



**INDYWIDUALNA INTERPRETACJA
PRAWA PODATKOWEGO**

Prezydent Miasta Gdańska działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3 w zw. z art. 14b, art. 14c ustawy z dnia 29.08.1997 r.- Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2017 r. poz. 201 ze zm.) - dalej zwana Ordynacją podatkową, po rozpatrzeniu wniosku z 04.07.2017 r. o udzielenie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu stosowania prawa podatkowego w indywidualnej sprawie stwierdza, że stanowisko Wnioskodawcy przedstawione w ww. wniosku w przedmiocie ustalenia prawidłowej wysokości stawki podatku od nieruchomości dla budynków mieszkalnych lub ich części znajdujących się w posiadaniu przedsiębiorcy:

1. (...) w przypadku kupna i odsprzedaży nieruchomości mieszkalnych, (...) właściwą stawką podatku od nieruchomości jest stawka „od budynków lub ich części - mieszkalnych lub ich części” - jest prawidłowe,
2. (...)w przypadku (...) wynajmu nieruchomości mieszkalnych na cele mieszkaniowe osób fizycznych właściwą stawką podatku od nieruchomości jest stawka „od budynków lub ich części - mieszkalnych lub ich części”- jest prawidłowe.

W przedmiotowym wniosku przedstawiono następujące zdarzenia przyszłe:

pismem z dnia 04.07.2017 r., złożyła wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji prawa podatkowego. Spółka opisując zdarzenia przyszłe wskazała, że chciałaby rozpocząć działalność polegająca na kupnie i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych, a także wynajmowaniu własnych nieruchomości mieszkalnych na cele mieszkaniowe osób fizycznych.

Wnioskodawca, wobec tak przedstawionych zdarzeń przyszłych zadał następujące pytanie:

- Czy słusznym jest opodatkowanie nieruchomości mieszkalnych w przytoczonych sytuacjach stawką „od budynków lub ich części - mieszkalnych lub ich części” wynoszącą w roku bieżącym 0,75zł/m²?

Zdaniem Wnioskodawcy z uwagi, że zapytanie dotyczy wyłącznie nieruchomości mieszkalnych, które będą spełniać cele mieszkaniowe osób fizycznych, zarówno w przypadku kupna i odsprzedaży nieruchomości mieszkalnych, jak wynajmu nieruchomości mieszkalnych na cele mieszkaniowe osób fizycznych właściwą stawką podatku od nieruchomości jest stawka „od budynków lub ich części - mieszkalnych lub ich części wynosząca w roku bieżącym 0,75 zł/m².



PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Tut. organ podatkowy w dniu 12.07.2017 r. wydał postanowienie sygn. WBMiP-III.3120. , w którym wezwał Wnioskodawcę do potwierdzenia dokonania opłaty od wydania indywidualnej interpretacji prawa podatkowego oraz oświadczenia pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, kontroli celno-skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego.

W dniu 24.07.2017 r. do tut. organu wpłynęło oświadczenie Wnioskodawcy oraz potwierdzenie dokonania opłaty za wydanie interpretacji. W wyniku analizy ww. wniosku o wydanie interpretacji tut. organ podatkowy uznał, że z uwagi, iż Wnioskodawca dokonał przedstawienia zdarzenia przyszłego w sposób niewyczerpujący konieczne jest powtórne wezwanie Wnioskodawcy. Postanowieniem sygn. WBMiP-III.3120. z dnia 14.09.2017 r. tut. organ podatkowy wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia treści wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego i udzielenia szczegółowych wyjaśnień przedstawionych zdarzeń przyszłych, które umożliwią tut. organowi podatkowemu prawidłowe wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego poprzez:

1. wyczerpujące doprecyzowanie zdarzenia przyszłego, którego skutki podatkowe w podatku od nieruchomości zaistnieją w przyszłości, a polegającego na „wynajmie przez Spółkę własnych nieruchomości mieszkalnych na cele mieszkaniowe osobom fizycznym” i wskazanie czy przedmiot opodatkowania, którego dotyczy wniosek:
 - będzie posiadać określoną w ewidencji gruntów i budynków funkcję budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym,
 - będzie zajęty na prowadzenie działalności usługowej polegająca na wynajmie posiadanych nieruchomości na doby lub świadczeniu usług hotelarskich.
2. wyczerpujące doprecyzowanie drugiego opisanego we wniosku zdarzenia przyszłego polegającego na „kupnie i odsprzedaży nieruchomości mieszkalnych” i wskazanie czy przedmiot opodatkowania:
 - będzie posiadać określoną w ewidencji gruntów i budynków funkcję budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym,
 - będzie zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej,

Organ wezwał Wnioskodawcę również do wniesienia brakującej opłaty za wydanie indywidualnej interpretacji prawa podatkowego za drugie z opisanych zdarzeń przyszłych.

