

[Strona Główna](#)[FINANSE I MIENIE](#)[Podatki i opłaty](#)[Podatki i opłaty lokalne](#)

Rodzaj dokumentu interpretacja indywidualna

Sygnatura PD-03-1.3120.8.9.2018.GK

Data 2018.07.20

Autor Prezydent Miasta Krakowa

Istota interpretacji Podatek od nieruchomości – budynek mieszkalny zajęty 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 800 z późn. zm.).

Osoba odpowiedzialna za wyłączenie powyższych danych: Grzegorz Kasprzak

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 2017 r., poz. 201 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23 kwietnia 2018 r. o udzielenie pisemnej indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczących podatku od nieruchomości, uzupełnionego w dniu 19.07.2018 r. (data doręczenia)

uznają, że stanowisko Wnioskodawcy w świetle przedstawionego we wniosku zaistniałego stanu faktycznego i zdarzenia przyszłego jest nieprawidłowe.

UZASADNIENIE

I

W dniu 23.04.2018 r. do Prezydenta Miasta Krakowa wpłynął wniosek (...) spółka jawna w Krakowie o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości. Wnioskodawca przedstawił opis zaistniałego stanu faktycznego, zgodnie z którym w 2011 roku spółka (...) spółka jawna (w dalszej części wniosku: Spółka) zakupiła nieruchomość gruntową wraz z posadowionym na niej budynkiem, położoną na działce nr (...), obr. (...) w Krakowie, przy ul. (...). Następnie w 2015 roku, po przeprowadzeniu generalnego remontu ww. budynku, Spółka uzyskała na podstawie decyzji nr (...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie z dnia (...) 2015 roku, znak: (...), pozwolenie na użytkowanie „przebudowanego i rozbudowanego (budowa lukarn) budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne ...”. W przedmiotowym budynku znajduje się aktualnie 14 mieszkań, z czego 13 to mieszkania 2 lub 3 pokojowe z kuchnią i łazienką, natomiast jedno to garsoniera z aneksem kuchennym i łazienką. Po wydaniu pozwolenia na użytkowanie, począwszy od 2015 roku, Spółka rozpoczęła wynajmować znajdujące się w ww. budynku mieszkania studentom krakowskich wyższych uczelni. Najem odbywa się na podstawie stosownej umowy, która ma charakter terminowy. Na potrzeby najmu stworzona została strona internetowa (...) na której znajdują się wszystkie istotne informacje oraz dokumenty związane z najmem.

W latach 2015-2017 Spółka opłacała podatek od nieruchomości według stawki przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt. 2a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 roku, pozycja 1785). Obecnie powstała wątpliwość, czy podatek od nieruchomości winien być opłacany według stawki przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2a ww. ustawy, czy też według stawki wyższej, przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2b ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2a ww. ustawy „Rada gminy, w drodze uchwały, określa wysokość stawek podatku od nieruchomości, z tym że stawki nie mogą przekroczyć rocznie od budynków lub ich części mieszkalnych - 0,51 zł od 1 m² powierzchni użytkowej”. Natomiast zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2b ww. ustawy „Rada gminy, w drodze uchwały, określa wysokość stawek podatku od nieruchomości, z tym że stawki nie mogą przekroczyć rocznie od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 17,31 zł od 1 ml powierzchni użytkowej”.

Jednocześnie wskazuję, iż niniejszy wniosek dotyczy zarówno zaistniałego stanu faktycznego dotyczącego zapłaty podatku od nieruchomości za lata 2015 - 2017, jak i zdarzenia przyszłego tj. zapłaty podatku od nieruchomości za rok 2018 oraz kolejne lata.

W dniu 19.07.2018 r. pełnomocnik Wnioskodawcy doręczył pełnomocnictwo szczególne oraz uzupełnił opis zaistniałego stanu faktycznego wskazując, że:

zawarty we wniosku opis zaistniałego stanu faktycznego jest także opisem zdarzenia przyszłego, Wnioskodawca jest przedsiębiorcą, a prowadzona przez Niego przeważająca działalność gospodarcza (wskazana w KRS) obejmuje wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (w praktyce Wnioskodawca zajmuje się tylko nieruchomościami własnymi, nie zarządza nieruchomościami dzierżawionymi). Poza tym występuje jeszcze w minimalnym zakresie (poniżej 1%) działalność zakwalifikowana jako: „Pozostała działalność w zakresie opieki zdrowotnej, gdzie indziej niesklasyfikowana”, wynajem opisany we wniosku jest prowadzony w ramach prowadzonej przez Wnioskodawcę działalności gospodarczej, koszty działalności gospodarczej w postaci wynajmu są rozliczane na potrzeby podatku dochodowego oraz podatku VAT, budynek opisany we wniosku jest amortyzowany w ramach prowadzonej przez spółkę działalności gospodarczej.

