

<b>Rodzaj dokumentu</b>	<b>Interpretacja indywidualna</b>
<b>Sygnatura</b>	DFP-Fn- VI.310. 6 .2015
<b>Data</b>	10.09.2015r.
<b>Autor</b>	<b>Prezydent Miasta Łodzi</b>
<b>Temat</b>	Opodatkowanie podatkiem od nieruchomości wyodrębnionych lokali i określanie udziału w nieruchomości wspólnej.
<b>Słowa kluczowe</b>	<b>podatek od nieruchomości, części wspólne</b>

Przedmiot wniosku: 2 (dwa) zdarzenia przyszłe

## **WNIOSEK O WYDANIE PISEMNEJ INTERPRETACJI PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO**

Działając na podstawie art. 14j w związku z art. 14b ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja Podatkowa (tekst jednolity Dz.U. 2012, poz. 749 ze zm.; dalej: Ordynacja podatkowa) oraz udzielonego mi pełnomocnictwa (w załączeniu), w imieniu  
(dalej: Wnioskodawca)

wnoszę o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w indywidualnej sprawie Wnioskodawcy, co do zastosowania art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 r. (tekst jednolity Dz.U. Nr 95, poz. 613 ze zm. - dalej: u.p.o.l.).

Jedna z powyższych nieruchomości, której właścicielem jest Wnioskodawca, składa się z jednej działki ewidencyjnej ujętej w jednej księdze wieczystej.

### **1. OPIS ZDARZENIA PRZYSZŁEGO**

Osoba fizyczna jest użytkownikiem wieczystym albo właścicielem nieruchomości gruntowych zabudowanych, położonych na obszarze miasta Łodzi.

Jedna z powyższych nieruchomości, której właścicielem jest Wnioskodawca, składa się z jednej działki ewidencyjnej ujętej w jednej księdze wieczystej.

Kolejna nieruchomość, której użytkownikiem wieczystym jest Wnioskodawca, składa się z dwóch działek ewidencyjnych ujętych w jednej księdze wieczystej.

Na nieruchomościach posadowionych jest kilka budynków. Wnioskodawca rozważa ustanowienie odrębnej własności wszystkich (dwóch lub więcej) lokali w części budynków (lub wszystkich budynkach) posadowionych na tych nieruchomościach, a które to lokale spełniają wymóg samodzielności w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej: „u.w.l.”). W przypadku ustanowienia odrębnej własności (dwóch lub więcej) lokali, spełniających wymóg samodzielności w rozumieniu u.w.l., po wyodrębnieniu tych lokali, w budynku nie pozostaną żadne inne lokale podlegające wyodrębnieniu.

Wnioskodawca rozważa również przeniesienie ułamkowej części prawa własności jednego (lub więcej) z tych lokali na rzecz przedmiotu trzeciego (Nabywca). W wyniku tych działań, Wnioskodawca oraz Nabywca staną się z mocy prawa właścicielami (współwłaścicielami) dwóch (lub więcej) odrębnych lokali, z którymi związany będzie odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej.

### **2. PYTANIE PRZYPORZĄDKOWANE DO ZDARZENIA PRZYSZŁEGO**

W kontekście przedstawionego zdarzenia przyszłego, Wnioskodawca zwraca się z następującymi pytaniami:

2.1 Czy w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków i w tych budynkach (części z nich lub wszystkich) ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali (przy czym co najmniej dwa lokale wyodrębnione zostaną w co najmniej jednym budynku) spełniających wymóg samodzielności w rozumieniu u.w.l., a po wyodrębnieniu tych lokali, w danym budynku nie zostaną żadne inne lokale podlegające wyodrębnieniu, to podatek od nieruchomości od części budynków stanowiących współwłasność (części wspólnych) powinien zostać ustalony według proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa każdego z lokali stanowiących odrębne nieruchomości (będące własnością Wnioskodawcy) pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynku, w którym doszło do ustanowienia odrębnej własności tych lokali, a w konsekwencji zgodnie z art. 3 ust. 5 u.p.o.l. - podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa wyodrębnionych w danym budynku lokali będących własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych tego budynku i w powierzchni gruntu, obliczony przy zastosowaniu powyższej proporcji (wyłącznie w odniesieniu do budynku, w którym doszło do ustanowienia odrębnej własności lokali)?

2.2 Czy powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali lub w jednym z lokali zostanie przeniesiony udział w prawie własności (albo własność) danego lokalu na podmiot trzeci (Nabywcę)?