W ww. postanowieniu tut. organ podatkowy pouczył Wnioskodawcę, że wyczerpująco przedstawione zdarzenie przyszłe to takie, na podstawie którego tut. organ podatkowy będzie mógł w sposób pewny i niebudzący żadnych wątpliwości udzielić informacji w zakresie możliwości zastosowania prawa podatkowego w indywidualnej sprawie.

Zdaniem tut. organu podatkowego przedstawione we wniosku o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego zdarzenia przyszłe nie wykazują cech indywidualizujących w stopniu umożliwiającym dokonanie właściwej oceny zaprezentowanego stanowiska, stąd zaistniała konieczność doprecyzowania przedmiotowego wniosku po stronie Wnioskodawcy. Wnioskodawca winien opisać te



PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

wszystkie fakty, które są prawnie znaczące dla ustalenia, czy przepis, którego stosowania dotyczy wnioski, może mieć (lub nie) zastosowanie w nn. sprawie.

Ponadto tut. organ podatkowy wskazuje, że w orzecznictwie sądów administracyjnych została również podniesiona kwestia takiego sposobu konstruowania wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej, w którym zdarzenia przyszłe przedstawiane są wielowariantowo, co stwarza wrażenie, że zamiarem wnioskodawcy jest uzyskanie poglądu w zakresie optymalizacji podatkowej swojej przyszłej działalności gospodarczej. Tymczasem postępowanie o udzielenie interpretacji ma na celu wyjaśnienie wątpliwości co do sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego do określonego zdarzenia przyszłego, do którego można wydać interpretację indywidualną.

Stosownie bowiem do treści art. 14 b § 3 Ordynacji podatkowej, składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązany jest do wyczerpującego przedstawienia zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego oraz do przedstawienia własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej tego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego.

Natomiast zgodnie z art. 14 f § 2 Ordynacji podatkowej w przypadku wystąpienia w jednym wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej odrębnych stanów faktycznych lub zdarzeń przyszłych pobiera się opłatę od każdego przedstawionego we wniosku odrębnego stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego.

W dniu 27.09.2017 r. do tut. organu podatkowego wpłynęło pismo, w którym Wnioskodawca uzupełnił treść wniosku w zakresie doprecyzowania pierwszego zdarzenia przyszłego stwierdzając, że przedmiot opodatkowania, którego dotyczy wniosek będzie posiadać określoną w ewidencji gruntów i budynków funkcję budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym oraz że nie będzie zajęty na prowadzenie działalności usługowej polegającej na wynajmie posiadanych nieruchomości na doby lub świadczeniu usług hotelarskich. Jednocześnie w zakresie doprecyzowania drugiego zdarzenia przyszłego Spółka wskazała, że przedmiot opodatkowania, którego dotyczy wniosek [lokale kupowane oraz przeznaczone na sprzedaż przez Wnioskodawcę - przypis organu] będzie posiadać określoną w ewidencji gruntów i budynków funkcję budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym oraz że nie będzie zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, w księgach spółki traktowany będzie jako towar przeznaczony do sprzedaży. Jednocześnie wraz z wyjaśnieniami Spółka dostarczyła brakujące potwierdzenie wpłaty za drugie zdarzenie przyszłe.

Prezydent Miasta Gdańska po rozpatrzeniu przedmiotowego wniosku, w świetle obowiązującego stanu prawnego, wyjaśnia co następuje.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 716 ze zm.) - zwana dalej upol, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają: grunty, budynki lub ich części oraz budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 upol podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:

1. właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych,



PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

2. posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych,
3. użytkownikami wieczystymi gruntu,
4. posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie:
 - a) wynika z umowy zawartej z właścicielem (...),
 - b) jest bez tytułu prawnego (....).

