



PREZYDENT  
MIASTA RADOMIA

Urząd Miejski w Radomiu  
sekretariat Skarbnika Miasta

wysłano dnia 08.09.14v KH

Radom, dnia 05.09.2014r.  
BP.II.310.3.2014

UL.

### INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Prezydent Miasta Radomia, działając na podstawie art.14j § 1 i 3 w związku z art.14b, 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. - Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2012r. poz.749 z późn. zm.), art. 3 ust.5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2010r. Nr 95, poz.613 z późn. zm.) stwierdza, że stanowisko Spółki z siedzibą w ..... przedstawione we wniosku z dnia 22 lipca 2014r. (data wpływu do tut. organu podatkowego 28 lipca 2014r.), uzupełnionym w dniu 31 lipca 2014r. i 20 sierpnia 2014r. (data wpływu 05 sierpnia 2014r. i 25 sierpnia 2014r.) o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego - jest prawidłowe

### UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 22 lipca 2014r. (data wpływu do organu 28 lipca 2014r.), uzupełnionym wnioskiem z dnia 31 lipca 2014r. i 20 sierpnia 2014r. (data wpływu do organu 05 sierpnia 2014r. i 25 sierpnia 2014r.) Spółka w przy ul. .... z siedzibą w ..... zwróciła się do organu podatkowego o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego stosownie do art.3 ust.5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych w kontekście przedstawionego zdarzenia przyszłego.

W przedmiotowym wniosku zostało przedstawione następujące zdarzenie przyszłe: Spółka z siedzibą w ..... (dalej: Wnioskodawca) jest użytkownikiem wieczystym między innymi dwóch nieruchomości gruntowych zabudowanych położonych na obszarze tutejszej gminy. Każda z nieruchomości składa się z jednej działki ewidencyjnej ujętej w odpowiedniej (jednej) księdze wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości gruntowej. Na każdej z nieruchomości gruntowych Wnioskodawcy jest posadowiony budynek, którego Wnioskodawca jest właścicielem. Wnioskodawca rozważa ustanowienie odrębnej własności dwóch (lub więcej) lokali w każdym z budynków posadowionych na tych nieruchomościach. Spółka rozważa również przeniesienie ułamkowej części prawa własności jednego (lub więcej) z tych lokali na rzecz podmiotu trzeciego (Nabywca). W wyniku tych działań, Wnioskodawca oraz ew. Nabywca stanie się z mocy prawa właścicielem (współwłaścicielem) dwóch (lub więcej) odrębnych lokali i/lub jednocześnie współwłaścicielem w odpowiednich częściach ułamkowych powierzchni wspólnych budynku znajdującego się na tej nieruchomości oraz użytkownikiem wieczystym powierzchni gruntu.



W związku z powyższym Wnioskodawca zadał następujące pytania:

1. Czy w przypadku, gdy na nieruchomości, na których posadowiony jest budynek, w którym ustanowiona zostanie odrębna własność, co najmniej dwóch lokali, to podatek od nieruchomości (1) od części budynku stanowiących współwłasność (części wspólnych) oraz (2) od gruntu powinien zostać ustalony według proporcji, w jakiej powierzchnia użytkowa lokali stanowiących odrębne nieruchomości (będące własnością Wnioskodawcy) pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynku zlokalizowanego na danej nieruchomości, a w konsekwencji - zgodnie z art.3 ust.5 ustawy o POL - podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić (1) łączna powierzchnia użytkowa wyodrębnionych lokali będących własnością Wnioskodawcy oraz (2) udział w częściach wspólnych budynku i w powierzchni i w powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu powyższej proporcji?

2. W jaki sposób należy ustalić podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości, w przypadku gdy:

a) własność jednego z odrębnych lokali zostanie przeniesiony na podmiot trzeci (Nabywcę), tj. czy w tej sytuacji zastosowanie znajdują zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości opisane w stanowisku wnioskodawcy lub

b) udział w nieruchomości w jednym z odrębnych lokali zostanie przeniesiony na podmiot trzeci (Nabywcę), tj. czy wówczas dla opodatkowania podatkiem od nieruchomości wyodrębnionego lokalu zastosowanie znajdzie art.3 ust.4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i dla tego lokalu (nieruchomości) obowiązek podatkowy ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach (Wnioskodawcy i Nabywcy), natomiast w zakresie gruntu oraz części wspólnych budynku stanowiących współwłasność zastosowanie znajdzie art.3 ust.5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych?

