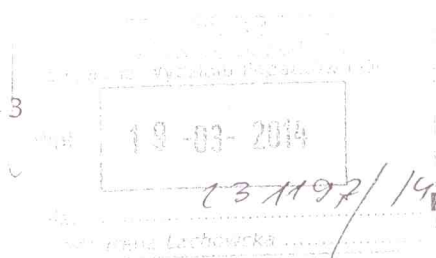


WNO-KP 3110-4.2014 RD

Wrocław, dnia 17 marca 2014r.



Prezydent Miasta Wrocławia

Urząd Miejski Wrocławia
Wydział Podatków i Opłat

WNIOSEK o udzielenie interpretacji przepisów prawa podatkowego

Na podstawie art. 14j § 1 ustawy – Ordynacja podatkowa zwracam się z prośbą o udzielenie pisemnej informacji w zakresie stosowania przepisów prawa w poniżej przedstawionej sprawie.

I. Zdarzenie przyszłe

Niniejszy wniosek dotyczy zastosowania do opodatkowania podatkiem od nieruchomości mieszkania wykorzystywanego w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, stawki podatku od nieruchomości według stawek od budynków lub ich części mieszkalnych przepisy art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a) i b) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Jestem współwłaścicielem w udziale 62/100 lokalu mieszkalnego o powierzchni ok. 70 mkw. znajdującego się w budynku wielolokalowym przy ul. _____ we Wrocławiu, z którą to własnością związane jest prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynek jest posadowiony. Mieszkanie nabyłem od dewelopera.

Od dnia 1 stycznia 2014 roku prowadzę działalność gospodarczą w zakresie usług prawnych świadczonych przez radcę prawnego, zarejestrowaną pod wskazanym adresem zamieszkania. Obecnie lokal nie jest w żadnym stopniu wykorzystywany w celu prowadzenia działalności gospodarczej, służy jedynie jako wskazanie adresu siedziby przedsiębiorcy.

Planuję jednak wykorzystać część mieszkania o powierzchni ok. 15 mkw. (1 pokój) również na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej. Powierzchnię tę zajmie biurko, komputer, krzesło, dokumenty oraz sprzęt typu skaner, drukarka, itp. i będzie służyć do pracy, przechowywania dokumentacji, jednak nie będą w nim przyjmowani klienci. Pomieszczenie nie będzie wyłączone całkowicie z funkcji mieszkalnych, takich jak spanie, czy przechowywanie ubrań.

W związku z powyższym, po rozpoczęciu wykorzystywania części mieszkania na potrzeby prowadzenia wyżej opisanej działalności gospodarczej - bez jej wyłączenia całkowicie z funkcji mieszkalnych, planuję również rozliczać w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej koszty związane z utrzymaniem tej części budynku mieszkalnego (np. koszty zużycia energii, wody, centralnego ogrzewania, wywozu śmieci itp.).

Powstaje zatem pytanie jaka jest prawidłowa stawka podatku od nieruchomości, jeżeli wyżej opisana część lokalu mieszkalnego została zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej, ale powierzchnia zajmowana na prowadzenie działalności służy jednocześnie celom mieszkalnym?

II. Własne stanowisko w sprawie oceny prawnej zdarzenia przyszłego

W opisanej sprawie uważam, że w związku z faktem, iż mieszkanie nie straciło swojego mieszkalnego charakteru zastosowane powinny być stawki podatku od nieruchomości dla budynku mieszkalnego zgodnie art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Budynki mieszkalne lub ich części podlegają opodatkowaniu niższą, preferencyjną stawką podatku od nieruchomości, chyba że są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej (wówczas podlegają opodatkowaniu według stawek przewidzianych w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b) ww. ustawy). Zwrot "zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej" oznacza, że budynek mieszkalny lub jego część musi być faktycznie zajęty na działalność gospodarczą, nie wystarczy więc fakt, że jest on związany z działalnością gospodarczą, gdyż znajduje się w posiadaniu przedsiębiorcy.

Powyższą tezę potwierdza także orzecznictwo sądowe - w wyroku z dnia 11 sierpnia 1992 r. Naczelny Sąd Administracyjny orzekł, iż przepis ten wymaga, aby część budynku mieszkalnego była przeznaczona dla prowadzenia w niej działalności gospodarczej z wyłączeniem funkcji mieszkalnych i innych, związanych z zamieszkiwaniem w budynku (sygn. akt SA/Wr 650/92). Z kolei w decyzji Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 3 sierpnia 2007 r. (sygn. akt IIIRF 31100/1/02/07) stwierdzono, że jeśli powierzchnie zajmowane na prowadzenie działalności gospodarczej służą jednocześnie celom mieszkalnym, to będą one korzystały ze stawki określonej jak dla budynków mieszkalnych.