Ponadto, zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3) upol grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, to grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a. Ustawa stanowi, że do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się **budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami.**

Jednocześnie w art. 1a ust. 1 pkt 4 upol ustawodawca definiuje pojęcie działalności gospodarczej stwierdzając, że jest to działalność w rozumieniu ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2016 r., poz. 1829 ze zm.) z pewnymi zastrzeżeniami określonymi w art. 1a ust. 2 upol. I tak zgodnie z art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

Tut. organ podatkowy po analizie przytoczonych przepisów prawa w pierwszej kolejności wyjaśnia, że z przytoczonych powyżej przepisów wynika, że wszystkie budynki, budowle i grunty będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą traktowane są jak związane z działalnością gospodarczą. Zatem co do zasady sam fakt posiadania przez przedsiębiorcę (inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą) wystarczy, że budynek, budowla, grunt są traktowane jak związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Tut. organ podatkowy wskazuje również, że od zasady tej ustawodawca ustanowił wyjątki stwierdzając, m. in., że do związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami.

Należy wskazać, że powyższe zasady w sposób bezpośredni przekładają się na zastosowanie przez przedsiębiorcę stawki podatku od nieruchomości do posiadanych budynków lub ich części. Zgodnie bowiem z art. 5 ust. 1 pkt 2) upol ustawodawca przewiduje preferencyjne stawki podatku dla budynków lub ich części mieszkalnych. Natomiast najwyższe górne granice stawek kwotowych wprowadza dla **budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej**, z którymi zrównuje stawki dla **budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.**

Zatem w przypadku znajdujących się w posiadaniu przedsiębiorcy budynków mieszkalnych lub ich części w pierwszej kolejności należy zbadać, czy budynki lub ich części będące w posiadaniu przedsiębiorcy posiadają funkcję budynku mieszkalnego, a następnie czy nie są zajęte na działalność gospodarczą. W przypadku budynków mieszkalnych bądź ich części, wprowadzono bowiem dużo "mocniejszą" relację do działalności gospodarczej z racji innego przeznaczenia tych budynków. Należy bowiem



PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

wykazać, że budynek mieszkalny bądź jego część jest faktycznie zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej.

Organ wskazuje, że przy ustalaniu, że dany budynek lub jego część jest budynkiem mieszkalnym należy w pierwszej kolejności sięgnąć do art. 21 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne z 12 maja 1989 r. (Dz. U. 2016 r. poz. 1629 ze zm.). W ww. artykule stwierdzono m.in., że podstawą wymiaru podatków powinny być dane wynikające z ewidencji gruntów i budynków. W ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej na podstawie rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, powinny być zatem zawarte dane niezbędne do określenia rodzaju budynku, w tym również budynku mieszkalnego.

Powyższe stanowisko organu potwierdza orzecznictwo sądów administracyjnych. Przykładowo Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 6 września 2016 r. sygn. akt II FSK 570/16 wskazał, że co do zasady o sposobie klasyfikacji gruntu lub budynku dla celów podatkowych w podatku od nieruchomości, nie tyle decyduje sposób rzeczywistego wykorzystania nieruchomości, ile ich funkcja wskazana w ewidencji gruntów i budynków. Do danych bezwzględnie wiążących organ podatkowy, przy wymiarze podatku od nieruchomości, zalicza się dane dotyczące przeznaczenia, funkcji, obszaru i granic działek gruntu, a także rodzaju zabudowy i powierzchni użytkowej położonych na tych gruntach budynków.

Zatem dopóki ewidencja gruntów i budynków nie zostanie zmieniona w przewidzianym prawem trybie administracyjnym, dane z ewidencji nie mogą być dla potrzeb wymiaru podatku od nieruchomości korygowane w odrębnym postępowaniu przez organ podatkowy, za pomocą każdego dopuszczonego prawem dowodu. Dopiero zmiana zapisów w ewidencji gruntów i budynków (dokonana przez uprawnione do tego organy geodezyjne) będzie mogła stanowić podstawę do wznowienia postępowania w przedmiocie zobowiązania podatkowego.

Natomiast w przypadku braku informacji w ewidencji gruntów i budynków o posiadanej przez dany budynek funkcji powyższe ustalenia, należy oprzeć na dokumentacji budowlanej (decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, projekt budowlany, pozwolenie na budowę, decyzja o dopuszczeniu budynku do użytkowania itp.), w której znajduje się dokonane przez uprawniony organ, precyzyjne określenie rodzaju budynku. Dokumentacja budowlana jest w takim przypadku właściwa do określenia rodzaju budynku na potrzeby opodatkowania podatkiem od nieruchomości, co wynika pośrednio z definicji budynku zawartej w art. 1a ust. 1 pkt 1 upol. Zgodnie bowiem z ww. artykułem, budynkiem jest **obiekt budowlany** w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Zatem jest to obiekt, którego zasady wznoszenia i eksploatacji określone są w ustawie - Prawo budowlane oraz w którym jest również uregulowany tryb wydawania wyżej wymienionej decyzji.

