowej, mieszkania zachowały dotychczasową formę i funkcjonalność, zostały wyposażone w meble i inne przedmioty zachęcające do wynajmu i użytkowania;

.

w budynku znajduje się recepcja zapewniająca obsługę gości, jest ona usytuowana w miejscu, gdzie miały być lokale użytkowe;

.

na rzecz najemców na dzień wniesienia pisma świadczone jest dostarczanie śniadań, w planach jest otworzenie baru dla gości.

Ponadto Wnioskodawca podał, iż budynek ma charakter mieszkalno-usługowy. Obecnie lokale użytkowe zostały zmodernizowane i zaaranżowane na recepcję i salę konferencyjną. Lokale mieszkalne pozostały w niezmienionej formie i wynajmowane są wyłącznie na cele mieszkaniowe. Wnioskodawca nie ma zamiaru zmieniać lokali mieszkalnych ani ich przebudowywać. W przyszłości zamierza sprzedać całość budynku.

W związku z powyższym Wnioskodawca zwrócił się o wykładnię przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych

(t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.) poprzez odpowiedź na pytanie, czy stawka podatku od nieruchomości za lokale mieszkalne pozostanie nadal niezmieniona tzn. 0,74 zł/m

czy zmieni się na stawkę 23,03 zł/m

.

Wnioskodawca przedstawił również własne stanowisko w przedstawionej sprawie, zgodnie z którym lokale są nadal lokalami mieszkalnymi i służą celom wyłącznie mieszkaniowym. Stawka podatku od nieruchomości powinna pozostać w ich części niezmieniona, tzn. 0,74 zł/m

.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm. – dalej: u.p.o.l.) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty, budynki lub ich części, budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Podatnikami podatku od nieruchomości są między innymi osoby fizyczne, będące właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych (art. 3 ust. 1 pkt 1 u.p.o.l.). Podstawę opodatkowania dla budynków lub ich części stanowi powierzchnia użytkowa (art. 4 ust. 1 u.p.o.l.). W art. 5 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. ustawodawca przewidział różną wysokość stawek podatku między innymi dla:

.

budynków lub ich części mieszkalnych a także dla

.

budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Jak podaje Wnioskodawca budynki będące przedmiotem opodatkowania mają charakter mieszkalny. Co do zasady powinny być zatem opodatkowane według stawki przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a u.p.o.l. Konieczność opodatkowania lokalu mieszkalnego stawką wyższą przewidzianą w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit b u.p.o.l. zaistniałaby w sytuacji gdy lokal byłby zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej.

Przy czym pojęcie budynków lub ich części „zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej” rozumie się wężej od pojęcia budynków lub ich części „związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej” (wyrok NSA z dnia 16 grudnia 2009 r. sygn. akt II FSK 667/09, LEX nr 550099, wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 17 sierpnia 2011 r. sygn. akt I SA/Bd 268/11, LEX nr 920025, wyrok WSA w Lublinie z dnia 22 września 2010 r. sygn. akt I SA/Lu 297/10, LEX nr 749388 czy wyrok NSA z dnia 12 kwietnia 2012 r. sygn. akt II FSK 1771/10, LEX nr 1217203). W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 01 czerwca 2011 r. sygn. akt I SA/Sz 164/11 (LEX nr 821364) wprost wynika, że

*„Ażeby budynek mieszkalny mógł być opodatkowany stawką właściwą dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, musi być zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, a nie tylko znajdować się w posiadaniu przedsiębiorcy. To samo odnosi się do części budynku mieszkalnego zajętego na prowadzenie działalności gospodarczej.”*

Z dotychczasowego orzecznictwa sądów administracyjnych wynika zatem, iż budynek lub jego część „zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej” to taki w którym faktycznie jest prowadzona działalność gospodarcza. Nie wystarczy więc sam fakt posiadania takiego budynku lub jego części przez przedsiębiorcę (jak w przypadku przesłanki „związania z prowadzoną działalnością gospodarczą”).

Z przedstawionego przez Wnioskodawcę opisu zaistniałego stanu faktycznego wynika, że jej działalność polega na świadczeniu usług wynajmu apartamentów w formie hotelowej.

W celu odpowiedzi na pytanie postawione we wniosku należy zatem rozważyć czy w takim stanie faktycznym można uznać, że budynek mieszkalny będzie zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej.

W art. 1a ust. 1 pkt 4 u.p.o.l. w zakresie definicji działalności gospodarczej zawarto odesłanie do przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (t.j. Dz. U. z 2010 Nr 220, poz. 1447 z późn. zm.). Zgodnie z art. 2 tej ustawy działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

Jak wspomniano wcześniej działalność gospodarcza polega na świadczeniu usług wynajmu apartamentów w formie hotelowej.

W rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) (Dz. U. z 2007 r. Nr 251, poz. 1885 z późn. zm.) wyodrębniono Dział 55 „Zakwaterowanie”, który obejmuje „zapewnienie krótkotrwałego pobytu turystom i pozostałym podróżnym oraz zakwaterowania na dłuższy okres studentom, osobom pracującym i pozostałym osobom. Niektóre jednostki mogą zapewnić jedynie miejsce zakwaterowania, podczas gdy inne zapewniają zakwaterowanie łącznie z wyżywieniem i/lub możliwością korzystania z obiektów rekreacyjnych”.

W PKD wyodrębniono również podklasę:

.

55.20.Z „Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania”, która „obejmuje zapewnienie zakwaterowania w cyklu dziennym lub tygodniowym w specjalnie wydzielonych umeblowanych pokojach lub pomieszczeniach umożliwiających mieszkanie, przygotowywanie posiłków oraz spanie lub z warunkami do gotowania lub wyposażonymi kuchniami. Mogą to być pokoje, apartamenty lub mieszkania w budynkach wielopiętrowych lub zespołach budynków, domki letniskowe lub domki kempingowe. Mogą być zapewnione minimalne usługi towarzyszące zakwaterowaniu.”

.

55.90.Z „

Pozostałe zakwaterowanie”

, która „obejmuje zapewnienie tymczasowego lub długoterminowego zakwaterowania w pojedynczych lub wspólnych pokojach lub domach dla studentów, pracowników sezonowych lub innych osób.”

Jak wskazano wyżej z definicji działalności gospodarczej z art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej wynika, że cechami charakterystycznymi są zorganizowanie i ciągłość, określony porządek i planowanie działań, a także ich powtarzalność.

Na gruncie niniejszej sprawy należy rozważyć, czy działalność, którą prowadzi Wnioskodawca nosi znamiona działalności gospodarczej. Jak wynika z opisu zaistniałego stanu faktycznego zawartego we wniosku działalność gospodarcza Wnioskodawcy polega na świadczeniu usług wynajmu apartamentów w formie hotelowej, przy czym spółka nie stosuje umów najmu a sam wynajem jest potwierdzony fakturą lub paragonem.

Nie ma zatem wątpliwości, że działalność charakteryzuje się zorganizowaniem, a także ciągłością.

W końcu zgodnie z art. 659 § 1 Kodeksu cywilnego przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Skoro do istotnych składników umowy najmu zalicza się świadczenie w postaci czynszu, przy masowej działalności polegającej na wynajmie apartamentów oczywistym staje się zarobkowy charakter takiej działalności.

Kwalifikując zatem cechy prowadzonej przez Wnioskodawcę działalności na podstawie obiektywnych kryteriów organ podatkowy uznaje, że działalność którą prowadzi

Wnioskodawca, nosi ewidentnie cechy działalności gospodarczej w rozumieniu art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej (co sam Wnioskodawca przyznaje).

Dodatkowo, jak wskazano powyżej, działalność, którą planuje rozwinąć Wnioskodawca można bez trudu przyporządkować do odpowiedniej podklasy Polskiej Klasyfikacji Działalności.

Przekładając powyższe rozważania na grunt podatku od nieruchomości, należy podkreślić, że nieodzownym elementem świadczenia działalności opisanej we wniosku, jest posiadanie lokalu, który może stanowić przedmiot najmu. Podmiot prowadzący taką działalność nie może zajmować fizycznie lokalu, który ma być przedmiotem najmu. Oferując jednak lokal do wynajęcia, musi taki posiadać, tak aby w przypadku klienta zainteresowanego skorzystaniem z oferty wynajmu, mógł wywiązać się z umowy z takim klientem.

W tym miejscu, w ślad za uchwałą Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27 lutego 2012 r., sygn. akt II FPS 4/11 ([www.orzeczenia.nsa.gov.pl](http://www.orzeczenia.nsa.gov.pl)), należy zaznaczyć, że „Podatek od nieruchomości zalicza się do podatków o charakterze majątkowym. W polskim systemie opodatkowania posiadania majątku wysokość stawek dla budynków lub ich części zróżnicowano w zależności od sposobu ich wykorzystania.

Generalnie, w polskim systemie prawa podatkowego preferencje przyznano budownictwu mieszkaniowemu i zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. W wielu ustawach podatkowych znalazło to swój normatywny wyraz, np. wygaszane ulgi na zakup mieszkań oraz zwolnienie dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości pod warunkiem wydatkowania dochodu na cele mieszkaniowe - w podatku dochodowym od osób fizycznych; obniżona stawka podatku od towarów i usług w budownictwie mieszkaniowym (realizacja programu budownictwa społecznego); ulga mieszkaniowa w podatku od spadków i darowizn.

W podatku od nieruchomości realizacja tej preferencji wyraża się w tym, że domy i lokale mieszkalne są opodatkowane według stawek najniższych. W art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a/ analizowanej ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. ustawodawca przewidział niższą stawkę podatkową dla podatników posiadających majątek przeznaczony do celów mieszkalnych w stosunku do osób, które na przykład zajmują budynki na prowadzenie działalności gospodarczej i podlegają w myśl art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b/ tej ustawy opodatkowaniu według stawek najwyższych.”