II

W związku z powyższym Wnioskodawca zwrócił się o wykładnię

- art. 1a ust. 1 pkt. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych;
- art. 1a ust. 2a pkt. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych;
- art. 5 ust. 1 pkt 2a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych;
- art. 5 ust. 1 pkt 2b ustawy o podatkach i opłatach lokalnych

poprzez odpowiedź na pytanie: Czy w przedstawionym stanie faktycznym już zaistniałym (lata 2015-2017) oraz przyszłym (rok 2018 i kolejne lata) Spółka zobowiązana jest do opłacania podatku od nieruchomości według stawki przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych tj. jak od budynków mieszkalnych, czy też według stawki przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2b ustawy o podatkach i opłatach lokalnych tj. jak od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynków mieszkalnych zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

III

Spółka stoi na stanowisku, iż winna uiszczać podatek od nieruchomości według stawki przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (w dalszej części wniosku: u.o.p.l.), tj. jak od budynków mieszkalnych, nie zaś według stawki przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2b ww. ustawy, tj. jak od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynków mieszkalnych zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Powyższe w ocenie Spółki wynika z faktu, iż budynek położony w Krakowie przy ul. (...) należy zakwalifikować, w świetle przepisów ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, jako budynek mieszkalny, nie zaś jako budynek związany z prowadzeniem działalności gospodarczej, a nadto przedmiotowego budynku nie można zakwalifikować do kategorii budynków mieszkalnych zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Jednocześnie zakwalifikowanie budynku będącego przedmiotem niniejszego wniosku do kategorii budynków mieszkalnych daje podstawę do naliczenia podatku wyłącznie w oparciu o przepis art. 5 ust. 1 pkt 2a u.p.o.l.

Wnioskodawca wskazuje, że zgodnie z treścią art. 1a ust. 1 pkt 3 oraz art. 1a ust. 2a pkt 1 u.p.o.l. budynkami związanymi z prowadzeniem działalności gospodarczej są budynki będące w posiadaniu przedsiębiorcy, o ile nie są to budynki mieszkalne. W przedmiotowej sprawie tymczasem budynek przy ul. (...) w Krakowie jest budynkiem mieszkalnym, a zatem w świetle treści przywołanych powyżej przepisów nie może być on uznany za budynek związany z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Fakt zakwalifikowania spornego budynku do kategorii budynków mieszkalnych wynika w pierwszej kolejności z funkcji jaką budynek ten pełni, a funkcją tą jest wyłącznie funkcja mieszkaniowa. W budynku tym znajdują się bowiem wyłącznie lokale mieszkalne, które pełnią i dodatkowo mogą pełnić wyłącznie funkcje mieszkaniowe. Fakt pełnienia wyłącznie funkcji mieszkaniowej jest bezsporny i wynika z okoliczności faktycznych niniejszej sprawy, a nadto zwrócić należy uwagę, iż studenci, którzy są najemcami lokali w budynku przy ul (...) w Krakowie mają całkowity zakaz prowadzenia wynajmowanych przez siebie lokalach jakiegokolwiek działalności gospodarczej, co wynika wprost z treści § 9 ust. 10 Regulaminu Prywatnego Domu Studenckiego (...), zgodnie z którym „Zabrania się na terenie Domu Studenckiego prowadzenia jakiegokolwiek działalności gospodarczej”.

Ponadto zwrócić należy uwagę, iż w budynku przy ul. (...) znajdują się wyłącznie lokale mieszkalne oraz piwnica, nie ma zaś w budynku tym żadnych lokali usługowych, czy też lokali związanych z zaspokajaniem jakichkolwiek innych potrzeb niż potrzeby mieszkaniowe, w tym w szczególności w budynku tym nie znajdują się żadne pomieszczenia, które tradycyjnie związane są z prowadzeniem przykładowo hoteli, czy hosteli, takie jak recepcje, restauracje czy bary. Znajdujące się w budynku lokale mieszkalne są jednocześnie typowymi lokalami mieszkalnymi, jeśli chodzi o układ pomieszczeń, ich powierzchnię i wysokość, jakie można znaleźć w tej części miasta w podobnych kamienicach. Również media doprowadzone do budynku tj. prąd, ogrzewanie z Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej oraz centralna ciepła woda wskazują, iż do budynku doprowadzone zostały takie media, w które standardowo wyposażane są budynki mieszkalne.

