Chojnice, dnia 26 sierpnia 2020 r.

FN.3120.75.2020

Autor: Burmistrz Miasta Chojnice
Istota interpretacji: Podatek od nieruchomości – opodatkowanie gruntów i budynków oddanych do użytkowania podmiotowi zewnętrznemu 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 (Dz.U. z 2020 r. poz. 1325)

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA
PRAWA PODATKOWEGO

Burmistrz Miasta Chojnice, działając na podstawie art.14j § 1 i § 3 w zw. z art. 14b § 1 i § 6 i art.14 c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1325), po rozpatrzeniu wniosku (...) z dnia 8 maja 2020 r. (data wpływu do Urzędu 27 maja 2020 r.) o udzielenie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu stosowania prawa podatkowego w indywidualnej sprawie

stwierdza,

że stanowisko Wnioskodawcy w odniesieniu do stanu faktycznego przedstawionego we wniosku z dnia 8 maja 2020 r. o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej podatku od nieruchomości w zakresie uznania, iż w przypadku oddania do użytkowania podmiotowi zewnętrznemu na prowadzenie działalności gospodarczej części powierzchni użytkowej zlokalizowanej w budynku wielokondygnacyjnym powierzchnię gruntu pod ww. budynkiem kwalifikuje się w całości jako grunty pozostałe – jest nieprawidłowe.

UZASADNIENIE

(...) w dniu 8 maja 2020 r. (data wpływu do Urzędu 27 maja 2020 r.) złożył, zgodnie z art.14j i 14b Ustawy Ordynacja podatkowa, wniosek o udzielenie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w jego indywidualnej sprawie.

W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:

Wnioskodawca jest właścicielem budynków i nieruchomości gruntowych, w ramach trwałego zarządu jednostki budżetowej zapisanej w księdze wieczystej (...).

W ramach statutowej działalności wynikającej z uregulowań ustawowych jednostka oddała część powierzchni użytkowej wynoszącej 10 m^2 zlokalizowanej w budynku wielokondygnacyjnym w drodze umowy użyczenia z dnia 31.12.2018 r. podmiotowi zewnętrznemu tj. (...) na prowadzenie działalności handlowej – (...).

Z uwagi na fakt, że budynek jest wielokondygnacyjny, jednostka w deklaracji podatkowej użyczoną powierzchnię użytkową – 10,00 m^2 kwalifikuje jako związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej, natomiast powierzchnię gruntu pod w/w budynkiem wielokondygnacyjnym jednostka kwalifikuje w całości jako grunty pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności gospodarczej pożytku publicznego przez organizację

pożytku publicznego zgodnie z Uchwałą nr XII/151/19 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 20.11.2019 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości i wprowadzenia innych zwolnień niż określone w ustawie.

Przepisy prawa podatkowego mają być przedmiotem interpretacji w odniesieniu do zaistniałego stanu faktycznego – art. 4 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych oraz Uchwały nr XII/151/19 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 20.11.2019 r.

W związku z powyższym zadano następujące pytania:

„1. Czy jednostka prawidłowo kwalifikuje powierzchnię użytkową oraz powierzchnię gruntów wypełniając deklarację podatku od nieruchomości w przypadku oddania do użytkowania części nieruchomości podmiotom zewnętrznym na prowadzenie działalności gospodarczej?

2. Czy w przypadku oddania do użytkowania podmiotowi zewnętrznemu na prowadzenie działalności gospodarczej części powierzchni użytkowej zlokalizowanej w budynku wielokondygnacyjnym, za prawidłowe należy uznać deklarowanie tej powierzchni jako związanej prowadzeniem działalności gospodarczej, natomiast powierzchnię gruntu pod w/w budynkiem całości jako grunty pozostałe, czy też powierzchnię gruntu pod w/w budynkiem należałoby w części odpowiadającej proporcjonalnie oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej kwalifikować jako grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej?

3. Czy w przypadku oddania do użytkowania pomiotowi zewnętrznemu na prowadzenie działalności gospodarczej całego budynku, za prawidłowe należy uznać deklarowanie powierzchni gospodarczej budynku oraz powierzchni gruntu pod w/w budynkiem jako w całości związanej prowadzeniem działalności gospodarczej, czy też powierzchnię gruntu pod w/w budynkiem należałoby kwalifikować jako grunty pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności gospodarczej pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego?"

Wobec zadanych pytań Wnioskodawca przedstawił następujące stanowisko w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego

Zgodnie z treścią art. 4 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych podstawę opodatkowania dla gruntów stanowi powierzchnia (gruntu), a dla budynków lub ich części powierzchnia użytkowa.