Jednocześnie tut. organ zauważa, że w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych brak jest definicji pojęcia "budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej". Ustawa nie odsyła też w tym względzie do innych przepisów prawa. Dlatego przy interpretacji tego pojęcia tut. organ podatkowy posłużył się jego znaczeniem językowym. Zgodnie ze Słownikiem Języka Polskiego PWN, pod red. prof. Stanisława Dubisza (Wydawnictwo Naukowe PWN tom IV, str. 792)



PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

pojęcie „zająć” oznacza „zapełnić, wypełnić sobą lub czymś jakąś przestrzeń, powierzchnię”.

Analiza powyższych przepisów i przytoczonych definicji bezsprzecznie zatem wskazuje, iż do uznania, że dany budynek mieszkalny lub jego część jest zajęty na działalność gospodarczą będzie konieczny fakt rzeczywistego wykonywania w nim czynności składających się na prowadzenie działalności, przy czym czynności te muszą być wykonywane w sposób zorganizowany i ciągły.

Wnioskodawca - . z siedzibą w Gdańsku jest - zgodnie z art. 4 w związku z art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej - **przedsiębiorcą**, czyli osobą prawną wykonującą we własnym imieniu działalność gospodarczą i podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców pod numerem .

W świetle powyższego należy stwierdzić, że co do zasady wszystkie posiadane przez Spółkę grunty, budynki i budowle należy uznać za będące w posiadaniu przedsiębiorcy, a co za tym idzie za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Wyjątek od ww. reguły stanowią - jak to wynika z treści art. 1 a ust. 1 pkt 3) z zastrzeżeniem ust. 2a - jedynie **budynki mieszkalne** (nie zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej) oraz grunty związane z tymi budynkami. Jednakże należy podkreślić, że ów wyjątek dotyczy tylko i wyłącznie posiadanych przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą nie zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej budynków mieszkalnych i gruntów związanych z tymi budynkami.

W omawianym przypadku Wnioskodawca - jak wynika to z wniosku, chciałby rozpocząć działalność polegającą na kupnie i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych, a także wynajmowaniu własnych nieruchomości mieszkalnych na cele mieszkaniowe osób fizycznych. Wnioskodawca będzie właścicielem przedmiotowych budynków lub ich części mieszkalnych, które będą posiadały oznaczenie funkcji budynku mieszkalnego w ewidencji gruntów i budynków, nie będą zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej oraz nie będą przedmiotem wynajmu na doby lub świadczenia usług hotelowych.

Należy zatem zgodzić się z Wnioskodawcą, że dla przedmiotowych budynków lub ich części właściwą stawką podatku od nieruchomości będzie stawka przewidziana w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a) tj. „od budynków lub ich części - mieszkalnych”. Tylko faktyczne zajęcie budynków mieszkalnych lub ich części na prowadzenie działalności gospodarczej spowoduje zmianę stawki z preferencyjnej na najwyższą.

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego przedstawionego przez Wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

Zaznacza się także, że zgodnie z art. 14b § 3 ustawy Ordynacja podatkowa, składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązany jest do wyczerpującego przedstawienia zdarzenia przyszłego, którym organ jest ściśle związany. Wnioskodawca ponosi ryzyko związane z ewentualnym błędnym lub nieprecyzyjnym przedstawieniem we wniosku opisu zdarzenia przyszłego. Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, o ile rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie z opisem



PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

zdarzenia przyszłego, podanym przez Wnioskodawcę w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregośkolwiek elementu opisu sprawy przedstawionego we wniosku, udzielona interpretacja traci swą aktualność.

W myśl art. 14na w związku z art. 119a Ordynacji podatkowej ochrona wynikająca z indywidualnych interpretacji prawa podatkowego jest wyłączona w zakresie stosowania klauzuli przeciwko unikaniu opodatkowania.

POUCZENIE

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 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2017 r. poz.1369) skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się w terminie 30 dni od dnia doręczenia skarżącemu indywidualnej interpretacji prawa podatkowego. Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi na adres: Prezydent Miasta Gdańska, ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk.