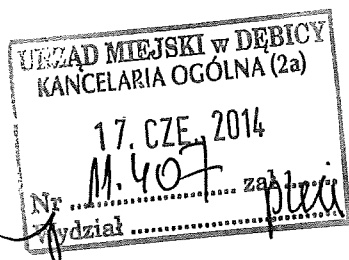


p. M. Kuczyńska
18.06.14

dnia 11.06.2014 r.



BF
[Handwritten signature]

Burmistrz Miasta Dębica
ul. Ratuszowa 2
39-200 Dębica

Wnioskodawca:

**WNIOSEK
O WYDANIE INTERPRETACJI INDYWIDUALNEJ
PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO**

Działając na podstawie art. 14j w zw. z art. 14b ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r. poz. 749 z późn. zm., dalej będzie używany skrót: Ordynacja podatkowa),

wnosi o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego w indywidualnej sprawie
dotyczącej podatku od nieruchomości w zakresie tego, czy:

1. w przypadku, gdy zostanie ustanowiona odrębna własność dwóch lokali w budynku posadowionym na działce ewidencyjnej nr (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 ewidencyjnych: nr (obręb (w Dębicy] oraz od tych części w/w budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej, będzie obciążał Wnioskodawcę wyłącznie w części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej w/w dwóch wyodrębnionych lokali stanowiących własność Wnioskodawcy do powierzchni użytkowej całego w/w 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 w/w dwóch wyodrębnionych lokali stanowiących własność Wnioskodawcy, a także

HA
K W

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 w/w budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej?

2. w przypadku, gdy zostanie ustanowiona odrębna własność dwóch lokali w budynku posadowionym na działce ewidencyjnej nr) 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, to czy wówczas obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od gruntu [tj. od działek ewidencyjnych: , (obręb) w Dębicy] oraz od tych części w/w budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej, będzie obciążał Wnioskodawcę wyłącznie w części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej w/w jednego wyodrębnionego lokalu stanowiącego własność Wnioskodawcy do powierzchni użytkowej całego w/w 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 w/w jednego wyodrębnionego lokalu stanowiącego własność Wnioskodawcy, a także obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni gruntu, obejmującego działki ewidencyjne: i nr w Dębicy, oraz obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni użytkowej tych części w/w budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej?
3. w przypadku, gdy zostanie ustanowiona odrębna własność dwóch lokali w budynku posadowionym na działce ewidencyjnej nr (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 w/w budynku, tj. tej nie będącej ani wyodrębnionymi lokalami ani też nie wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej (o ile taka pozostała część w/w budynku wystąpi), z którym to udziałem związany będzie określony udział w nieruchomości wspólnej, to czy wówczas obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od gruntu [tj. od działek ewidencyjnych: nr nr (obręb :) w Dębicy] oraz od tych części w/w budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej, a także od pozostałej części w/w budynku, tj. 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 w/w jednego wyodrębnionego lokalu stanowiącego własność Wnioskodawcy do powierzchni użytkowej całego w/w 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 w/w jednego wyodrębnionego lokalu stanowiącego własność Wnioskodawcy, a także obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni gruntu, obejmującego działki ewidencyjne: nr [] (obręb [] w Dębicy, obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni użytkowej tych części w/w budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej, oraz obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni użytkowej pozostałej części w/w budynku, tj. tej nie będącej ani wyodrębnionymi lokalami ani też nie wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej?

I. OPIS ZDARZEŃ PRZYSZŁYCH

[] (zwana dalej: Wnioskodawcą) jest właścicielem gruntu położonego w Dębicy składającego się z działek ewidencyjnych: nr [] i nr [] (obręb []) w Dębicy oraz budynku posadowionego na w/w działce ewidencyjnej nr [] (obręb []) w Dębicy.

Wszystkie w/w działki ewidencyjne wpisane są do jednej księgi wieczystej, tj. do księgi wieczystej []. Poza w/w działkami ewidencyjnymi w powołanej wyżej księdze wieczystej nie są wpisane żadne inne działki.