Jeżeli zatem lokal mieszkalny lub jego część został zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, ale powierzchnie zajmowane na prowadzenie działalności gospodarczej służą jednocześnie celom mieszkalnym, to korzystać ze stawki podatku określonej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, tj. jak dla budynków mieszkalnych. Bez znaczenia jest tutaj fakt rozliczania w przyszłości w ramach prowadzonej przez mnie działalności gospodarczej kosztów związanych z utrzymaniem tej części budynku mieszkalnego (np. koszty zużycia energii, wody, centralnego ogrzewania, wywozu śmieci itp.), gdyż część ta nadal będzie wykorzystywana również na cele mieszkaniowe i nie będzie wyłączona całkowicie z funkcji mieszkalnej.

III. Oświadczenie

Oświadczam pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

Załącznik:

1. Potwierdzenie uiszczenia opłaty od wniosku (40,00zł).



Wrocław, 11.06.2014r.

WPO-KP.310.4.2014.KD

Interpretacja indywidualna przepisów prawa podatkowego

Na podstawie art.14j §1,art. 14b i art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r Ordynacja Podatkowa (Dz.U. z 3 lipca 2012r.,poz.749 z późn.zm.) w związku z art.1c ustawy z dnia 12 stycznia 1991r o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2010r. Nr 95, poz.613 z póź. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17 marca 2014r Pana

w sprawie zastosowania stawki podatku od nieruchomości do opodatkowania lokalu mieszkalnego, zajętego w części na prowadzenie działalności gospodarczej i służącego równocześnie celom mieszkalnym,

organ podatkowy

uznaje stanowisko strony w przedstawionym stanie prawnym za prawidłowe stwierdzając ,że

- do opodatkowania lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku wielorodzinnym, wykorzystywanego w części do prowadzenia działalności gospodarczej lecz bez wyłączenia funkcji mieszkalnej, należy zastosować stawkę przewidzianą w art. 5 ust.2 lit.a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (tj. od budynków lub ich części mieszkalnych).

Wydział Podatków i Opłat

ul. Wojciecha Bogusławskiego 8,10; 50-031 Wrocław
tel. +48 717 77 81 39
fax +48 717 77 77 44
wpo@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

UZASADNIENIE

W dniu 19 marca 2014r. do organu podatkowego wpłynął wniosek Pana zamieszkałego we Wrocławiu przy ul.

o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, w zakresie zastosowania stawki podatkowej do opodatkowania podatkiem od nieruchomości lokalu mieszkalnego, zajmowanego w części na prowadzenie działalności gospodarczej, lecz nie wyłączzonego całkowicie z funkcji mieszkalnych.

Wnioskodawca wniósł opłatę za wydanie interpretacji i oświadczył, iż elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie były przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta, co do istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego ani organu kontroli skarbowej.

Podatnik zamierza część mieszkania o pow.15 m² (1 pokój) wykorzystywać również na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług prawnych, lecz bez przyjmowania w nim klientów. Pomieszczenie to nie będzie wyłączone z funkcji mieszkalnych. W pokoju znajdują się więc sprzęty niezbędne do pracy biurowej takie jak biurko, komputer, drukarka, dokumenty a także sprzęty potrzebne w każdym lokalu mieszkalnym do przechowywania ubrań i spania.

Właściciel mieszkania po rozpoczęciu w nim działalności gospodarczej zamierza rozliczać w ramach prowadzonej działalności, koszty związane z utrzymaniem tej części budynku mieszkalnego.

Zadał więc pytanie: jaką stawkę podatkową w podatku od nieruchomości należy zastosować do opodatkowania lokalu mieszkalnego, gdy jego część zostanie zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej bez wyłączenia funkcji mieszkalnych.

Zdaniem wnioskodawcy, jeżeli lokal mieszkalny lub jego część zostanie zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, ale powierzchnie zajmowane na prowadzenie działalności gospodarczej służą jednocześnie celom mieszkalnym, to do opodatkowania podatkiem od nieruchomości tego lokalu powinno się korzystać ze stawki podatku określonej w art.5 ust.1 pkt 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, tj. jak dla budynków mieszkalnych. Teza ta znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądowym w wyroku NSA z dnia 11 sierpnia 1992r. Bez znaczenia jest tutaj fakt rozliczania w przyszłości w ramach prowadzonej działalności gospodarczej kosztów związanych z utrzymaniem tej części budynku mieszkalnego (np. koszty zużycia energii, wody, centralnego ogrzewania, wywozu śmieci itp.), gdyż część ta nadal będzie wykorzystywana również na cele mieszkaniowe i nie będzie wyłączona całkowicie z funkcji mieszkalnej.

