

**WNIOSEK**  
**O WYDANIE INTERPRETACJI INDYWIDUALNEJ**

Działając w imieniu spółki . . . . . (dalej: „Spółka” lub „Wnioskodawca”) na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (j.t. Dz.U z 2012 nr 749 z późn. zm.) zwracam się z wnioskiem o udzielenie indywidualnej pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego.

Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z treści art. 14b § 3 Ordynacji podatkowej, poniżej przedstawiam zdarzenie przyszłe i własne stanowisko w sprawie oraz wnoszę o potwierdzenie jego prawidłowości i zasadności.

Jednocześnie będąc świadomym treści art.233 § 1 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny (Dz.U. Nr 88, poz.553, z późn. zm.), niniejszym oświadczam, że elementy stanu 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.

**1. Zdarzenie przyszłe**

Wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem (dalej: „**Budynek**”). Spółka rozważa ustanowienie odrębnej własności co najmniej dwóch lokali użytkowych (dalej: „**Lokale**”), wyodrębnionych w Budynku. Jeden z Lokali zostanie zbyty na rzecz innego podmiotu (dalej: „**Nabywca**”).

Niezależnie od powyższego Spółka dokonana sprzedaży na rzecz Nabywcy udziału w prawie własności przysługującym Spółce do Budynku (udział w prawie własności przysługującym do powierzchni Hotelu pomniejszonej o powierzchnię Lokali) oraz udział w prawie własności nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest Budynek (dalej: „**Grunt**”).

W rezultacie, Spółce będzie przysługiwało prawo własności do jednego z Lokali i udział, o którym mowa w przepisie art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (dalej: „**Ustawa**”) w nieruchomości wspólnej, o której mowa w przepisie art. 3 ust. 2 Ustawy (dalej: „**Nieruchomość Wspólna**”) oraz udział w prawie własności (współwłasność) pozostałej części Budynku (nie będącej Lokalem ani też Nieruchomością Wspólną) – dalej „**Udział w Budynku**” i udział w prawie własności (wieczystym użytkowaniu) Gruntu.

**Pytania:**

- 1 Czy w przedstawionym zdarzeniu przyszłym obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od Gruntu, Nieruchomości Wspólnej, jak również od Udziału w Budynku będzie ciążył na Spółce w zakresie odpowiadającym części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej Lokalu do powierzchni użytkowej całego Budynku, tj. zgodnie z przepisem art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (dalej „**Ustawa PiOL**”)?
- 2 Czy w przedstawionym zdarzeniu przyszłym, podstawę opodatkowania w stosunku do Lokalu należy ustalić na zasadach ogólnych, tj. czy zgodnie z przepisem art. 4 ust. 1 pkt 2 Ustawy PiOL będzie ją stanowił powierzchnia użytkowa Lokalu?

*Handwritten mark*

- 3 Czy obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości w zakresie Lokali powstanie zgodnie z przepisem art. 6 ust. 2 Ustawy PiOL, tj. z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zostanie ustanowiona odrębna własność Lokali?

#### Stanowisko Wnioskodawcy

##### Pytanie 1

W ocenie Spółki, obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od Gruntu, Nieruchomości Wspólnej, jak również od Udziału w Budynku będzie ciążył na Spółce w zakresie odpowiadającym części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej Lokalu do powierzchni użytkowej całego Budynku, tj. zgodnie z przepisem art. 3 ust. 5 Ustawa PiOL.

##### Pytanie 2

Zdaniem Spółki podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości w zakresie Lokali należy ustalić na zasadach ogólnych, tj. zgodnie z przepisem art. 4 ust. 1 pkt 2 Ustawy PiOL będzie ją stanowić powierzchnia użytkowa każdego z Lokali.

##### Pytanie 3

Zdaniem Spółki, obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości w zakresie Lokalu powstanie zgodnie z przepisem art. 6 ust. 2 Ustawy PiOL, tj. z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zostanie ustanowiona odrębna własność Lokali.