Wnioskodawca rozważa ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali w budynku posadowionym na w/w działce ewidencyjnej [] (obręb []) w Dębicy. Ustanowienie odrębnej własności w/w lokali spowoduje, iż z mocy prawa powstanie nieruchomość wspólna. Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Wnioskodawca rozważa następujące trzy warianty, tj. :

I wariant: właścicielem obu wyodrębnionych lokali będzie wyłącznie Wnioskodawca,

II wariant: Wnioskodawca dokona przeniesienia własności na rzecz innego podmiotu jednego z dwóch wyodrębnionych lokali wraz z określonym udziałem w nieruchomości wspólnej,

III wariant: Wnioskodawca dokona przeniesienia własności na rzecz innego podmiotu jednego z dwóch wyodrębnionych lokali wraz z określonym udziałem w nieruchomości wspólnej, a także Wnioskodawca dokona zbycia na rzecz tego innego podmiotu (lub jeszcze innego podmiotu) udziału we własności pozostałej części w/w budynku, tj. tej nie będącej ani wyodrębnionymi lokalami ani też nie wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej (o ile taka pozostała część w/w budynku wystąpi), z którym to udziałem związany będzie określony udział w nieruchomości wspólnej.

II. PYTANIA WNIOSKODAWCY

1. Czy w przypadku, gdy zostanie ustanowiona odrębna własność dwóch lokali w budynku posadowionym na działce ewidencyjnej nr [] (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 ewidencyjnych: nr [] (obręb []) w Dębicy] oraz od tych części w/w budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej, będzie obciążał Wnioskodawcę wyłącznie w części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej w/w dwóch wyodrębnionych lokali stanowiących własność Wnioskodawcy do powierzchni użytkowej całego w/w 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 w/w dwóch wyodrębnionych lokali stanowiących własność Wnioskodawcy, a także obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni gruntu, obejmującego działki ewidencyjne: [] i nr [] (obręb []) w Dębicy, oraz obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni użytkowej tych części w/w budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej?
2. Czy w przypadku, gdy zostanie ustanowiona odrębna własność dwóch lokali w budynku posadowionym na działce ewidencyjnej nr [] (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, to czy wówczas obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od gruntu [tj. od działek ewidencyjnych: nr [] nr [] (obręb [] w Dębicy] oraz od tych części w/w budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej, będzie obciążał Wnioskodawcę

wyłącznie w części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej w/w jednego wyodrębnionego lokalu stanowiącego własność Wnioskodawcy do powierzchni użytkowej całego w/w 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 w/w 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 w/w budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej?

3. Czy w przypadku, gdy zostanie ustanowiona odrębna własność dwóch lokali w budynku posadowionym na działce ewidencyjnej nr (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 w/w budynku, tj. tej nie będącej ani wyodrębnionymi lokalami ani też nie wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej (o ile taka pozostała część w/w budynku wystąpi), z którym to udziałem związany będzie określony udział w nieruchomości wspólnej, to czy wówczas obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od gruntu [tj. od działek ewidencyjnych: i nr (obręb) w Dębicy] oraz od tych części w/w budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej, a także od pozostałej części w/w budynku, tj. 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 w/w jednego wyodrębnionego lokalu stanowiącego własność Wnioskodawcy do powierzchni użytkowej całego w/w 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 w/w 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 w/w budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej, oraz obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni użytkowej pozostałej części w/w

budynku, tj. tej nie będącej ani wyodrębnionymi lokalami ani też nie wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej?

III. WŁASNE STANOWISKO WNIOSKODAWCY W SPRAWIE OCENY PRAWNEJ ZDARZEŃ PRZYSZŁYCH

STANOWISKO WNIOSKODAWCY DO PYTANIA NR 1

Zdaniem Wnioskodawcy, w przypadku, gdy zostanie ustanowiona odrębna własność dwóch lokali w budynku posadowionym na działce ewidencyjnej [nr [] w Dębicy i właścicielem obu wyodrębnionych lokali będzie wyłącznie Wnioskodawca, to wówczas obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od gruntu [tj. od działek ewidencyjnych:

(obręb [] w Dębicy] oraz od tych części w/w budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej, będzie obciążał Wnioskodawcę wyłącznie w części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej w/w dwóch wyodrębnionych lokali stanowiących własność Wnioskodawcy do powierzchni użytkowej całego w/w 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 w/w 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 w/w budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej.