### 3. STANOWISKO WNIOSKODAWCY

3.1 Zdaniem Wnioskodawcy, w przypadku gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków i w tych budynkach (części z nich lub we wszystkich) ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali spełniających wymóg samodzielności w rozumieniu u.w.l., a po wyodrębnieniu tych lokali, w budynku nie zostaną żadne inne lokale podlegające wyodrębnieniu, to podatek od nieruchomości od części budynku stanowiącego współwłasność (części wspólnych) powinien zostać ustalony według proporcji, w jakiej powierzchnia użytkowa wszystkich lokali stanowiących odrębną nieruchomość (będących własnością Wnioskodawcy), pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynku, w którym doszło do ustanowienia odrębnej własności tych lokali, a w konsekwencji - zgodnie z art. 3 ust. 5 u.p.o.l. - podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa wyodrębnionych w danym budynku lokali, będących własnością Wnioskodawcy, oraz udział w częściach wspólnych tego budynku.

3.2 W ocenie Wnioskodawcy, powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali lub udział w prawie własności jednego z lokali zostanie przeniesiony na podmiot trzeci (Nabywcę), przy czym w takim przypadku podatek od części wspólnych oraz lokali stanowiących współwłasność ciąży na Wnioskodawcy oraz Nabywcy solidarnie.

### 4. UZASADNIENIE STANOWISKA WNIOSKODAWCY - DOT. PKT. 3.1

#### Podstawa prawna

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 u.p.o.l. obowiązkowi podatkowemu w podatku od nieruchomości podlegają podatnicy będący właścicielami nieruchomości. Jeżeli nieruchomość stanowi współwłasność dwóch lub więcej podatników, wówczas - na podstawie art. 3 ust. 4 u.p.o.l. - obowiązek podatkowy ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach. Podstawę opodatkowania dla gruntów stanowi ich powierzchnia, natomiast dla budynków - powierzchnia użytkowa. Tym samym, osoba prawna będąca wyłącznym właścicielem nieruchomości dla potrzeb opodatkowania podatku od nieruchomości deklaruje całą powierzchnię tej nieruchomości. W przypadku współwłasności, współwłaściciele zobowiązani są łącznie do uiszczenia podatku i odpowiedzialni za zobowiązanie w podatku od nieruchomości od części wspólnych na zasadach odpowiedzialności solidarnej, niezależnie od

posiadanego udziału we współwłasności. Powyższa reguła opodatkowania współwłasności ulega istotnej modyfikacji w sytuacji, gdy ustanowiona jest odrębna własność lokali. Wówczas nie stosuje się art. 3 ust. 4 u.p.o.l., bowiem w takiej sytuacji przepis ten wyraźnie odsyła do regulacji zawartej w art. 3 ust. 5 u.p.o.l. i stanowiącej *lex specialis* względem art. 3 ust. 4 u.p.o.l. Przepis ten reguluje sposób opodatkowania podatku od nieruchomości powierzchni budynku oraz gruntu stanowiących współwłasność (części wspólne)<sup>1</sup>, w sytuacji gdy wyodrębniono własność lokali. Jednocześnie, przytoczona regulacja prawna, ustalając zasady opodatkowania nieruchomości wspólnej, nie

<sup>1</sup> Ustawa o własności lokali tę część budynku oraz gruntu nazywa „nieruchomością wspólną”.

modyfikuje zasad opodatkowania samych lokali. Podstawę opodatkowania nadal stanowi ich powierzchnia użytkowa.

Z treści art. 3 ust. 5 u.p.o.l. jasno wynika, że właściciel wyodrębnionego lokalu (lokali) celem ustalenia swojego udziału w powierzchniach wspólnych powinien odnieść powierzchnię użytkową lokalu (lub lokali), którego jest właścicielem, do powierzchni użytkowej całego budynku. Tak ustalony współczynnik właściciel lokalu (lub lokali) powinien następnie odnieść do powierzchni wspólnych i zadeklarować jako podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości.

Sposób obliczania udziału w powierzchniach wspólnych nieruchomości zgodnie z brzmieniem art. 3 ust. 5 u.p.o.l. można przedstawić poniższym wzorem:

$$\frac{\text{Powierzchnia wyodrębnionego lokalu (lokali)}}{\text{Całkowita powierzchnia budynku}} \times \text{Powierzchnia części wspólnej} = \text{Podstawa opodatkowania części wspólnej}$$

Powyższa analiza art. 3 ust. 5 u.p.o.l. zgodna jest z poglądami prezentowanymi przez doktrynę prawa podatkowego. Przykładowo prof. L.Etel, wskazuje w komentarzu<sup>2</sup> do tego przepisu, 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 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, 1110 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.”