#### Uzasadnienie

##### Pytanie 1

Zgodnie z art. 3 ust. 5 Ustawy PiOL, w sytuacji, w której 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. Należy podkreślić, iż ww. stosunek oblicza się w odniesieniu do całego budynku, a nie np. do powierzchni wyodrębnionych lokali.

Mając na uwadze literalną wykładnię powyższego przepisu, należy stwierdzić, iż skoro w przedstawionym zdarzeniu przyszłym dojdzie do wyodrębnienia własności lokali, to obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od Gruntu oraz części Budynku stanowiących współwłasność (Nieruchomość Wspólna i część Budynku niebędąca Lokalem ani też Nieruchomością Wspólną) ciąży na Spółce w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej jej Lokalu do powierzchni użytkowej całego Budynku.

W tym miejscu warto podnieść, że w przypadku wykładni przepisów podatkowych powszechnie w orzecznictwie przyjmuje się prymat wykładni językowej. Jak wskazuje Naczelny Sąd Administracyjny „(...) stoi za tym ochrona podatnika, tak aby mógł on układać swoje sprawy w zaufaniu do tego, że nałożone na niego przez ustawodawcę ciężary i świadczenia publiczne nie zostaną ukształtowane na jego niekorzyść w oparciu o funkcjonalne czy celowościowe dyrektywy interpretacji prawa. W świetle zasady zaufania obywatela do państwa i stanowionego przez nie prawa, będącej implikacją klauzuli demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji RP), oraz zasady, zgodnie z którą obowiązek ponoszenia ciężarów i świadczeń publicznych jest ograniczony nakazem absolutnej wyłączności ustawy (art. 84 i art. 217 Konstytucji RP), nie jest dopuszczalne wymaganie od podatnika ponoszenia ciężarów i świadczeń publicznych, które nie wynikają wprost z wypowiedzi ustawodawcy, lecz zostały ukształtowane przez organy stosujące prawo na skutek metod

wykładni pozajęzykowej. Nie jest zatem dopuszczalne, aby przepisy określające ciężary lub świadczenia publiczne były w praktyce organów podatkowych czy sądów interpretowane w sposób rozszerzający przy wykorzystaniu pozajęzykowych metod wykładni prawa.” (wyrok NSA z 17 czerwca 2013r., sygn. II FSK 702/11).

Natomiast w innym wyroku, Naczelny Sąd Administracyjny dodaje: „(...) próba dokonania wykładni, która byłaby sprzeczna z językowym znaczeniem przepisu prawa byłaby naruszeniem zasady praworządności. Językowe znaczenie przepisu prawa wyznacza bowiem granice dopuszczalnej wykładni, gdyż "formuła słowna jest (...) granicą wszelkiego dopuszczalnego sensu, jakiego możemy poszukiwać w tekście przepisów prawa” (wyrok NSA z 16 stycznia 2013r., sygn. II FSK 1058/11).

Mając na uwadze powyższe, należy uznać, że skoro z wykładni literalnej art. 3 ust. 5 Ustawy PiOL wynika stanowisko zbieżne z zaprezentowanym przez Spółkę, to niedopuszczalne byłoby w tym zakresie kwestionowanie twierdzeń Spółki w oparciu o pozajęzykowe zasady wykładni.

Niezależnie od powyższego, należy wskazać, iż stanowisko Spółki znajduje również oparcie m.in. w powszechnie przyjętej na gruncie wykładni prawa regule kolizyjnej *lex specialis derogat legi generali*.

Przed wszystkim z zestawienia art. 3 ust. 4 Ustawy PiOL i art. 3 ust. 5 Ustawy PiOL wynika, że ten ostatni przepis stanowi wyjątek od reguły ogólnej wyrażonej w art. 3 ust. 4 Ustawy PiOL. W konsekwencji, w sytuacji w której stan faktyczny mieści się w hipotezie normy prawnej wyrażonej w art. 3 ust. 5 Ustawy PiOL (jak w analizowanej sprawie), należy zastosować wyłącznie ww. wskazany przepis z pominięciem regulacji wynikającej z art. 3 ust. 4 Ustawy PiOL.