STANOWISKO WNIOSKODAWCY DO PYTANIA NR 2

Zdaniem Wnioskodawcy, w przypadku, gdy zostanie ustanowiona odrębna własność dwóch lokali w budynku posadowionym na działce ewidencyjnej nr [] (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, to wówczas obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od gruntu [tj. od działek ewidencyjnych: nr [] i nr [] (obręb [] w Dębicy] oraz od tych części w/w budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej, będzie obciążał Wnioskodawcę wyłącznie w części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej w/w jednego wyodrębnionego lokalu stanowiącego własność Wnioskodawcy do powierzchni użytkowej całego w/w 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

stanowiąc powierzchnia użytkowa w/w 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 w/w budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej.

STANOWISKO WNIOSKODAWCY DO PYTANIA NR 3

Zdaniem Wnioskodawcy, w przypadku, gdy zostanie ustanowiona odrębna własność dwóch lokali w budynku posadowionym na działce ewidencyjnej (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 w/w budynku, tj. tej nie będącej ani wyodrębnionymi lokalami ani też nie wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej (o ile taka pozostała część w/w budynku wystąpi), z którym to udziałem związany będzie określony udział w nieruchomości wspólnej, to wówczas obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od gruntu [tj. od działek ewidencyjnych: nr ; i nr] (obręb w Dębicy) oraz od tych części w/w budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej, a także od pozostałej części w/w budynku, tj. 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 w/w jednego wyodrębnionego lokalu stanowiącego własność Wnioskodawcy do powierzchni użytkowej całego w/w 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 w/w 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 w/w budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej, oraz obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni użytkowej pozostałej części w/w budynku, tj. tej nie będącej ani wyodrębnionymi lokalami ani też nie wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej.

UZASADNIENIE STANOWISKA WNIOSKODAWCY DO PYTANIA NR 1

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.; dalej będzie używany skrót:

uwł), samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej w uwł "lokalami", mogą stanowić odrębne nieruchomości.

Z art. 3 ust. 1 uwł wynika zaś, że w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali, oraz że nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Z kolei art. 3 ust. 2 uwł przewiduje, że nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W tym miejscu, należy podkreślić, że nieruchomość wspólna powstaje z mocy prawa i to już z chwilą ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu. A zatem, nieruchomość wspólna powstaje z mocy prawa również wówczas, gdy wyodrębnione lokale stanowią wyłączną własność dotychczasowego właściciela budynku. Powyższe potwierdza chociażby treść art. 10 uwł, który przewiduje, że właściciel nieruchomości może ustanawiać odrębną własność lokali dla siebie, na mocy jednostronnej czynności prawnej i w takim wypadku stosuje się odpowiednio przepisy o ustanowieniu odrębnej własności w drodze umowy. Zaprezentowane wyżej stanowisko znajduje także potwierdzenie w doktrynie (cyt.): „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).” [R. Strzelczyk, Komentarz do art. 3 ustawy o własności lokali (w:) R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Wydawnictwo C.H. Beck 2013].

Nadto, należy zauważyć, że w skład nieruchomości wspólnej zawsze wchodzi cały grunt, a zatem wszystkie działki ewidencyjne, które są wpisane w tej samej księdze wieczystej, co działka ewidencyjna, na której posadowiony jest budynek, w którym została ustanowiona odrębna własność lokali. Jest to zresztą oczywiste, bowiem dopiero łącznie wszystkie działki ewidencyjne wpisane w tej samej księdze wieczystej stanowią jedną nieruchomość, a nadto należy zauważyć, że niedopuszczalne jest, aby status prawny poszczególnych działek ewidencyjnych wpisanych w tej samej księdze wieczystej był różny.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, należy zauważyć, że już z chwilą ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w budynku posadowionym na w/w działce ewidencyjnej nr [redacted] (obręb [redacted] w Dębicy, z mocy prawa powstanie nieruchomość wspólna, obejmująca przede wszystkim grunt składający się z działek ewidencyjnych: nr [redacted] i nr [redacted]. (obręb [redacted] w Dębicy, a także te części w/w budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, przy

