

PISEMNA INTERPRETACJA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Burmistrz Miasta Dębicy, działając na podstawie art. 14j §1 i 3 w związku z art. 14b, art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r.- Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 roku, poz. 749 z późn. zm.), art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.)

Postanawia

uznać, iż stanowisko Strony wskazane we wniosku z dnia 16 kwietnia 2014 roku, w sprawie interpretacji przepisów prawa podatkowego polegające na tym, że:

- 1). W przypadku, gdy na nieruchomości posadowiony jest jeden budynek i w budynku tym ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali, udział Wnioskodawcy w powierzchniach wspólnych tego budynku oraz w powierzchni gruntu do celów podatku od nieruchomości powinien zostać ustalony według proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość (będącego własnością Wnioskodawcy) pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynku. Co za tym idzie- zgodnie z art. 3 ust. 5 u.o.p.l.- podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych będących własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynku i w powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu wskazanej proporcji, z zastrzeżeniem faktu połączenia kilku ksiąg wieczystych w jedną.
- 2). Powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy na nieruchomościach posadowionych jest kilka budynków, a odrębna własność lokali zostanie wyodrębniona przez Wnioskodawcę tylko w jednym budynku.
- 3). Powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali lub ułamkowa część prawa własności jednego z odrębnych lokali zostanie przeniesiona na podmiot trzeci (Nabywcę).

jest prawidłowe.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 16 kwietnia 2014 r. strona zwróciła się z wnioskiem o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, co do zasad ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości, w przypadku, gdy na nieruchomości, objętej jedną księgą wieczystą, posadowiony jest jeden budynek i w budynku tym ustanowione zostały odrębne własności lokali, udział Wnioskodawcy w powierzchniach wspólnych tego budynku oraz powierzchni gruntu dla celów podatku od nieruchomości powinien zostać ustalony według proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa lokali stanowiących odrębną nieruchomość pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynku- zgodnie z art. 3 ust. 5 u.p.o.l. Powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują w opinii Wnioskodawcy również zastosowanie w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka lub kilkanaście budynków, a także w sytuacji, gdy własność jednego z odrębnych lokali zostanie przeniesiona na podmiot trzeci (Nabywcę).

W odpowiedzi na powyższe pytania strona przytoczyła między innymi stanowisko doktryny prawa podatkowego w postaci komentarza L. Etela (LEX 2012), iż:

„Wyodrębnienie własności lokali w budynku skutkuje tym, że podatek od części tego budynku i gruntu stanowiącego współwłasność należy ustalać na takich zasadach, że odnosi się powierzchnię użytkową lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku i tak ustaloną proporcję stosuje do powierzchni wspólnych części budynku i gruntu. Na przykład powierzchnia lokalu osoby fizycznej wynosi 100 m², a powierzchnia użytkowa budynku - 1000 m². Stosunek tych powierzchni wynosi 1/10. Ten ułamek odnosi się do powierzchni gruntu i do powierzchni części budynku stanowiących współwłasność (suszarnia, strych, piwnica). Właściciel lokalu powinien więc otrzymać decyzję z wyliczonym podatkiem od 100 m² lokalu, 1/10 powierzchni gruntu, 1/10 powierzchni strychu itp. Osoba prawna będąca właścicielem takiego lokalu sama powinna w deklaracji wyliczyć wyżej wymienione proporcje i na ich podstawie kwotę płaconego podatku.”

Interpretacja przepisu art. 3 ust. 5 u.p.o.l. przedstawiona przez stronę w ocenie organu podatkowego jest zgodna z przepisami prawa. Obowiązek podatkowy od wyodrębnionych lokali w zakresie dotyczącym gruntu oraz części wspólnych budynku określa wyłącznie art. 3 ust. 5 u.p.o.l. Wynika to zarówno z zastrzeżenia zawartego w ust. 4 wyżej wymienionego artykułu, które oznacza, że przepis ten nie ma zastosowania w okolicznościach określonych w ust. 5; a także z brzmienia ust. 5 wskazującego, że jest to specyficzna regulacja (*lex specialis*) obowiązku podatkowego współwłaścicieli, będących właścicielami wyodrębnionych lokali, w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność (*por. wyrok WSA w Warszawie III SA/WA 1336/10 z dnia 08.10.2010 r.; przywołany przez stronę wyrok WSA z dnia 8.10.2010 r., III SA/WA 2535/08; oraz wyrok NSA z dnia 13.11.2012r. II FSK 647/11*).

Zgodnie z art. 3 ust. 5 u.p.o.l., jeżeli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność ciąży na właścicielach lokali w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. Przy ustaleniu podstawy opodatkowania należy stosować się do art. 1 ust. 1 pkt 5, który określa, iż powierzchnia użytkowa budynku lub jego części to powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych, szybów dźwigowych. Za kondygnacje uważa się także garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe. Sporna może być kwestia w sposobie opodatkowania piwnic w budynkach, w których wyodrębniona zostanie

własność lokali, ponieważ mogą one stanowić część składową lokalu, a więc powinny być one wymienione w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu.

Analogiczne zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują zastosowanie w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka lub kilkanaście budynków. Udział w nieruchomości wspólnej dla celów podatku od nieruchomości powinien być ustalany przez odniesienie powierzchni użytkowej lokalu wyodrębnionego do powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na tej samej nieruchomości.

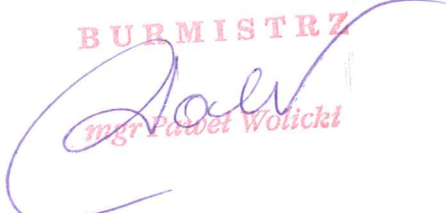
Mając powyższe na uwadze, należy przyjąć iż stanowisko przedstawione przez podatnika w złożonym wniosku dotyczącym sposobu interpretacji przepisów prawa podatkowego jest prawidłowe.

Pouczenie:

Zastosowanie się do interpretacji indywidualnej przed jej zmianą lub przed doręczeniem organowi podatkowemu odpisu prawomocnego orzeczenia sądu administracyjnego uchylającego interpretację indywidualną nie może szkodzić wnioskodawcy, jak również w przypadku nieuwzględnienia jej w rozstrzygnięciu sprawy podatkowej.

Niniejsza interpretacja, po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

Na niniejszą interpretację wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie, w terminie 30 dni po upływie terminu określonego poniżej, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Dębica. Skargę, o której mowa wyżej, można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie Burmistrza Miasta Dębica - w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu niniejszej interpretacji - do usunięcia naruszenia prawa.

BURMISTRZ

mgr Paweł Wolicki

Otrzymują

1. Adresat
2. a/a.