W tym miejscu należy podkreślić, iż skoro ustawodawca wprowadził do Upol przepis szczególny (*lex specialis*), tj. art. 3 ust. 5, w którym zawarł inną zasadę obliczania podstawy opodatkowania w odniesieniu do powierzchni wspólnej, niż ta wyrażona w art. 3 ust. 4 (*lex generalis*), logiczne jest, że uczynił to celem uregulowania sytuacji opisanych w art. 3 ust. 4 i ust. 5 w sposób odmienny (zgodnie z zasadą *lex specialis derogat legi generali*).

Powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie również w **orzecnictwie** sądów administracyjnych, które jest w odniesieniu do przedstawionej sytuacji jednolite. Dla przykładu można wskazać na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2012 r. (sygn. II FSK 647/11), w którym sąd podtrzyma/ dotychczas dominujące stanowisko i wskazał, m.in., iż: „(...) 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. Prawdłowo 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 (...), gdyż ten drugi przepis stanowi lex*

<sup>2</sup> L. Etel, Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych. Komentarz [w.] Podatek od nieruchomości, wyd. 3 Warszawa 2009, C.H. Beck; Lex2012

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). Zatem we wskazanym zakresie organ argumentuje w istocie w oderwaniu o treści końcowej części przepisu art. 3 ust. 4 u.p.o.l., a w związku z tym z pominięciem dyrektywy interpretacyjnej *lex specialis derogat legi generali*."

Wcześniej, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wydał prawomocny wyrok z dnia 2 lutego 2009 r., sygn. III SA/Wa 2535/08, w którym jednoznacznie przedstawił metodę liczenia ułamka opisanego w art. 3 ust. 5 upoi. WSA wskazał, iż: „Z cytowanego przepisu wynika zatem w sposób jednoznaczny, iż w mianowniku ułamka, według którego wylicza się w ramach art. 3 ust. 5 u.p.o.l. ciążący na właścicielach lokali obowiązek podatkowy uwzględnia się „powierzchnię użytkową ca/ego budynku”.

#### **Kwestie prawne**

Z perspektywy cywilistycznej, ustanowienie odrębnej własności lokali reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej: u.w.l.).

Zgodnie z art. 2 u.w.l., samodzielnym lokalem jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych - może stanowić odrębną nieruchomość (odrębny przedmiot własności). Odrębną własność lokali można ustanowić na podstawie umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność ( art. 7 ust. u.w.l.).

Art. 10 u.w.l. jednoznacznie potwierdza możliwość ustanawiania odrębnej własności dla poszczególnych lokali przez właściciela nieruchomości: „Art. 10 Właściciel nieruchomości może ustanawiać odrębną własność lokali dla siebie, na mocy jednostronnej czynności prawnej. W takim wypadku stosuje się odpowiednio przepisy o ustanowieniu odrębnej własności w drodze umowy.”

Stanowisko to znajduje potwierdzenie również w doktrynie. Przykładowo, D. Kurek w komentarzu do prawa nieruchomości<sup>3</sup> , stwierdza że: „Właściciel nieruchomości może wyodrębnić jednostronnym

---

<sup>3</sup> D. Kurek, *Ustawa o własności lokali. Komentarz*. [w:] *Prawo budowlane i nieruchomości*, Warszawa 2013, C.H.Beck)

*oświadczeniem wszystkie lokale w jednym akcie notarialnym lub pojedynczo - w jednym akcie wyodrębnić jeden lokal. (...) Dotychczasowy właściciel gruntu i budynku jako jego części składowej staje się właścicielem lokali znajdujących się w tym budynku, a przestaje być właścicielem gruntu, którego jest od tego momentu współwłaścicielem, przy czym wszystkie udziały należą do niego, a pomimo to współwłasność nie ustaje, co wydaje się sytuacją raczej wyjątkową. Obecnie jednak docenia się praktyczną doniosłość tej instytucji, ułatwiającej obrót sprzyjającej jego pewności oraz bezpieczeństwu. "*

Właścicielowi wyodrębnionego lokalu przysługuje, jako prawo związane z prawem własności lokalu, określony udział w nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1 u.w.l.). Zgodnie z art. 3 ust.2 u.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Podsumowując, lokal stanowiący odrębną własność, to nieruchomość składająca się z:

- (1) z własności samego lokalu (ewentualnie z pomieszczeniami przynależnymi), **oraz**
- (2) ułamkowego udziału we własności gruntu i wspólnych części budynku

#### 5. UZASADNIENIE STANOWISKA WNIOSKODAWCY - DOT. PKT. 3.2

W ocenie Wnioskodawcy, powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdą 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.