Stanowisko wyrażone przez Spółkę jest utrwalone w doktrynie. Przykładowo, jeden z autorów podkreśla: „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 m<sup>2</sup>, a powierzchnia użytkowa budynku - 1000 m<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 100 m<sup>2</sup> 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.” (Etel L. Komentarz do art.3 ustawy o podatku od nieruchomości (w:) Etel L. Podatek od nieruchomości. Komentarz. LEX, 2012).

Podobny pogląd w tym zakresie prezentuje także orzecznictwo sądowe. Przykładowo, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 14 grudnia 2010r. (sygn. I SA/GI 838/10) wskazuje: „(...) analiza treści art. 3 ust. 5 upol prowadzi do wniosku, że w konsekwencji wyodrębnienia prawnego lokali w ramach jednego budynku, tj. utworzenia nieruchomości lokalowych, dla których urządzone zostały odrębne księgi wieczyste, do ustalania obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości nie będzie miał zastosowania przepis art. 3 ust. 4 ustawy podatkowej, a co za tym idzie nie występuje w tym przypadku solidarna odpowiedzialność podatkowa współwłaścicieli całej nieruchomości. W takiej sytuacji właściciel lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość jest opodatkowany samodzielnie od tego lokalu (art. 3 ust. 1 pkt 1 upol) oraz – stosownie do art. 3 ust. 5 upol – obowiązany jest płacić podatek od "części ułamkowej" gruntu oraz części budynku stanowiącej współwłasność. Wielkość owej "części ułamkowej" wynika ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. W żadnym natomiast wypadku właściciela lokalu nie można obciążać tym podatkiem od powierzchni, które nie stanowią jego współwłasności w budynku. W przypadku wyodrębnienia własności lokali należy zatem wydać właścicielom lokali odrębne decyzje ustalające wymiar podatku od nieruchomości stosownie do wielkości lokalu oraz wielkości przypadającego udziału w nieruchomości wspólnej.”.

Tożsame stanowisko zajął m.in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 28 marca 2013r. (sygn. III SA/Po 617/12), Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 8 dnia października 2010r. (sygn. III SA/Wa 1336/10), Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 2 lutego 2009r. (sygn. III SA/Wa 2535/08), a także Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 13 listopada 2012r. (sygn. II FSK 647/11) oraz w wyroku z dnia 13 stycznia 2010r. (sygn. II FSK 750/09).

Z uwagi na fakt, iż przedstawione w niniejsze opinii stanowisko wynika wprost z niebudzącej wątpliwości literalnej wykładni przepisów, jest ono prezentowane również przez organy podatkowe w indywidualnych interpretacjach przepisów podatkowych.

Przykładowo, Burmistrz Miasta Swarzędza wskazuje „*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 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 to specyficzna regulacja (lex specialis) obowiązku podatkowego współwłaścicieli, będących właścicielami wyodrębnionych lokali, w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność (...).*

*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 ustalaniu podstawy opodatkowania należy stosować się do art. 1 ust. 1 pkt 5, który określa, powierzchnia użytkowa budynku lub jego części to powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych (odmiennie do art.135 § 1 i art.136 § 1 k.c., obowiązujących przed wejściem w życie ustawy o własności lokali); za kondygnacje uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe. Wyjaśnić wymaga kwestia opodatkowania piwnic w budynkach, w których wyodrębniona została własność lokali, gdyż mogą one stanowić część składowa lokalu, a zatem powinny być 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 poprzez odniesienie powierzchni użytkowej lokalu wyodrębnionego do powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na tej samej nieruchomości.” (Interpretacja indywidualna Burmistrza Miasta Swarzędza z 25 czerwca 2013r., znak. RFPO.3120/1012/001/2013, podobnie interpretacja indywidualna Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z 5 marca 2013r., znak. BPE-2-OP/31101/801/ASI/13, PE-OP.3120.3262.2012.ASI(12.ASI.UM.).*

Reasumując, należy stwierdzić, kierując się wykładnią art. 3 ust. 5 Ustawy PiOL, że w przypadku analizowanego zdarzenia przyszłego, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od Gruntu oraz Nieruchomości Wspólnej, jak również Udziału w Budynku ciąży na Spółce w zakresie odpowiadającym części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej Lokalu Spółki do powierzchni użytkowej całego Budynku.