Ponadto sposób korzystania przez mieszkańców z wynajmowanych mieszkań wskazuje w sposób jednoznaczny, iż w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z budynkiem mieszkalnym. Każdy z mieszkańców ma swój własny klucz do bramy wejściowej oraz do konkretnego mieszkania.

Każdy z najemców we własnym zakresie utrzymuje porządek w swoim mieszkaniu, nie ma również żadnych usług związanych ze sprzątnięciem poszczególnych mieszkań.

Jak tymczasem wskazuje w wyroku z dnia 22 lipca 2009 roku, sygn. akt: II FSK 460/08 Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie „Jeżeli obiekt budowlany ma cechy wymienione w przepisie art. 1a pkt 1 u.p.o.l., jest budynkiem. O tym natomiast, czy jest budynkiem mieszkalnym, czy też budynkiem innym, niemieszkalnym, decydują inne jego cechy i sposób wykorzystania”. W przedmiotowej sprawie wszystkie przywołane powyżej okoliczności faktyczne, wskazujące tak na cechy spornego budynku, jak i na sposób jego wykorzystania, potwierdzają, iż budynek przy ul. (...) w Krakowie jest budynkiem mieszkalnym i nie pełni żadnej innej funkcji oprócz funkcji zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Ponadto w przedmiotowej sprawie szczególnie istotny pozostaje fakt, iż same organy administracji publicznej zakwalifikowały budynek przy ul. (...) w Krakowie jako budynek mieszkalny wielorodzinny. Jak bowiem wynika z przywołanej już na wstępie decyzji nr (...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie z dnia (...) 2015 roku, znak: (...), wnioskodawcy udzielono pozwolenia na użytkowanie „przebudowanego i rozbudowanego (budowa lukarn) budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne ...”, a zatem z powyższej decyzji wynika w sposób jednoznaczny, iż

sporny budynek został zakwalifikowany do kategorii budynków mieszkalnych wielorodzinnych, którego definicję a contrario można wywieść na podstawie treści art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane, w którym zdefiniowany został budynek mieszkalny jednorodzinny. Powyższe ma dodatkowo o tyle istotne znaczenie, iż definiując pojęcie „budynku” ustawa o podatkach i opłatach lokalnych w art. 1 ust. 1 pkt 1 odsyła do ustawy Prawo budowlane. Należy zatem przyjąć, iż również w przypadku legalnej definicji „budynku mieszkalnego” należy posłużyć się tą, która zamieszczona została w ustawie Prawo budowlane i na którą powołuje się w ww. decyzji Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie.

Skoro zatem zarówno prawna kwalifikacja spornego budynku przez właściwe organy administracji publicznej wskazuje jednoznacznie, iż w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z budynkiem mieszkalnym, a potwierdzają to dodatkowo cechy budynku i sposób jego wykorzystania, to brak jest podstaw prawnych do uznania, iż znajdujący się w posiadaniu Spółki budynek przy ul. (...) w Krakowie jest budynkiem związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej, a w konsekwencji, iż istnieją podstawy prawne do obciążenia wnioskodawcy podatkiem od nieruchomości w oparciu o przepis art. 5 ust. 1 pkt 2b u.p.o.l.

Jednocześnie w dalszej części wskazać należy, iż w odniesieniu do spornego budynku nie tylko nie może zostać wymierzony podatek w oparciu o przepis art. 5 ust. 1 pkt 2b u.p.o.l. z uwagi na fakt, iż budynek ten nie jest budynkiem związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej, ale również z uwagi na fakt, iż sporny budynek, będąc budynkiem mieszkalnym, nie jest zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej. Jak słusznie bowiem zauważa Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 22 lipca 2009 roku sygn. akt: II FSK 460/08 „Ażeby budynek mieszkalny mógł być opodatkowany stawką właściwą dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, musi być zatem zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, a nie tylko znajdować się w posiadaniu przedsiębiorcy”.

