

BF.3120.2.268.2014.KM

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 2014 r., poz. 849)

Postanawia

uznać, iż stanowisko Strony wskazane we wniosku z dnia 11 czerwca 2014 roku (data wpływu do Urzędu 17 czerwca 2014 r.), w sprawie interpretacji przepisów prawa podatkowego polegające na tym, że:

- 1). W przypadku, gdy zostanie ustanowiona odrębna własność dwóch lokali w budynku posadowionym na działce o numerze ewidencyjnym obręb w Dębicy i właścicielem obu wyodrębnionych lokali będzie wyłącznie Wnioskodawca, to czy wówczas obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od gruntu (tj. od działek o numerach ewidencyjnych i obręb w Dębicy) oraz od tych części wyżej wymienionego budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej, będzie obciążał Wnioskodawcę wyłącznie w części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej wyżej wymienionych dwóch wyodrębnionych lokali stanowiących własność Wnioskodawcy do powierzchni użytkowej całego wyżej wymienionego budynku i na Wnioskodawcy nie będzie ciążył obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości w części przekraczającej ułamek obliczony w powyższy sposób, oraz w konsekwencji w przypadku Wnioskodawcy podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości będzie stanowić powierzchnia użytkowa wyżej wymienionych dwóch wyodrębnionych lokali stanowiących własność Wnioskodawcy, a także obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni gruntu, obejmującego działki ewidencyjne: nr i nr (obręb) w Dębicy oraz obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni użytkowej tych części wyżej wymienionego budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej?
- 2). W przypadku, gdy zostanie ustanowiona odrębna własność dwóch lokali w budynku posadowionym na działce o numerze ewidencyjnym obręb w Dębicy i właścicielem jednego z tych lokali będzie Wnioskodawca, natomiast

w nieruchomości wspólnej zostanie przeniesiona przez Wnioskodawcę na rzecz innego podmiotu, to czy wówczas obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od gruntu (tj. od działek ewidencyjnych: nr i nr obręb w Dębicy) oraz od tych części wyżej wymienionego budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej, będzie obciążał Wnioskodawcę wyłącznie w części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej wyżej wymienionego jednego wyodrębnionego lokalu stanowiącego własność Wnioskodawcy do powierzchni użytkowej całego wyżej wymienionego budynku i na Wnioskodawcy nie będzie ciążył obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości w części przekraczającej ułamek obliczony w powyższy sposób, oraz w konsekwencji w przypadku Wnioskodawcy podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości będzie stanowić powierzchnia użytkowa wyżej wymienionego jednego wyodrębnionego lokalu stanowiącego własność Wnioskodawcy, a także obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni gruntu, obejmującego działki ewidencyjne: nr i nr obręb w Dębicy, oraz obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni użytkowej tych części wyżej wymienionego budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej?

3). W przypadku, gdy zostanie ustanowiona odrębna własność dwóch lokali w budynku posadowionym na działce o numerze ewidencyjnym obręb w Dębicy i właścicielem jednego z tych lokali będzie Wnioskodawca, natomiast własność drugiego z wyodrębnionych lokali wraz z określonym udziałem w nieruchomości wspólnej zostanie przeniesiona przez Wnioskodawcę na rzecz innego podmiotu, a także Wnioskodawca dokona zbycia na rzecz tego innego podmiotu (lub jeszcze innego podmiotu) udziału we własności pozostałej części wyżej wymienionego budynku, tj. tej nie będącej ani wyodrębnionymi lokalami, ani też nie wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej (o ile taka pozostała część wyżej wymienionego budynku wystąpi), z którym to udziałem związany będzie określony udział w nieruchomości wspólnej, to czy wówczas obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od gruntu (to jest od działek ewidencyjnych numer i obręb w Dębicy) oraz od tych części wyżej wymienionego budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej, a także od pozostałej części wyżej wymienionego budynku, to jest tej nie będącej ani wyodrębnionymi lokalami, ani też nie wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej, będzie obciążał Wnioskodawcę wyłącznie w części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej wyżej wymienionego jednego wyodrębnionego lokalu stanowiącego własność Wnioskodawcy do powierzchni użytkowej całego wyżej wymienionego budynku i na Wnioskodawcy nie będzie ciążył obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości w części przekraczającej ułamek obliczony w powyższy sposób, oraz w konsekwencji w przypadku Wnioskodawcy podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości będzie stanowić powierzchnia użytkowa wyżej wymienionego jednego wyodrębnionego lokalu stanowiącego własność Wnioskodawcy, a także obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni gruntu, obejmującego działki ewidencyjne nr i nr obręb w Dębicy, obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni użytkowej tych części wyżej wymienionego budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej, oraz obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni użytkowej pozostałej części wyżej wymienionego budynku, tj. tej

ułamek powierzchni użytkowej pozostałej części wyżej wymienionego budynku, tj. tej nie będącej ani wyodrębnionymi lokalami ani też nie wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej?

jest prawidłowa .

Uzasadnienie

Pismem z dnia 11 czerwca 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 nieruchomościach, objętych 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 własność jednego z odrębnych lokali zostanie przeniesiona na podmiot trzeci (Nabywcę), a także w przypadku zbycia określonego udziału w części pozostałej na rzecz innego podmiotu.

W odpowiedzi na powyższe pytania strona przytoczyła między innymi stanowisko doktryny prawa podatkowego „*Własność lokali. Komentarz*” R. Strzelczyk, A. Turlej, Wydawnictwo C.H. Beck 2013:

„Przez ustanowienie odrębnej własności pierwszego lokalu nieruchomość macierzysta ulega podziałowi na trzy części. Są nimi:

- 1). Wyodrębniony lokal wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi- stanowiący przedmiot odrębnej własności jego właściciela,
- 2). Samodzielne lokale niewyodrębnione wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi- stanowiące nadal przedmiot własności dotychczasowego właściciela,
- 3). Nieruchomość wspólna obejmująca grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (zarówno wyodrębnionych, jak i niewyodrębnionych).”

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. interpretację indywidualną Burmistrza Miasta Rumii z dnia 25.02.2014r. Nr FB-P.310.2.2013; interpretacja indywidualna Prezydenta Miasta

Słupska z dnia 18.03.2014r. Nr F-RPL-VII.3120.73.2013 oraz wyrok NSA z dnia 13.11.2012r. sygn. akt II FSK 647/11).

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.; dalej zwana jako u.w.l.), samodzielny lokal mieszkalny, oraz lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej w u.w.l. „lokalami”, mogą stanowić odrębne nieruchomości. Z art. 3 ust. 1 u.w.l. wynika zaś, że w przypadku wyodrębnienia własności lokali, właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali, a także, że nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Natomiast art. 3 ust. 2 u.w.l. stanowi, iż nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Należy zaznaczyć, że nieruchomość wspólna powstaje z mocy prawa już w chwili ustanowienia odrębnej własności pierwszego z lokali. Potwierdza to treść art. 10 u.w.l.:

„Właściciel nieruchomości może ustanawiać odrębną własność lokali dla siebie, na mocy jednostronnej czynności prawnej. W takim wypadku stosuje się odpowiednio przepisy o ustanowieniu odrębnej własności w drodze umowy”.

Ponadto, należy zwrócić uwagę na fakt, że w skład nieruchomości wspólnej zawsze wchodzi cały grunt, a więc wszystkie działki ewidencyjne, które są wpisane w tą samą księgę wieczystą, co działka ewidencyjna, na której posadowiony jest budynek, w którym została ustanowiona odrębna własność lokali.

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.

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

BURMISTRZ

mgr Paweł Wolicki

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.

Otrzymują

1. Adresat
2. a/a.