czym w/w nieruchomości wspólna powstanie również wówczas, gdy właścicielem obu wyodrębnionych lokali będzie wyłącznie Wnioskodawca. Tak jak to bowiem zostało wyżej wyjaśnione, nieruchomości wspólna powstaje z mocy prawa również wówczas, gdy wyodrębnione lokale stanowią wyłączną własność dotychczasowego właściciela budynku.

To zaś, w jakim zakresie na podatniku ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokali w sposób wyczerpujący reguluje 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.; dalej będzie używany skrót: upol). Zgodnie z powołanym wyżej przepisem, *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.*

Z literalnego brzmienia przytoczonego wyżej przepisu wynika, że w sytuacji, gdy w budynku została ustanowiona odrębna własność lokali, wówczas od gruntu oraz od tych części budynku, które wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, obowiązek podatkowy ciąży na podatniku wyłącznie w części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej w/w wyodrębnionego lokalu stanowiącego własność podatnika do powierzchni użytkowej całego budynku. A zatem, gdy została ustanowiona odrębna własność dwóch lokali, których właścicielem jest wyłącznie podatnik, wówczas licznik takiego ułamka stanowi powierzchnia użytkowa w/w dwóch wyodrębnionych lokali stanowiących własność podatnika, natomiast mianownik takiego ułamka stanowi powierzchnia użytkowa całego budynku, w którym zostały wyodrębnione omawiane lokale.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, należy zauważyć, że w przypadku, gdy zostanie ustanowiona odrębna własność dwóch lokali w w/w budynku posadowionym na działce ewidencyjnej nr [] (obręb []) w Dębicy i właścicielem obu wyodrębnionych lokali będzie wyłącznie Wnioskodawca, to wówczas obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od gruntu [tj. od działek ewidencyjnych: nr [] nr [] (obręb []) w Dębicy] oraz od tych części w/w budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej, będzie obciążał Wnioskodawcę wyłącznie w części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej w/w dwóch wyodrębnionych lokali stanowiących własność Wnioskodawcy do powierzchni użytkowej całego w/w budynku i na Wnioskodawcy nie będzie ciążył obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości w części przekraczającej ułamek obliczony w powyższy sposób. W konsekwencji, w przypadku Wnioskodawcy podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości w omawianym przypadku będzie stanowić powierzchnia użytkowa w/w dwóch wyodrębnionych lokali stanowiących

własność Wnioskodawcy, a także obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni gruntu, obejmującego działki ewidencyjne: i nr (obręb) w Dębicy, oraz obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni użytkowej tych części w/w budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej.

W tym miejscu należy podkreślić, że powyższe zasady wynikają wprost z literalnego brzmienia przepisu art. 3 ust. 5 upol. Warto w tym miejscu również przypomnieć, że niedopuszczalne jest odstępowanie od wyników wykładni literalnej (językowej) przepisów prawa podatkowego, gdyby miało to prowadzić do rezultatów niekorzystnych dla podatnika. Zgodnie bowiem z art. 84 i art. 217 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej istnieje obowiązek ponoszenia podatków, ale jedynie w takim zakresie, jaki wprost wynika z przepisów ustawy i niedopuszczalne jest odwoływanie się do innych rodzajów wykładni niż wykładnia językowa (np. celowościowej), która skutkowałaby zwiększeniem opodatkowania.