W przedmiotowej sprawie tymczasem budynek przy ul. (...) w Krakowie nie może zostać uznany za „zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej” bowiem w przedmiotowym budynku żadna działalność gospodarcza nie jest prowadzona, a nawet co więcej, żadna działalność gospodarcza nie może być prowadzona. Jednocześnie podkreślenia wymaga fakt, iż w orzecznictwie sądów administracyjnych w sposób wyraźny wskazuje się, iż przesłanka prowadzenia działalności gospodarczej oraz przesłanka „zajętości” budynku na prowadzenie działalności gospodarczej to dwie zupełnie różne i odmienne od siebie przesłanki, które w żadnej mierze nie mogą być ze sobą utożsamiane (tak Wojewódzki Sąd Administracyjny w Bydgoszczy w wyroku z dnia 19 kwietnia 2017 roku, sygn. akt: I SA/Bd 237/17 oraz Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 9 sierpnia 2017 roku, sygn. akt: I SA/Sz 479/17). Dodatkowo w związku z faktem, iż w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych brak legalnej definicji „zajętości budynku na prowadzenie działalności gospodarczej” w przedmiocie dokonania prawidłowej wykładni należy posłużyć się w pierwszej kolejności wykładnią językową oraz potocznym rozumieniem słowa „zajęty”. W wyroku z dnia 8 września 2016 roku, sygn. akt: I SA/Kr 832/16 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie wskazuje, iż „W przypadku braku legalnych definicji konieczne staje się odwołanie do potocznego rozumienia danego zwrotu, w przedmiotowej sprawie kluczowego słowa „zajęty”. Czasownik, od którego ten imiesłów przymiotnikowy pochodzi, czyli „zająć”, znaczy „zapełnić sobą jakąś przestrzeń, wypełnić jakiś okres czasu” (Słownik języka polskiego pod red. S. Skorupki, H. Auderskiej i Z. Łempickiej, wyd. PWN, Warszawa 1968, s. 966). Wobec tego tylko faktyczne zajęcie budynku lub jego części na prowadzenie działalności gospodarczej prowadzi do możliwości jego opodatkowania stawką przewidzianą w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b ww. ustawy...”.

W przedmiotowej sprawie zatem brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych do przyjęcia, iż budynek przy ul. (...) w Krakowie jest zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej. Budynek ten bowiem jest „zapełniony” wyłącznie lokalami mieszkalnymi, które dodatkowo pełnią wyłącznie funkcję mieszkaniową. Żadne z mieszkań nie jest przystosowane do prowadzenia działalności gospodarczej oraz nie jest przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej, a nadto w każdym z mieszkań zabronione jest prowadzenie jakiegokolwiek działalności gospodarczej. Jednocześnie skoro w spornym budynku nie jest prowadzona jakakolwiek działalność gospodarcza, bowiem taka w ogóle nie może być prowadzona bez pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania budynku w rozumieniu art. 71 ustawy Prawo budowlane, to niemożliwym jest, aby budynek ten był budynkiem zajęтым na prowadzenie działalności gospodarczej. Reasumując powyższe rozważania stwierdzić zatem należy, iż skoro budynek przy ul. (...) w Krakowie jest budynkiem mieszkalnym, nie może on zostać w świetle przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych uznany za budynek związany z prowadzeniem działalności gospodarczej, a nadto będąc budynkiem mieszkalnym nie jest w jakimkolwiek stopniu zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej. Powyższe zatem nie daje podstaw do obciążenia wnioskodawcy stawką podatku określoną w art. 5 ust. 1 pkt 2b u.p.o.l, a jedynie stawką określoną w art. 5 ust. 1 pkt 2a ww. ustawy, zarówno w stanie faktycznym już zaistniałym (lata 2015-2017), jak i przyszłym (rok 2018 i kolejne lata).