Zdaniem Wnioskodawcy w przypadku gdy podmiotowi zewnętrznemu oddano do użytku wyłącznie część lokalu wielokondygnacyjnego powierzchnię gruntu pod w/w budynkiem kwalifikuje się w całości jako grunty pozostałe. Takim przypadkiem jest opisanej powyżej prowadzenie działalności gospodarczej przez (...) w budynku wielokondygnacyjnym

Burmistrz Miasta Chojnice po rozpatrzeniu przedmiotowego wniosku, w świetle obowiązującego stanu prawnego, wyjaśnia co następuje.

W oparciu o art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa stosownie do swojej właściwości interpretacje indywidualne wydaje wójt, burmistrz (prezydent miasta), starosta lub marszałek województwa.

Wnioskodawca wskazał, iż przedmiotem interpretacji w odniesieniu do zaistniałego stanu faktycznego mają być przepisy prawa podatkowego tj. art. 4 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych oraz Uchwały nr XII/151/19 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 20.11.2019 r.

Wskazać należy, iż zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 podstawę opodatkowania stanowi dla gruntów ich powierzchnia, a dla budynków lub ich części ich powierzchnia użytkowa.

W art. 1a ust. 1 pkt 5 ustawy zawarto definicję powierzchni użytkowej budynku lub jego części i przez to pojęcie należy rozumieć powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe.

Natomiast odnosząc się do powierzchni gruntów, należy podkreślić, iż zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne podstawę wymiaru podatków stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. Z tego przepisu wprost wynika obowiązek organu podatkowego do uwzględniania przy wymiarze podatku powierzchni działki wynikającej z ewidencji gruntów i budynków.

Tak więc Wnioskodawca wypełniając deklarację podatkową winien podać do opodatkowania powierzchnię gruntów zgodnie z danymi wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków, natomiast w odniesieniu do powierzchni użytkowej budynku lub jego części winien dokonać obliczenia powierzchni zgodnie z definicją wynikającą z ustawy.

Jednakże dokonując analizy złożonego wniosku wskazać należy, iż intencją Wnioskodawcy było uzyskanie interpretacji w zakresie zakwalifikowania przedmiotu opodatkowania pod konkretną stawkę podatkową.

Z treści art. 2 ust. 1 pkt 1 i 2 wynika, iż opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:
1) grunty;
2) budynki lub ich części.

Zaś w treści art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a – d i 2 lit. a – e zawarto zróżnicowane stawki podatku od nieruchomości, które zostały skonkretyzowane co do wysokości w Uchwale Nr XII/151/19 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 20.11.2019 r.

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a-e wyodrębnia pięć stawek maksymalnych podatku od nieruchomości liczonych od powierzchni budynków lub ich części, uzależnionych zarówno od przeznaczenia budynków, jak i od ich faktycznego wykorzystania. Ustawa przewiduje podatek od nieruchomości w odniesieniu do budynków lub ich części:
1) mieszkalnych,
2) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej,
3) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym,
4) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń,
5) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego.

Jak już wyżej wskazano, zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych, przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości są m.in. budynki lub ich części (art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy). W art. 5 ust. 1 pkt 2 również mowa jest o budynku lub jego częściach. Ustawa nie wskazuje, co należy rozumieć przez pojęcie części budynku. W wyroku z dnia 12

października 2011 r. wydanym w sprawie II FSK 335/11 Naczelny Sąd Administracyjny przeanalizowawszy definicję budynku i potoczne rozumienie słowa „część" przyjął, że „częścią budynku" jest wycinek jakiejś całości, fragment czegoś będący wynikiem podziału lub wyodrębniony z czegoś, jeden z elementów, na które dzieli się jakaś całość, pewna ilość z całości (sędziowie powołali się przy tym na Uniwersalny słownik języka polskiego PWN, red. S. Dubisz, Warszawa 2006, t. 1, s. 521), tj. część obiektu budowlanego: trwale związanego z gruntem, wydzielonego z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadającego fundamenty i dach, wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.

Wobec powyższego wskazać należy, iż Wnioskodawca prawidłowo postępuje kwalifikując powierzchnię stanowiącą część budynku zajętą na prowadzenie działalności gospodarczej - (...) - w ramach stawki podatkowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b (tj. budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej).