Zaprezentowane wyżej stanowisko Wnioskodawcy jest powszechnie aprobowane przez Organy podatkowe oraz Sądy administracyjne. Przykładowo, stanowisko analogiczne do zaprezentowanego wyżej stanowiska Wnioskodawcy zostało uznane za prawidłowe w interpretacji indywidualnej Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz z dnia 25.06.2013r. Nr RFPO.3120/1012/001/2013, interpretacji indywidualnej Burmistrza Miasta Rumi z dnia 25.02.2014r. Nr FB-P.310.2.2013, interpretacji indywidualnej Prezydenta Miasta Słupska z dnia 18.03.2014 r. Nr F-RPL-VII.3120.73b.2013, interpretacji indywidualnej Prezydenta Miasta Słupska z dnia 18.03.2014 r. Nr F-RPL-VII.3120.73.2013 oraz interpretacji indywidualnej Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 25.05.2011 r. Nr FN.I-3120.6.1.2011. Stanowisko Wnioskodawcy znajduje również potwierdzenie m.in. w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13.11.2012 r. Sygn. akt II FSK 647/11, wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 08.10.2010 r. oraz wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 02.02.2009r. Sygn. akt III SA/Wa 2535/08.

UZASADNIENIE STANOWISKA WNISKODAWCY DO PYTANIA NR 2

W pierwszej kolejności, należy zauważyć, że argumentacja przedstawiona przez Wnioskodawcę, jako uzasadnienie stanowiska Wnioskodawcy do pytania nr 1, którą Wnioskodawca w całości podtrzymuje, potwierdza również prawidłowość stanowiska Wnioskodawcy do pytania nr 2, a mianowicie, że w przypadku, gdy zostanie ustanowiona odrębna własność dwóch lokali w w/w budynku posadowionym na działce ewidencyjnej nr (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, to

wówczas obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od gruntu [tj. od działek ewidencyjnych: nr ... i nr ... (obręb ... w Dębicy)] oraz od tych części w/w budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej, będzie obciążał Wnioskodawcę wyłącznie w części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej w/w jednego wyodrębnionego lokalu stanowiącego własność Wnioskodawcy do powierzchni użytkowej całego w/w 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 w/w 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 w/w budynku, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej.

Ponadto, należy zauważyć, że w omawianym przypadku nie znajdzie zastosowania art. 3 ust. 4 upol, a jedynie art. 3 ust. 5 upol. Wynika to zarówno z zastrzeżenia zawartego w w/w przepisie art. 3 ust. 4 upol, z którego wynika, że przepis ten nie znajduje zastosowania w okolicznościach, o których mowa w art. 3 ust. 5 upol, ale również wynika to z brzmienia art. 3 ust. 5 upol, wskazującego, że jest to szczególna regulacja (*lex specialis*), która w sposób autonomiczny i wyczerpujący reguluje zakres obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości w sytuacji, gdy w budynku została ustanowiona odrębna własność lokali. Zgodnie zaś z zasadą *lex specialis derogat legi generali*, przepis szczególny (art. 3 ust. 5 upol) wyłącza stosowanie przepisu ogólnego (art. 3 ust. 4 upol).

Również zaprezentowane wyżej stanowisko Wnioskodawcy jest powszechnie aprobowane przez Organy podatkowe oraz Sądy administracyjne. Przykładowo, stanowisko analogiczne do zaprezentowanego wyżej stanowiska Wnioskodawcy zostało uznane za prawidłowe w następujących interpretacjach indywidualnych:

- interpretacji indywidualnej Burmistrza Miasta Rumi z dnia 25.02.2014r. Nr FB-P.310.2.2013 (cyt.): „Zgodnie bowiem z art. 3 ust.5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (...) 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. W świetle powyższego Wnioskodawca prawidłowo stwierdził, że w przypadku wyodrębnienia własności lokali, podatek od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność będzie ciążył na Spółce (Wnioskodawcy)

w zakresie odpowiadającym części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku.”