Stanowisko Wnioskodawcy:

Ad.1)

Zdaniem Wnioskodawcy w przypadku, gdy na nieruchomościach Wnioskodawcy składających się z jednej działki ewidencyjnej każda, na której posadowiony jest budynek, w którym ustanowiona zostanie odrębna własność, co najmniej dwóch lokali, to podatek od nieruchomości i) od części budynków stanowiących współwłasność (części wspólnych) oraz i) od gruntu powinien zostać ustalony od podstawy opodatkowania określonej zgodnie z art.3 ust.5 ustawy o POL. Mianowicie, podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych będących własnością Wnioskodawcy (A) oraz udział w częściach wspólnych budynku i w powierzchni gruntu (o powierzchni C). Dla celów kalkulacji podatku udział w częściach wspólnych oblicza się w proporcji, w jakiej powierzchnia użytkowa wszystkich lokali stanowiących odrębną nieruchomość (będących własnością Wnioskodawcy, o łącznej powierzchni użytkowej A) pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynku zlokalizowanego na danej nieruchomości (B) i w powierzchni gruntu (C).

Ad.2a)

W ocenie Wnioskodawcy, powyższe (opisane w punkcie 1) zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego (lub kilku) z odrębnych lokali zostanie przeniesiona na podmiot trzeci (Nabywcę), tak że własność wyodrębnionych lokali będzie należała tylko do jednego podmiotu. Nadmienić należy, że zgodnie z art.6 ust.9 UPOD Podatnik ma obowiązek złożyć deklarację podatkową w terminie 14 dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie tego obowiązku, co w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu ma miejsce w momencie wpisu do księgi wieczystej (art.7 ust.2 Uwl), który to wpis ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu (zgodnie z art.29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) w przypadku zbycia lokalu już wydzielonego będzie to data sprzedaży.



Ad.2b)

W przypadku, gdy w jednym z wyodrębnionych lokali zostanie przeniesiona ułamkowa część lokalu (część nieruchomości) na podmiot trzeci (Nabywcę) to obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od lokalu wyodrębnionego, gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność będzie ciążył solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lokalu (Wnioskodawcy i Nabywcy). Podstawę opodatkowania lokalu, gruntu oraz części wspólnych budynku ustala się przy zastosowaniu art.3 ust.5 UPOŁ - będzie to powierzchnia użytkowa lokalu oraz część ułamkowa powierzchni nieruchomości wspólnej wynikająca ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku.

W odpowiedzi na powyższe pytania Wnioskodawca przytoczył m.in. stanowisko doktryny prawa podatkowego w postaci komentarza prof. L.Etela, 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 się do powierzchni wspólnych części budynku i gruntu. Na przykład powierzchnia lokalu osoby fizycznej wynosi 100m<sup>2</sup>, a powierzchnia użytkowa budynku 1000m<sup>2</sup>. 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 100m<sup>2</sup> lokalu, 1/10 powierzchni gruntu, 1/10 powierzchni strychu itp. Osoba prawna będąca właścicielem takiego lokalu sama powinna w deklaracji wyliczyć ww. proporcje i na ich podstawie kwotę płaconego podatku”.

Zdaniem Wnioskodawcy powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie również w orzecznictwie sądów administracyjnych, które w odniesieniu do przedstawionej sytuacji jest jednolite. Dla przykładu wskazano na wyrok NSA z dnia 31 listopada 2013r. sygn. II FSK 647/11, wyrok WSA w Warszawie z dnia 2 lutego 2009r. sygn. III Sa/Wa 2535//08, w którym sąd wskazał m.in., iż:

„(...) art.3 ust.4 upol stanowi o solidarnym opodatkowaniu współwłasności (współposiadania) nieruchomości lub obiektu budowlanego, wyraźnie jednak wskazując in fine na zastrzeżenie ust.5 ww. artykułu. Prawdłowo więc wywiódł Sąd wojewódzki, że nie może być mowy o współstosowaniu na gruncie przedmiotowego stanu faktycznego ustępów 4 i 5 art.3 upol, jak tego chce organ (...), gdyż ten drugi przepis stanowi lex specialis względem pierwszego z wymienionych [zaznaczenie Wnioskodawcy]. 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 upol, 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 upol. Oczywiście jest bowiem, że zwrot „z zastrzeżeniem ust.5”, którym operuje art.3 ust.4 upol, należy interpretować jako odesłanie. Zatem we wskazanym zakresie organ argumentuje w istocie w oderwaniu o treści końcowej części przepisu art.3 ust.4 upol, a w związku z tym z pominięciem dyrektywy interpretacyjnej lex specialis derogat legi generali”.