Zatem wykładnia pojęcia „zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej” użytego w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych powinna uwzględniać nie tylko językowe znaczenie słowa „zajęte” (według „Małego Słownika Języka Polskiego” pod red. E. Sobol, wyd. PWN, Warszawa 1997 słowo „zająć” oznacza nie tylko „zapelnąć, wypełnić sobą lub czymś jakąś przestrzeń, powierzchnię czegoś”, ale także „wziąć w posiadanie, we władanie, zagarnąć dla siebie” czy „zarezerwować jakieś miejsce”), ale także cel jakim kierował się ustawodawca formułując dane przepisy.

Skoro pomieszczenia w budynku wskazanym we wniosku są w posiadaniu przedsiębiorcy, i to on nimi dysponuje tj. np. utrzymuje w gotowości do wynajęcia na różne okresy czasu w celach mieszkaniowych to należy uznać, że w tym konkretnym przypadku należy takie powierzchnie budynku uznać za zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej i będą podlegały opodatkowaniu nie stawką preferencyjną przeznaczoną dla budynków lub ich części mieszkalnych, ale wyższą stawką jak dla budynków lub ich części mieszkalnych zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Dodatkowo należy zauważyć, że pomimo braku zmiany charakteru budynku, budynek w istocie pełni funkcję zwykłego hotelu. Świadczy o tym chociażby umiejscowienie na parterze recepcji, świadczona jest usługa dostarczania śniadań, a w przyszłości planuje się otwarcie baru dla gości.

Odmienne stanowisko w odniesieniu do stanu faktycznego opisanego we wniosku prowadziłyby do wypaczenia przyjętych przez ustawodawcę rozwiązań w zakresie preferencji podatkowych mieszkalnych budynków lub ich części. Działalność gospodarcza którą będzie prowadził Wnioskodawca jest bardzo zbliżona do działalności hotelarskiej. Lokale są przeznaczone do wynajmu, poza samym wynajmem świadczone są dodatkowe typowo hotelarskie usługi a zatem oferta jest zbliżona do tych oferowanych w hotelach, pensjonatach itp.

W opinii organu podatkowego, funkcja, którą pełnią lokale opisane we wniosku wyryka się spod typowej funkcji mieszkalnej, a nosi znamiona przedmiotu opodatkowania wykorzystywanego oraz zajmowanego (choćby poprzez posiadanie przez przedsiębiorcę i gotowości do wynajmu) na regularną działalność gospodarczą zbliżoną do usług hotelarskich. W takim przypadku stosowanie preferencyjnej stawki stawiałoby w uprzywilejowanej sytuacji podmioty świadczące tego rodzaju usługi w stosunku do przedsiębiorców prowadzących hotele, pensjonaty czy oferujące do wynajmu domki letniskowe itp.

W sytuacji gdy przedsiębiorca oferuje na rynku lokale mieszkalne do wynajęcia na różne okresy czasu i jest to jego podstawowy profil działalności ich funkcja mieszkalna ustępuje funkcji polegającej na związaniu i zajęciu tych lokali (kwestia rozumienia pojęcia „zajęcia” lokali na prowadzenie działalności gospodarczej w odniesieniu do opisu zdarzenia przyszłego w niniejszej sprawie została wyjaśniona wcześniej) na działalnością gospodarczą.

Organ podatkowy działając w oparciu o treść przepisów i obowiązujące orzecznictwo na dzień złożenia wniosku uznaje, iż stanowisko Wnioskodawcy, zgodnie z którym powierzchnie budynku opisanego we wniosku mają być w całości opodatkowane stawką podatku od nieruchomości jak od budynków mieszkalnych, w świetle przedstawionego stanu faktycznego, jest nieprawidłowe.

Na indywidualną interpretację podatkową zgodnie z art. 14c § 3 Ordynacji podatkowej przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, złożona za pośrednictwem Prezydenta Miasta Krakowa, adres: Wydział Podatków i Opłat Urzędu Miasta Krakowa, Al. Powstania Warszawskiego 10, 31-549 Kraków, wniesiona po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację do usunięcia naruszenia prawa w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu. Skargę wnosi się 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.



[Pokaż metkę](#)



[Dziennik zmian dokumentu](#)

Ochrona danych osobowych

Udostępnianie informacji na wniosek

Ponowne wykorzystywanie informacji sektora publicznego

Deklaracja dostępności

Polityka dotycząca cookies i podobnych technologii

[mapa strony](#)

[RSS](#)

[o serwisie](#)


[pomoc](#)


[Redakcja BIP MK](#)

[Kontakt](#)

[bip.gov.pl](https://bip.gov.pl)

 **Kraków**

 [wyslij e-mailem](#)

 [wersja do druku](#)

UWAGA! [Polityka dotycząca cookies i podobnych technologii.](#)

Ten serwis używa cookies i podobnych technologii. Brak zmiany ustawienia przeglądarki oznacza zgodę na używanie. [Czytaj całość »](#)

Biuletyn Informacji Publicznej - BIP MK © 2003-2020, [Urząd Miasta Krakowa](#), [ACK Cyfronet AGH](#) liczba wyświetleń: 3104