- interpretacji indywidualnej Prezydenta Miasta Słupska z dnia 18.03.2014 r. Nr F-RPL-VII.3120.73.2013 (cyt.): „Organ podatkowy zgadza się ze stanowiskiem wnioskodawcy, iż w opisanej sytuacji i istniejącym stanie prawnym, obowiązek podatkowy dotyczący części wspólnych budynku i gruntu będzie ciążył na współwłaścicielach odpowiednio do części ułamkowych wynikających ze stosunku powierzchni użytkowej wyodrębnionego lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. Przy ustalaniu podstawy opodatkowania zastosowanie będzie miał art. 1a ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (...) Według poglądu szeroko reprezentowanego w orzecznictwie sądów administracyjnych, art. 3 ust. 4 wymienionej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wprowadza ogólną zasadę opodatkowania powierzchni stanowiących współwłasność. Natomiast art. 3 ust. 5 tejże ustawy wprowadza szczególną regułę w zakresie opodatkowania powierzchni wspólnych w budynkach z wyodrębnioną własnością lokali. (...) Skoro ustawodawca ustanowił szczegółowy zapis dotyczący określonego przypadku, którym jest wyodrębnienie lokalu, to w takich właśnie przypadkach należy go stosować. Zatem obowiązek podatkowy właścicieli wyodrębnionych lokali w zakresie dotyczącym współwłasności gruntu oraz części wspólnych budynku określa wyłącznie art. 3 ust. 5 wymienionej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Pogląd ten przedstawiono w wyroku z dnia 08.10.2010 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie sygn. Akt SA/Wa 1336/10. Wskazując, że wynika on zarówno z zastrzeżenia zawartego w art. 3 ust. 4 ustawy, które oznacza, że przepis ten nie ma zastosowania w okolicznościach określonych w ust. 5 oraz z brzmienia ust. 5 wskazującego, że jest to specyficzna regulacja obowiązku podatkowego współwłaścicieli, będących właścicielami wyodrębnionych lokali, w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność.”

Analogiczne stanowisko zostało zaprezentowane w interpretacji indywidualnej Prezydenta Miasta Słupska z dnia 18.03.2014 r. Nr F-RPL-VII.3120.73b.2013.

- interpretacji indywidualnej Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz z dnia 25.06.2013r. Nr RFPO.3120/1012/001/2013 (cyt.): „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 opowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. Przy ustalaniu podstawy opodatkowania należy stosować art. 1a ust. 1 pkt 5 (...)”,

- interpretacji indywidualnej Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 25.05.2011 r. Nr FN.I-3120.6.1.2011 (cyt.): „*Natomiast z chwilą ustanowienia odrębnych lokali, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają właściciele/współwłaściciele lokali w stosunku do tych lokali, oraz od gruntów i części budynku stanowiących współwłasność, podlegają opodatkowaniu w częściach ułamkowych wynikających ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do całego budynku.*”

Tak jak to zostało wcześniej zauważone, zaprezentowane wyżej stanowisko Wnioskodawcy znajduje również potwierdzenie w judykaturze. Przykładowo, w wyroku z dnia 13.11.2012 r. (Sygn. akt II FSK 647/11), Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że (cyt.): „*Jak trafnie zauważył Sąd pierwszej instancji, a wskazuje na to również spółka w odpowiedzi na skargę kasacyjną (s. 5-6), treść art. 3 ust. 4-5 u.p.o.l. nie nasuwa w warstwie literalnej zastrzeżeń. Stąd też ustaleń interpretacyjnych dokonanych w tym trybie nie sposób kwestionować ze względów systemowych, czy też funkcjonalnych. Zastosowanie na gruncie niniejszej sprawy art. 3 ust. 5 u.p.o.l. jest niesporne, zwłaszcza w świetle dotychczasowych, wiążących orzeczeń wydanych w sprawie (zob. w szczególności ww. wyrok o sygn. III SA/Wa 2535/08). Natomiast art. 3 ust. 4 u.p.o.l. stanowi o solidarnym opodatkowaniu współwłasności (współposiadania) nieruchomości lub obiektu budowlanego, wyraźnie jednak wskazując in fine na zastrzeżenie ust. 5 ww. artykułu. Prawidłowo więc wywiódł Sąd wojewódzki, że nie może być mowy o współstosowaniu na gruncie przedmiotowego stanu faktycznego ustępów 4 i 5 art. 3 u.p.o.l., jak tego chce organ (s. 11 skargi kasacyjnej), gdyż ten drugi przepis stanowi lex specialis względem pierwszego z wymienionych. Przypomnieć należy, że zgodnie z § 23 ust. 3 Zasad Techniki Prawodawczej (Dz. U. Nr 100, poz. 908), jeżeli od któregoś z elementów przepisu szczegółowego przewiduje się wyjątki lub któryś z elementów tego przepisu wymaga uściślenia, przepis formułujący wyjątki lub uściślenia zamieszcza się bezpośrednio po danym przepisie szczegółowym. Taka też jest konstrukcja omawianego art. 3 u.p.o.l., gdzie przepis ustanawiający wyjątek (ust. 5) następuje bezpośrednio po przepisie określającym zasadę w odniesieniu do opodatkowania nieruchomości lub obiektów budowlanych wspólnych (ust. 4). Dodatkowo ten ostatnio wskazany przepis wyraźnie odsyła do przepisu stanowiącego wyjątek, jakim jest art. 3 ust. 5 u.p.o.l. Oczywiście jest bowiem, że zwrot "z zastrzeżeniem ust. 5", którym operuje art. 3 ust. 4 u.p.o.l., należy interpretować jako odesłanie (zob. G. Wierczyński, Redagowanie i ogłaszanie aktów normatywnych. Komentarz, Lex nr 55404).” Analogiczne stanowisko zostało zaprezentowane przykładowo w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 08.10.2010 r. oraz wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 02.02.2009r. Sygn. akt III SA/Wa 2535/08.*

nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych, przy czym odnosi się to także do jego obowiązków. Art. 3 ust. 3 uwl określa natomiast jak należy obliczać udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, należy zauważyć, że w sytuacji, gdy Wnioskodawca dokona zbycia udziału we własności pozostałej części omawianego budynku, tj. tej nie będącej ani wyodrębnionymi lokalami ani też nie wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej (o ile taka pozostała część w/w budynku wystąpi), z którym to udziałem związany będzie określony udział w nieruchomości wspólnej, to na skutek tego zbycia powstanie współwłasność, a niewątpliwie w tym przypadku znajdzie zastosowania art. 3 ust. 5 upol, który to przepis – co należy jeszcze raz podkreślić – w sposób wyczerpujący i autonomiczny reguluje zakres obowiązku podatkowego w sytuacji, gdy została ustanowiona odrębna własność lokali, i nie znajdzie zastosowania w omawianym przypadku art. 3 ust. 4 upol, co zostało szczegółowo wyjaśnione w uzasadnieniu stanowiska Wnioskodawcy do pytania nr 2. A zatem, w omawianym przypadku, również od pozostałej części w/w budynku, tj. tej nie będącej ani wyodrębnionymi lokalami ani też nie wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej, obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości będzie obciążał Wnioskodawcę wyłącznie w części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej w/w jednego wyodrębnionego lokalu stanowiącego własność Wnioskodawcy do powierzchni użytkowej całego w/w budynku i na Wnioskodawcy nie będzie ciążył obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości w części przekraczającej ułamek obliczony w powyższy sposób, i w konsekwencji podstawę opodatkowania w tym przypadku będzie stanowił obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni użytkowej pozostałej części w/w budynku, tj. tej nie będącej ani wyodrębnionymi lokalami ani też nie wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej.

Również zaprezentowane wyżej stanowisko Wnioskodawcy znajduje potwierdzenie w powołanych wyżej interpretacjach Organów podatkowych oraz orzeczeniach Sądów administracyjnych, w tym w szczególności w powołanej wyżej interpretacji indywidualnej Prezydenta Miasta Słupska z dnia 18.03.2014 r. Nr F-RPL-VII.3120.73.2013, interpretacji indywidualnej Prezydenta Miasta Słupska z dnia 18.03.2014 r. Nr F-RPL-VII.3120.73b.2013 oraz interpretacji indywidualnej Burmistrza Miasta Rumi z dnia 25.02.2014r. Nr FB-P.310.2.2013.

IV. OŚWIADCZENIE, O KTÓRYM MOWA W ART. 14b § 4 ORDYNACJI PODATKOWEJ

Stosownie do art. 14b § 4 Ordynacji podatkowej, Wnioskodawca oświadcza pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, że elementy stanu

W
K

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.

Załączniki:

1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2007 r. Nr 168, poz. 1186, z późn. zm.) dot.
2. Dowód uiszczenia opłaty od niniejszego wniosku w kwocie 120 zł.