Jednocześnie Wnioskodawca wskazuje, iż zastosowanie w przedmiotowej sprawie wyższej stawki podatku od nieruchomości, obliczonej według zasad określonych w art. 5 ust. 1 pkt 2b u.p.o.l. wiązać się będzie z koniecznością podwyższenia czynszu mieszkającym w budynku studentom, których zasoby finansowe, co oczywiste, są ograniczone. Tymczasem miasto Kraków, w którym studiuje tysiące studentów i które niejako żyje ze studentów, winno sprzyjać tego typu inicjatywom, jak ta opisana w niniejszym wniosku polegająca na oferowaniu studentom możliwości zamieszkania w mieście na czas studiów. Jednocześnie zwrócić należy uwagę, iż podwyższenie stawki podatku od nieruchomości w przedmiotowej sprawie spowoduje, iż faktycznie wnioskodawca będący przedsiębiorcą oferującym na rynku mieszkania na wynajem dla studentów będzie w świetle prawa traktowany mniej korzystnie niż inne podmioty, które również oferując na wynajem mieszkania dla studentów będą zobowiązane do zapłaty podatku od nieruchomości w niższej stawce.

IV

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1785 z późn. zm.; dalej – „u.p.o.l.”) 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.

Budynkiem jest obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach; (art. 1a ust. 1 pkt 1 u.p.o.l.). Podstawę opodatkowania dla budynków lub ich części stanowi ich powierzchnia użytkowa (art. 4 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l.), czyli powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz sztybów dźwigowych; za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe (art. 1a ust. 1 pkt 5 u.p.o.l.).

Podatnikami podatku od nieruchomości są (art. 3 ust. 1 u.p.o.l.), osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące: właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3 (pkt 1), posiadaczami samodzielnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych (pkt 2), użytkownikami wieczystymi gruntów (pkt 3), posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (pkt 4).

Ustawodawca uzależnił wysokość stawki podatku od nieruchomości od budynków od sposobu ich wykorzystania. W związku z tym w art. 5 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. zróżnicowano stawki dla budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym,
- d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń,
- e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego.

W niniejszej sprawie problem dotyczy prawidłowości stawki podatku od nieruchomości jaką ma być opodatkowany budynek opisany we wniosku, w szczególności czy zasadne jest jego opodatkowanie stawką jak dla budynków lub ich części mieszkalnych (art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a) u.p.o.l.), czy jak dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej (art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b) u.p.o.l.).

Jak wynika z opisu zawartego we wniosku budynek ma formalnie charakter mieszkalny. Znajdują się w nim lokale mieszkalne, brak jest recepcji czy innych typowych dla usług hotelowych pomieszczeń czy urządzeń. Co do zasady budynki o charakterze mieszkalnym podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawki jak dla budynków lub ich części mieszkalnych (art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a) u.p.o.l.).

Wyjątek od tej zasady opisany został w treści art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b) u.p.o.l., zgodnie z którym inna – wyższa stawka podatku, dotyczy budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 4 u.p.o.l. działalność gospodarcza to działalność, o której mowa w ustawie z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (Dz. U. poz. 646). Według ustawy Prawo przedsiębiorców „działalnością gospodarczą jest zorganizowana działalność zarobkowa, wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły” (art. 3), a „przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonująca działalność gospodarczą” (art. 4 ust. 1).

Jak wskazano w uzasadnieniu do projektu ustawy Prawo przedsiębiorców, „normatywna definicja działalności gospodarczej jest zbudowana w oparciu o cztery następujące przesłanki konstytutywne dla tego rodzaju działalności: zorganizowanie, zarobkowość, wykonywanie jej we własnym imieniu oraz ciągłość. W rozumieniu art. 3 ustawy działalność jest „zorganizowana”, gdy jest ona wykonywana przy wykorzystaniu konkretnych składników materialnych (np. nieruchomości lub ruchomości) lub składników niematerialnych (w tym takich jak np. know-how, dobre imię czy też pewne prawa na dobrach niematerialnych, w tym patenty lub prawa autorskie), które są przez daną osobę łączone w sensie funkcjonalno-gospodarczym w jeden uporządkowany kompleks, zdalny do tego, aby przy jego wykorzystaniu można było uczestniczyć w obrocie gospodarczym i zaspokajać określone potrzeby osób trzecich (np. świadczyć usługi na ich rzecz). Nie jest tu natomiast rozstrzygająca sama przez się wartość lub ilość tych składników, względnie też zewnętrzna postać, którą przybierają. Zewnętrznym przejawem zorganizowania danej działalności mogą być pewne działania formalizujące daną działalność i czyniące ją widoczną (rozpoznawalną) dla otoczenia (np. otwarcie lokalu usługowego lub zamieszczenie logo lub tablicy reklamowej przed pomieszczeniem, w którym jest wykonywana dana działalność). Zarobkowy charakter w rozumieniu art. 3 ustawy ma działalność, która jest prowadzona w celu (z subiektywnym zamiarem) osiągnięcia zysków, nawet jeżeli de facto dana działalność nie zawsze będzie obiektywnie dochodowa). Przeciwnieństwem działalności zarobkowej w tym rozumieniu jest działalność niezarobkowa, czyli taka, której rzeczywistym przeznaczeniem nie jest generowanie czystych zysków, nawet jeżeli w toku jej wykonywania pewne niezamierzone zyski w pewnym momencie de facto się pojawiają.