#### Pytanie 2

W zakresie odpowiedzi na pytanie drugie, należy zaznaczyć, iż okoliczność, że w sprawie znajduje zastosowanie art. 3 ust. 5 Ustawy PiOL nie wpływa na opodatkowanie podatkiem od nieruchomości odrębnej własności Lokalu Spółki. W konsekwencji, należy uznać, że podstawę opodatkowania

podatkiem od nieruchomości w stosunku do Lokalu Spółki należy ustalić, zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 2 Ustawy PiOL, w oparciu o powierzchnię użytkową tego Lokalu.

### Pytanie 3

W przypadku odpowiedzi na pytanie trzecie, należy wskazać, że zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy PiOL obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku. Jednakże, art. 6 ust. 2 Ustawy PiOL przewiduje wyjątek od wspomnianej reguły – zgodnie z tym przepisem, jeżeli okolicznością, od której jest uzależniony obowiązek podatkowy, jest istnienie budowli albo budynku lub ich części, obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budowli albo budynku lub ich części przed ich ostatecznym wykończeniem.

W ocenie Spółki, odrębna własność Lokalu mieści się w sformułowaniu „część budynku”, która została użyta w treści art. 6 ust. 2 Ustawy PiOL.

Jak stwierdza bowiem Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi: „ (...) w praktyce owymi częściami budynków stanowiącymi odrębny i od budynku i od nieruchomości gruntowej nieruchomości są lokale mieszkalne oraz inne lokale, ponieważ właśnie one na podstawie przepisów szczególnych (ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami) mogą stanowić przedmiot odrębnej własności. W związku z tym, w takiej perspektywie należy definiować pojęcie części budynku” (wyrok WSA w Łodzi z 15 maja 2012 r., sygn. I SA/Łd 449/12).

W konsekwencji, skoro w omawianym przypadku okolicznością, od której jest uzależniony obowiązek podatkowy, jest istnienie odrębnej własności Lokalu, to obowiązek podatkowy (mając na uwadze literalną wykładnię art. 6 ust. 2 Ustawy PiOL) powstanie z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym powstała ww. własność (tj. została ustanowiona odrębna własność Lokali).

Uwzględniając powyższe, stanowisko Wnioskodawcy należy uznać za prawidłowe.

Za Spółkę:

Imię i Nazwisko

Podpis

.....

.....

### Załączniki:

- 1 Potwierdzenie uiszczenia opłaty za udzielenie interpretacji indywidualnej;
- 2 Odpis z KRS Spółki.



Jelenia Góra, dnia 13 maja 2014.

F-O.310.1.2014.P1

### INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3, w związku z art. 14b,14c i 14k § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (jednolity tekst:Dz. U z 2012r., poz.749 z późn.zm.) oraz art.4 ust 1 pkt 2 i art.6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r.o podatkach i opłatach lokalnych (jednolity tekst: Dz. U z 2010r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.), Prezydent Miasta Jeleniej Góry stwierdza, że stanowisko przedstawione we wniosku z dnia 14 lutego 2014r. (data wpływu do organu podatkowego w dniu 17 lutego 2014r.), o wydanie pisemnej interpretacji prawa podatkowego:

- 1) polegające na uznaniu, iż obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od Gruntu, Nieruchomości Wspólnej, jak również od Udziału w budynku będzie ciążył na wnioskodawcy w zakresie odpowiadającym części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego Budynku tj. zgodnie z przepisem art.3 ust.5 ustawy PiOL – **jest prawidłowe,**
- 2) polegające na uznaniu, iż podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości w zakresie Lokali należy ustalić na zasadach ogólnych, tj. zgodnie z przepisem art.4 ust.1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych będzie ją stanowić powierzchnia użytkowa każdego z Lokali – **jest prawidłowe,**
- 3) polegające na uznaniu, iż obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości w zakresie Lokalu powstanie zgodnie z przepisem art.6 ust. 2 ustawy Ustawy PiOL, tj. z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zostanie ustanowiona odrębna własność Lokali – **jest nieprawidłowe.**