Po dokonaniu analizy obowiązujących przepisów prawa i orzecznictwa sądowego, tutejszy organ podatkowy uznaje stanowisko wnioskodawcy w zakresie zastosowania przepisów podatkowych do przedstawionych przyszłych zdarzeń za prawidłowe.

W art.5 ust.1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych(Dz. U. z 2010r Nr 95,poz. 613 z późn. zm.) ustawodawca nadaje uprawnienia radzie gminy

do określania rocznych stawek w podatku od nieruchomości, nie przekraczających górnych granic stawek kwotowych określanych corocznie przez ministra właściwego do spraw finansów publicznych. Wysokość stawek dla budynków lub ich części, o których jest mowa w art.5 ust.1 pkt 2 u.p.o.l. ustawodawca uzależnia od charakteru budynku (mieszkalny lub użytkowy) a także od związku budynku z wykonywaną działalnością gospodarczą.

Z zapisów zawartych w tym punkcie wynika nakaz szczególnego traktowania budynków mieszkalnych, gdyż stawka przewidziana dla tych budynków jest kilkakrotnie niższa niż dla innych budynków.

Natomiast najwyższą stawkę podatkową przewidziano do opodatkowania budynków lub ich części związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Aby wyjaśnić jak należy rozumieć związek budynku z działalnością gospodarczą, należy sięgnąć do zapisu zawartego w art. 1a ust.1 pkt 3 u.p.o.l. Wg ustawodawcy „...budynki związane z działalnością gospodarczą, to budynki będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych...”, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.”

Jak wynika z powyższej definicji, *pomimo posiadania budynku mieszkalnego lub jego części, przez podmiot prowadzący działalność gospodarczą*, to dla potrzeb opodatkowania podatkiem od nieruchomości nie można wprost zastosować formuły związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, gdyż ustawodawca nakazuje w szczególny sposób traktować budynki mieszkalne.

O wyjątkowym podejściu do budynków mieszkalnych świadczy zapis zawarty w art. 5 ust.1 pkt 2 lit.b u.p.o.l., w którym ustawodawca zaznaczył, iż w przypadku opodatkowania budynków mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, nie wystarczy wykazanie, iż istnieje związek pośredni budynku lub jego części z działalnością gospodarczą, **lecz musi zaistnieć sytuacja, w której budynek mieszkalny lub jego część jest zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej**. Należy zatem ustalić bezpośredni związek między budynkiem lub częścią budynku mieszkalnego i rodzajem wykonywanej przez podatnika działalności.

Natomiast ustawodawca nie wypowiedział się, czy warunkiem zastosowania najwyższej stawki podatkowej do opodatkowania budynku mieszkalnego lub jego części zajętej na prowadzenie działalności gospodarczej jest wyłączenie jego funkcji mieszkalnej.

Wyjaśnienie tej kwestii znaleźć można w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego. W wyroku NSA we Wrocławiu z dnia 11 sierpnia 1992r o sygnaturze akt SA/Wr 650/92 sąd orzekł, iż do stosowania do opodatkowania budynku mieszkalnego lub jego części zajętej na prowadzenie działalności gospodarczej stawki maksymalnej, ustawodawca wymaga, aby budynek mieszkalny lub jego część przeznaczony dla prowadzenia działalności gospodarczej był wyłączony z funkcji mieszkalnych i innych, związanych z zamieszkiwaniem w budynku.

A zatem jeśli lokal mieszkalny lub jego część, zostanie zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, ale powierzchniowo zajmowane na prowadzenie działalności gospodarczej będą służyły jednocześnie celom mieszkalnym, to do opodatkowania podatkiem od

nieruchomości lokalu lub jego części należy stosować stawkę uprzywilejowaną określoną w art.5 ust.1 pkt 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych tj. przewidzianą dla budynków mieszkalnych lub ich części.

Bez znaczenia dla zastosowania stawki podatkowej jest natomiast fakt rozliczania w przyszłości, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej kosztów związanych z utrzymaniem tej części mieszkania zajętej na prowadzenie działalności gospodarczej.

Mając powyższe na uwadze organ podatkowy uznał stanowisko wnioskodawcy za prawidłowe.

Na niniejszą interpretację wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu podatkowego –w terminie 14 dni od dnia doręczenia interpretacji – do usunięcia naruszenia prawa(art.52 §3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi -Dz.U. z 2012r.,poz. 270 z póź. zm.).

Skargę wnosi się 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, za pośrednictwem Prezydenta Wrocławia(art.53 §1 i art.54 §1 cytowanej wyżej ustawy).

7 up. Prezydenta
Iręta Matysiak
Iręta Matysiak
Dyrektor Wydziału Podatków i Opłat
-2-