O działalności „we własnym imieniu” jest mowa, gdy podmiot organizujący tę działalność czyni to na swoją rzecz i jednocześnie ponosi odpowiedzialność za zaciągnięte w związku z tym zobowiązania. Nie stanowi zatem działalności gospodarczej działalność pracowników, pełnomocników i prokurentów, członków organów osoby prawnej, osób prowadzących administrację masy majątkowej w imieniu jej właściciela.

Działalnością wykonywaną w sposób „ciągły” natomiast jest działalność wykonywana regularnie i powtarzalnie. Jako całość działalność ta nabiera charakteru względnie trwałego i stabilnego, nie ograniczającego się do jednorazowych, okazjonalnych czy też sporadycznych przedsięwzięć gospodarczych). W niektórych przypadkach również czynność jednorazowa może zostać uznana za przejaw działalności ciągłej, o ile będzie ona realizowana przez dłuższy okres czasu lub też z okoliczności faktycznych będzie wynikało, że czynność ta być może zostanie w przyszłości powtórzona.)”

Mając na uwadze, że zakres wniosku o wydanie interpretacji dotyczy lat 2015-2018, należy wskazać, że zgodnie z art. 2 obowiązującej do 30 kwietnia 2018 r. ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2017r. poz. 2168 z późn. zm.) działalnością gospodarczą była zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły. Definicja ta została zmieniona w sposób, który nie wpływa na uznanie działalności Wnioskodawcy za działalność gospodarczą w starym stanie prawnym, a argumenty użyte powyżej znajdują zastosowanie do sytuacji Wnioskodawcy również w okresie do 30 kwietnia 2018 r.

W niniejszej sprawie nie ma wątpliwości, że Wnioskodawca jest przedsiębiorcą i prowadzi działalność gospodarczą. Działalność ta została opisana jako wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (jest to główna i przeważająca działalność gospodarcza). W rzeczywistości działalność gospodarcza Wnioskodawcy polega na wynajmowaniu lokali znajdujących się w budynku studentom. Najem ten odbywa się na podstawie umów terminowych. Na potrzeby najmu stworzona została strona internetowa, na której znajdują się wszystkie istotne informacje oraz dokumenty związane z najmem. Koszty działalności gospodarczej w postaci wynajmu są rozliczane na potrzeby podatku dochodowego oraz podatku VAT, a budynek opisany we wniosku jest także amortyzowany w ramach prowadzonej przez spółkę działalności gospodarczej.

Stan faktyczny wskazuje zatem, że działalność Wnioskodawcy spełnia wszystkie przesłanki do stwierdzenia, że jest to działalność gospodarcza. Istotne jest, że przesłanka „zorganizowania”, w przypadku Wnioskodawcy materializuje się poprzez posiadanie przez Niego budynku opisanego we wniosku. Budynek ten jest w zasadzie jedynym i podstawowym przedmiotem funkcjonowania Wnioskodawcy jako przedsiębiorcy w zakresie działalności którą prowadzi, a dodatkowo jego posiadanie pozwala stwierdzić, że spełniona jest przesłanka „zorganizowania”. Bez tego budynku, bez wykorzystania jego powierzchni Wnioskodawca nie byłby w stanie prowadzić tej działalności gospodarczej, którą się zajmuje. Bez wykorzystywania budynku w sposób opisany we wniosku, nie byłoby możliwości rozliczania kosztów związanych z obsługą budynku w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Nie do przyjęcia jest także rozwiązanie, które miałyby polegać na uznawaniu tego budynku na potrzeby podatku dochodowego lub VAT, jako wykorzystywanego do prowadzenia działalności gospodarczej, ale do rozliczenia podatku od nieruchomości (w rozumieniu zastosowania stawki jak od budynków mieszkalnych zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej) – już nie.