### UZASADNIENIE

W dniu 14 lutego 2014r. (data wpływu do organu podatkowego w dniu 17 lutego 2014r.) Wnioskodawca zwrócił się z wnioskiem o udzielenie, w trybie art. 14j § 1 ustawy Ordynacja podatkowa, interpretacji co stosowania prawa podatkowego.

#### **Wnioskodawca przedstawił stan faktyczny:**

„Wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem (dalej: „Budynek”). Spółka rozważyła ustanowienie odrębnej własności co najmniej dwóch lokali użytkowych (dalej: „Lokale”), wyodrębnionych w Budynku. Jeden z Lokali zostanie zbyty na rzecz innego pomiotu (dalej: „Nabywca”).

Niezależnie od powyższego Spółka dokona sprzedaży na rzecz Nabywcy udziału w prawie własności przysługującym Spółce do budynku (udział w prawie własności przysługującym do powierzchni nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest Budynek (dalej: „Grunt”).

W rezultacie, wnioskodawcy będzie przysługiwało prawo własności do jednego z Lokali i udział, o którym mowa w przepisie art.3 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (dalej: „Ustawa”) w nieruchomości wspólnej, o której mowa w przepisie art.3 ust.2 Ustawy (dalej: „Nieruchomość Wspólna) oraz udział w prawie własności (współwłasność) pozostałej części Budynku (nie będącej Lokalem ani też Nieruchomością Wspólną) – dalej „Udział w Budynku” i udział w prawie własności (wieczystym użytkowaniu ) Gruntu.

**W związku z powyższym zadano następujące pytanie:**

- 1) Czy w przedstawionym zdarzeniu przyszłym obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od Gruntu, Nieruchomości Wspólnej, jak również udziału w Budynku będzie ciążył na Wnioskodawcy w zakresie odpowiadającym części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej Lokalu do powierzchni użytkowej całego Budynku tj. zgodnie z przepisem art.3 ust.5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (dalej „Ustawa PiOL)?
- 2) Czy w przedstawionym zdarzeniu przyszłym, podstawę opodatkowania w stosunku do Lokalu należy ustalić na zasadach ogólnych, tj. czy zgodnie z przepisem art.4 ust.1 pkt 2 Ustawy PiOL z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (dalej „Ustawa PiOL)?
- 3) Czy obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości w zakresie Lokali powstanie zgodnie z przepisem art.6 ust.2. Ustawy PiOL, tj. z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zostanie ustanowiona odrębna własność lokali?

**Wnioskodawca wskazał własne stanowisko w sprawie stwierdzając, że:**

Pytanie 1.

Obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od Gruntu, Nieruchomości Wspólnej, jak również udziału w budynku będzie ciążył na Spółce w zakresie odpowiadającym części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej Lokalu do powierzchni użytkowej całego Budynku tj. zgodnie z przepisem art.3 ust.5 Ustawy PiOL

W uzasadnieniu odnoszącym się do pytania nr 1 wnioskodawca stwierdził, że zgodnie z art.3 ust.5. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w sytuacji, w której 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. Według wnioskodawcy, stosunek oblicza się w odniesieniu do całego budynku, a nie do powierzchni wyodrębnionych lokali. Skoro zatem w przedstawionym zdarzeniu przyszłym dojdzie do wyodrębnienia własności lokali, to obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność ciąży na wnioskodawcy, w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. Wnioskodawca poparł swoje stanowisko licznym orzecznictwem sądowym w tym zakresie.

Pytanie 2

Podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości w zakresie Lokali należy ustalić na zasadach ogólnych tj. zgodnie z przepisem art.4 ust.1. pkt 2 Ustawy PiOL będzie ją stanowić powierzchnia użytkowa każdego z lokali.

W uzasadnieniu odnoszącym się do pytania nr 2 wnioskodawca stwierdził, że okoliczność, że w sprawie znajdzie zastosowanie art.3. ust.5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych nie wpływa na opodatkowanie podatkiem od nieruchomości odrębnej własności lokalu wnioskodawcy.

W konsekwencji należy uznać, że podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości w stosunku do Lokalu Spółki należy ustalić zgodnie z art. art.4 ust.1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, w oparciu o powierzchnię użytkową tego lokalu.

### Pytanie 3

Obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości w zakresie Lokalu powstanie zgodnie z przepisem art.6 ust.2 Ustawy PiOL, tj. z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zostanie ustanowiona odrębna własność Lokali.

W uzasadnieniu odnoszącym się do stanowiska w zakresie pytania nr 3, wnioskodawca wskazał, że zgodnie z art.6 ust.1. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku. Jednakże art.6.ust.2 ustawy przewiduje wyjątek od wspomnianej reguły – zgodnie z tym przepisem, jeżeli okolicznością, od której jest uzależniony obowiązek podatkowy jest istnienie budowli albo budynku lub ich części, obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budowli albo budynku lub ich części przed ich ostatecznym wykończeniem.

W ocenie wnioskodawcy, odrębna własność Lokalu mieści się w sformułowaniu „część budynku”, która została użyta w treści art.6 ust.1 Ustawy PiOL.

Jak stwierdza bowiem Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi: „ (...) w praktyce owymi częściami budynków stanowiącymi odrębny i od budynku i od nieruchomości gruntowej nieruchomości są lokale mieszkalne oraz inne lokale, ponieważ właśnie one na podstawie przepisów szczególnych (ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali – tekst jednolity Dz.U.z 2000r. Nr 80, poz.903 z późniejszymi zmianami) mogą stanowić przedmiot odrębnej własności. W związku z tym, w takiej perspektywie należy definiować pojęcie części budynku” (wyrok WSA w Łodzi z 15 maja 2012r. sygn. I SA/Łd 449/12)

W konsekwencji, skoro w omawianym przypadku okolicznością, od której jest uzależniony obowiązek podatkowy, jest istnienie odrębnej własności Lokalu, to obowiązek podatkowy (mając na uwadze literalną wykładnię art.6 ust.2 Ustawy PiOL) powstanie z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym powstała w/w własność (tj. ustanowiona została odrębna własność Lokali)

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego, zawarte w odpowiedzi na pytanie nr 1 i pytanie nr 2 - **uznaje się za prawidłowe.**

**Za nieprawidłowe,** uznaje się natomiast stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego, zawarte w odpowiedzi na pytanie nr 3.

Stosownie do treści art.6. ust.1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały „okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku”.

Z ust.2 wynika natomiast, że jeżeli okolicznością, od której uzależniony jest obowiązek podatkowy, jest „istnienie budowli albo budynku lub jego części”, obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budynku lub jego części przed ich ostatecznym wykończeniem.

Z przepisu tego wnioskować należy, że zasadnicze znaczenie dla określenia momentu powstania obowiązku podatkowego ma data wystąpienia „okoliczności uzasadniających powstanie tego obowiązku”. Obowiązek podatkowy powstaje od początku miesiąca następującego po miesiącu powstania tych okoliczności. Od tej zasady jest wyjątek dotyczący specyficznej okoliczności skutkującej powstaniem obowiązku podatkowego, a mianowicie - "istnienia budowli, budynku lub jego części". Gdy okolicznością rzutującą na powstanie obowiązku jest istnienie budowli lub budynku (części), obowiązek powstaje od początku roku następującego po roku zakończenia budowy lub rozpoczęcia użytkowania.