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a-d wyodrębnia cztery stawki maksymalne podatku od nieruchomości liczonych od powierzchni gruntu. Ustawa przewiduje podatek od nieruchomości w odniesieniu do gruntów:

1) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków,
2) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych,
3) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego,
4) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398 oraz z 2019 r. poz. 730), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

W art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy zdefiniowano pojęcie „gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej", które należy rozumieć jako grunty będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a (do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się:

1) budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami;
2) gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b i d;
3) budynków, budowli lub ich części, w odniesieniu do których została wydana decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 i 1276), lub decyzja ostateczna organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania;
4) gruntów:
   a) przez które przebiegają urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 i 1104), wchodzące w skład przedsiębiorstwa przedsiębiorcy prowadzącego działalność telekomunikacyjną, działalność w zakresie przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów lub energii elektrycznej lub zajmującego się transportem wydobytego gazu ziemnego lub ropy naftowej,
   b) zajętych na pasy technologiczne stanowiące grunt w otoczeniu urządzeń, o których mowa w lit. a, konieczny dla zapewnienia właściwej eksploatacji tych urządzeń,
   c) zajętych na strefy bezpieczeństwa oraz strefy kontrolowane urządzeń, o których mowa w lit. a, służących do przesyłania lub dystrybucji ropy naftowej, paliw ciekłych lub paliw

gazowych, lub transportu wydobytego gazu ziemnego lub ropy naftowej, które zostały określone w odrębnych przepisach

- chyba że grunty te są jednocześnie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż działalność, o której mowa w lit. a.).

W omawianej definicji nie ma warunku wykorzystywania tego rodzaju nieruchomości na cele związane z działalnością gospodarczą, wystarczy sam fakt ich posiadania przez przedsiębiorcę Wyjaśnienia wymaga użycie pojęcia „posiadanie". Nie może ono być odnoszone tylko i wyłącznie do posiadania w rozumieniu art. 336 k.c. Również władający nieruchomością na podstawie innych tytułów prawnych, niż objęte zakresem przedmiotowym kodeksu cywilnego, jest posiadaczem w rozumieniu przyjętym na gruncie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. W doktrynie wskazuje się, że w niektórych ustawach ustawodawca posługuje się tym terminem w celu oznaczenia władztwa ekonomicznego nad rzeczą, pozwalającego na korzystanie z niej bez względu na to, czy władztwo to jest wyrazem prawa (własności, użytkowania, dzierżawy), czy też nie jest z takim prawem związane. Taką ustawą jest właśnie ustawa o podatkach i opłatach lokalnych, w której używa się pojęcia "posiadanie" na określenie korzystania przez przedsiębiorcę bez względu na istnienie i rodzaj tytułu prawnego do władania nieruchomością. Sam fakt objęcia nieruchomości we władanie przez przedsiębiorcę powoduje, że staje się on jej posiadaczem w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. Tego typu posiadaczem jest zarówno przedsiębiorca mający prawo własności danej nieruchomości, jak też mający tę nieruchomość w trwałym zarządzie na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), a także i ten, kto korzysta z nieruchomości sąsiada-właściciela bez jego wiedzy i zgody. Sam fakt wykorzystywania nieruchomości przez przedsiębiorcę skutkuje tym, że to przedsiębiorca staje się posiadaczem tejże, a w związku z tym staje się ona związana z prowadzeniem działalności gospodarczej. Ten rodzaj władztwa ekonomicznego nad nieruchomością nie przesądza o tym, kto będzie podatnikiem. Przedsiębiorca wykorzystujący grunty osoby fizycznej do prowadzenia działalności gospodarczej nie będzie podatnikiem. To ta osoba fizyczna lub osoba prawna jest podatnikiem, płacącym podatek od gruntu wykorzystywanego przez przedsiębiorcę, a więc według najwyższych stawek.

W odniesieniu do gruntu ustawodawca nie wprowadza odrębnej stawki od części gruntu wobec czego całość gruntu opodatkowana jest według jednej stawki.

Wobec powyższego skoro część budynku związana jest z prowadzeniem działalności gospodarczej przyjąć należy, iż grunty, na których posadowiony jest budynek również pozostają w posiadaniu przedsiębiorcy (lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą) i z tego względu winny one być opodatkowane przy zastosowaniu stawki podatkowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a (tj. gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków).

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego uznaje się za nieprawidłowe.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 14na § 1 Ustawy Ordynacja podatkowa 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;
3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

Natomiast zgodnie z § 1 powyższego artykułu przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych.

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku, Aleja Zwycięstwa 16/17, 80-219 Gdańsk. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tj. Dz.U.2012, poz.270) skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się w dwóch egzemplarzach w terminie 30 dni od dnia doręczenia niniejszej interpretacji. Skarga na pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego wydaną w indywidualnej sprawie może być oparta wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi na adres: Burmistrz Miasta Chojnice, Stary Rynek 1, 89-600 Chojnice.

Otrzymują:
1. (...)
2. a/a