„z cytowanego przepisu wynika zatem w sposób jednoznaczny, iż w mianowniku ułamka, według którego wylicza się w ramach art.3 ust.5 upol ciężący na właścicielach lokali obowiązek podatkowy uwzględnia się powierzchnię użytkową całego budynku”.



Organ podatkowy po przeanalizowaniu przedstawionego we wniosku zdarzenia przyszłego i stanowiska Wnioskodawcy wyjaśnia co następuje:

Zgodnie z art.2 ust.1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010r. Nr 95, poz.613 z późn. zm., zwanej dalej upol) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają:

- a) grunty
- b) budynki lub ich części
- c) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W myśl art.3 ust.5 upol 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 powyższej regulacji wynika, że w przypadku, gdy wyodrębniono własność lokalu, opodatkowaniu podlega:

- powierzchnia użytkowa lokalu, którego własność ustanowiono oraz
- część ułamkowa powierzchni nieruchomości wspólnej, wynikająca ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku.

Co za tym idzie - podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokali będących własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynku i w powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu wskazanej wyżej proporcji.

Przy ustalaniu podstawy opodatkowania należy stosować się do art.1 ust.1 pkt 5 upol, który określa, że powierzchnia użytkowa budynku lub jego części to powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szypów dźwigowych; za kondygnacje uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe.

Analogiczne zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdą zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali lub ułamkowa część prawa własności jednego z odrębnych lokali zostanie przeniesiona na podmiot trzeci (Nabywcę). W takiej sytuacji obowiązek podatkowy będzie ciążył na właścicielach/współwłaścicielach lokalu nie tylko co do powierzchni użytkowej tego lokalu, ale także części nieruchomości wspólnej, obejmującej grunt oraz wszelkie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu.

Interpretacja przepisu art.3 ust.5 upol 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 upol. Wynika to zarówno z zastrzeżenia zawartego w ust.4 ww. artykułu, które oznacza, że przepis ten nie ma zastosowania w okolicznościach określonych w ust.5, a także z brzmienia ust.5 wskazującego, że jest specyficzna regulacja obowiązku podatkowego współwłaścicieli, będących właścicielami wyodrębnionych lokali, w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku (wyrok WSA w Warszawie III Sa/Wa 1336/10 z dnia 08.10.2010r., wyrok WSA w Warszawie III Sa/Wa 2535/08 z dnia 02.02.2009r., wyrok WSA w Gliwicach I Sa/GI 838/10 z dnia 14.12.2010r., wyrok NSA w Warszawie II FSK 647/11 z dnia 13.11.2012r.).

W świetle przywołanych poglądów doktryny prawa podatkowego oraz orzecznictwa należy przyjąć, iż stanowisko przedstawione przez podatnika w złożonym wniosku dotyczącym interpretacji przepisów prawa podatkowego jest prawidłowe.



## Pouczenie

Na niniejszą interpretację przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie Wydział VIII Zamiejscowy w Radomiu ul. Słowackiego 7, po uprzednim wezwaniu na piśmie właściwego organu, który wydał interpretację, w terminie czternastu dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu aktu lub podjęciu innej czynności - do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, t.j. Dz. U. z 2012r. poz.270 z późn. zm.).

Skargę do WSA wnosi się (w dwóch egzemplarzach) za pośrednictwem organu, w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa (art. 53 § 2 oraz art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi). Zgodnie z art. 57 w/w ustawy skarga powinna czynić zadość wymaganiom pisma w postępowaniu sądowym.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

*mgr Sławomir Szlachetka*  
SKARBNIK MIASTA

Otrzymują:

1. adresat
2. a/a