Okolicznościami skutkującymi powstaniem obowiązku podatkowego są przede wszystkim: nabycie prawa własności (współwłasności) nieruchomości lub obiektu budowlanego, ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu, zawarcie umowy najmu, dzierżawy nieruchomości lub obiektu budowlanego, stanowiącego własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, czy też objęcie w posiadanie bez tytułu prawnego przedmiotów opodatkowania stanowiących własność tych podmiotów (gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa). Powstanie obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości powiązane zostało zatem z określonymi zdarzeniami cywilnoprawnymi, których wystąpienie skutkuje tym, że od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym one zaistniały, następuje także zmiana w zakresie podmiotu, na którym spoczywa obowiązek podatkowy.

W art.6 ust.2. u.p.o.l. przewidziany jest wyjątek, który dotyczy nowowytbudowanych budynków (lub ich części) i wiąże powstanie obowiązku podatkowego z faktem „istnienia” budynku lub jego części. Skutkuje to tym, że jeżeli zakończono jego budowę lub rozpoczęto użytkowanie przed jego ostatecznym wykończeniem, podatnik może skorzystać z odroczonego okresu powstania obowiązku podatkowego, co wynika z zamiaru ulgowego opodatkowania nowych budynków w roku, w którym je wybudowano lub rozpoczęto użytkowanie przed ich ostatecznym wykończeniem.

Reasumując, o momencie powstania obowiązku podatkowego decydują dwie okoliczności:

- nabycie władania istniejącego budynku (budowli) - (art.6 ust.1 u.o.p.l.)
- jego istnienie (wybudowanie) - (art.6 ust.2 u.p.o.l.).

W ocenie tutejszego organu, w żaden sposób nie można utożsamiać okoliczności prawnego wyodrębnienia własności lokali, które nastąpi w już istniejącym budynku, co wynika z opisu stanu faktycznego „wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości zbudowanej budynkiem”, z „istnieniem” (wybudowaniem) części budynku, bowiem budynek ten już został wybudowany, bądź rozpoczęto jego użytkowanie.

Przywołany przez wnioskodawcę, na potwierdzenie wyrażonego we wniosku stanowiska, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi odnosi się do innego stanu faktycznego, niż opisany został we wniosku o interpretację. Przytoczona część uzasadnienia orzeczenia odnosi się bowiem do sytuacji, w której rozpoczęto użytkowanie części lokalu, stanowiącego odrębną własność, mimo niezakończenia budowy, a sprawa dotyczyła daty powstania obowiązku podatkowego co do całości budynku.

Natomiast wyodrębnienie własności lokalu w budynku, którego budowa została już zakończona i rozpoczęto użytkowanie jest innym stanem faktycznym, stąd też stanowisko Sądu w nim zawarte nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie.

W ocenie tutejszego organu, brzmienie przepisu art. 6 ust. 1 i ust.2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych nie upoważnia do takiej interpretacji, jaką Wnioskodawca zawarł we wniosku, tym samym obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od wyodrębnionego lokalu powstanie zgodnie z przepisem art.6 ust.1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Przedstawiona przez Wnioskodawcę interpretacja przepisu art.6 ust.2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, sprowadzająca się do uznania, że ustanowienie odrębnej własności lokalu (powstanie własności) jest tożsame z „zakończeniem budowy”, albo „rozpoczęciem użytkowania przed ostatecznym wykończeniem”, pozwalałaby na nieuzasadnione ulgowe opodatkowanie lokali wyodrębnianych w „istniejących” budynkach, co byłoby sprzeczne z zamiarem ustawodawcy.

Pouczenie:

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

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, ul. Św. Mikołaja 78/79, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Jeleniej Góry, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2012r., poz.270 z późn. zm.).

Skargę sporządza się w dwóch egzemplarzach, w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, terminie 60 dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 ww ustawy).

Skarga powinna czynić zadość wymaganiom pisma w postępowaniu sądowym, a ponadto zawierać:

- wskazanie zaskarżonego postanowienia,
- oznaczenie organu, którego działania skarga dotyczy,
- określenie naruszenia prawa lub interesu prawnego.

PREZYDENT MIASTA  
Jeleniej Góry

*Marcin Zawita*