Trudno zatem przyjąć tezę postawioną we wniosku, że budynek nie jest zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej.


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”).

Jak wskazano wyżej działalność gospodarcza Wnioskodawcy polega na oferowaniu i wynajmie lokali w posiadanym budynku. Działalność ta ma charakter profesjonalny, zorganizowany i jest nakierowana na osiągnięcie zysku. W podobnej sprawie (wyrok WSA w Krakowie z 22.10.2015 r. sygn. I SA/Kr 1022/15), dotyczącej wynajmu lokali turystom, Sąd stwierdził „że przedmiotowe lokale mieszkalne są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, a nie, jak twierdzi skarżący, na cele mieszkaniowe. Lokale te nie są bowiem wykorzystywane do realizacji niegospodarczych, osobistych celów skarżącego, nie służą także zaspokojeniu jego potrzeb mieszkaniowych, czy też w tym zakresie potrzeb jego rodziny. Lokale te były oferowane turystom w ramach krótkotrwałego ich wynajmu przez spółkę prawa handlowego. Stanowią więc one istotę przedmiotu działalności gospodarczej wskazanej spółki, generującą po jej stronie przychody poprzez wykorzystywanie przedmiotowych mieszkań w ramach usługi ich wynajmu. Jest oczywistym, iż zasadniczą rolą wynajmu lokalu jest zapewnienie klientom (w tym przypadku na krótki czas) tzw. zakwaterowania. Realizacja celów mieszkalnych przez klientów Spółki w ramach zawieranych umów najmu lokali wpisuje się więc w sposób bezpośredni w przedmiot działalności gospodarczej Spółki A. Prowadzenie więc przez Spółkę działalności gospodarczej w oparciu i dzięki wspomnianym lokalom mieszkalnym przesądza, iż lokale te pozostają zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej.” W opinii Sądu, cel gospodarczy, a więc zarobkowy wynajmowania lokali, należy odróżnić od sytuacji ich wykorzystywania w celu ewentualnego zaspokajania osobistych potrzeb mieszkaniowych. W tym ostatnim bowiem przypadku realizacja przy ich pomocy funkcji i celów mieszkalnych odbywa się z pominięciem zagadnienia prowadzenia przy ich pomocy, a więc także na ich terenie działalności gospodarczej. W konsekwencji Sąd stwierdził, że lokale pozostawały zajęte przez Spółkę w celu realizacji w nich jednego z głównych przedmiotów swojej działalności gospodarczej, jakim było zapewnienie krótkotrwałego zakwaterowania jej klientom, a dla rozstrzygnięcia sprawy bez znaczenia była okoliczność, jak często poszczególne lokale były wynajmowane. Z punktu widzenia istoty sporu relevantną okolicznością był fakt, iż wskazane lokale pozostawały w dyspozycji Spółki i jako takie stanowiły przedmiot potencjalnej oferty handlowej.

Podobne rozstrzygnięcia dotyczące najmu lokali, czy oferowania turystom miejsc zakwaterowania zapadły między innymi w wyrokach: WSA w Krakowie z 19.09.2017 r. I SA/Kr 614/17; NSA z 11.08.2016 r. II FSK 1977/14; WSA w Łodzi z 20.10.2014 r. I SA/Łd 1158/14. Stanowisko przedstawione w powyższych wyrokach, jest adekwatne również do niniejszej sprawy i organ przyjmuje je jako część niniejszej interpretacji.

W związku z powyższym, Stanowisko Wnioskodawcy w zakresie sformułowanego we wniosku pytania jest nieprawidłowe.

Zgodnie z art. 14na Ordynacji podatkowej przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej stanowi element czynności będących przedmiotem decyzji wydanej: 1.z zastosowaniem art. 119a; 2.w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług. Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym (opisem zdarzenia przyszłego) podanym przez Wnioskodawcę w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona odpowiedź traci swoją aktualność. Interpretacja dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji. 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 Krakowie, ul. Rakowicka 10, 31-511 Kraków, w dwóch egzemplarzach (art. 47 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz.U. z 2017 r., poz. 1369) 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: Prezydent Miasta Krakowa Krajowa, Wydział Podatków i Opłat Urzędu Miasta Krakowa, Al. Powstania Warszawskiego 10, 31-549 Kraków. Otrzymują: Adresat PD-01-4 aa

 [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

Kraków

 [wyślij 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: 2344