Jednak w przypadku, gdy w jednym z lokali zostanie przeniesiona ułamkowa część lokalu (część nieruchomości) na podmiot trzeci (Nabywcę), to lokal ten stanowić będzie odrębny przedmiot opodatkowania i podatek dla tej nieruchomości powinien być obliczony w odrębnej deklaracji podatkowej. Dla tego lokalu (nieruchomości obowiązek podatkowy) ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach (Wnioskodawcy i Nabywcy).

Nadmienić należy, że zgodnie z art.6 ust. 9 u.p.o.l. 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 u.w.l.), 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.

#### 6. OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 233 § 1 w związku z § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny (Dz.U Nr 88, poz. 553, z późn. zm.), kto składa fałszywe oświadczenie mające służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3.

Ja niżej podpisany, pouczony o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 1 w związku z § 6 Kodeksu karnego za składanie fałszywych oświadczeń składam, stosownie do art. 14b § 4 ustawy - Ordynacja podatkowa oświadczenie następującej treści:

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.

#### INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Prezydent Miasta Łodzi działając na podstawie przepisu art.14j §1 oraz 14c §1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. - Ordynacja podatkowa ( t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 613 z późn. zm.)

#### po rozpatrzeniu

wniosku z dnia 25.06.2015r. w sprawie wydania interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości

## **postanawia**

uznać, że stanowisko Pana      przedstawione we wniosku **jest w części nieprawidłowe**

## **UZASADNIENIE**

W dniu 02 lipca 2015r. do Wydziału Finansowego w Departamencie Finansów Publicznych Urzędu Miasta Łodzi wpłynął ( nadany w Urzędzie Pocztowym w dniu 26.06.2015r.) wniosek Pana o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości.

Przedmiotem żądanej interpretacji jest - art.3 ust.5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn. Dz. U. z 2014r. poz. 849) wynikający z opisu przewidywanego stanu faktycznego .

### **We wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny.**

Osoba fizyczna jest użytkownikiem wieczystym albo właścicielem nieruchomości gruntowych zabudowanych, położonych na obszarze miasta Łodzi.

Jedna z powyższych nieruchomości, której właścicielem jest Wnioskodawca, składa się z jednej działki ewidencyjnej ujętej w jednej księdze wieczystej.

Kolejna nieruchomość, której użytkownikiem wieczystym jest Wnioskodawca, składa się z dwóch działek ewidencyjnych ujętych w jednej księdze wieczystej.

Na nieruchomościach posadowionych jest kilka budynków. Wnioskodawca rozważa ustanowienie odrębnej własności wszystkich (dwóch lub więcej) lokali w części budynków (lub wszystkich budynkach) posadowionych na tych nieruchomościach, a które to lokale spełnią wymóg samodzielności w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali

(tekst jednolity Dz. U. Nr 80, poz.903 ze zm.- dalej: „u.w.l.”). W przypadku ustanowienia odrębnej własności (dwóch lub więcej) lokali, spełniających wymóg samodzielności w rozumieniu u.w.l., po wyodrębnieniu tych lokali, w budynku nie pozostaną żadne inne lokale podlegające wyodrębnieniu.

Wnioskodawca rozważa również przeniesienie ułamkowej części prawa własności jednego (lub więcej) z tych lokali na rzecz przedmiotu trzeciego (Nabywca). W wyniku tych działań, Wnioskodawca oraz Nabywca staną się z mocy prawa właścicielem (współwłaścicielem) dwóch (lub więcej) odrębnych lokali, z którymi związany będzie odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej.

### **Wobec powyższego zapytanie wnioskodawcy brzmi następująco:**

1. Czy w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków i w tych budynkach ( części z nich lub wszystkich) ustanowiona zostanie odrębna własność  
co najmniej dwóch lokali (przy czym co najmniej dwa lokale wyodrębnione zostaną w co najmniej jednym budynku) spełniających wymóg samodzielności w rozumieniu u.w.l., a po wyodrębnieniu tych lokali, w danym budynku nie zostaną żadne inne lokale podlegające wyodrębnieniu to podatek od nieruchomości od części budynków stanowiących współwłasność (części wspólnych) powinien zostać ustalony według proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa każdego z lokali stanowiących odrębne nieruchomości (będące własnością wnioskodawcy) pozostawać będzie do całkowitej



powierzchni użytkowej budynku, w którym doszło do ustanowienia odrębnej własności tych lokali, a w konsekwencji zgodnie z art.3 ust. 5 u.p.o.l. – podstawę opodatkowania

w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa wyodrębnionych w danym budynku lokali będących własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych tego budynku i w powierzchni gruntu, obliczony przy zastosowaniu powyższej proporcji (wyłącznie do budynku, w którym doszło do ustanowienia odrębnej własności lokali)?

2. Czy powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali lub w jednym z lokali zostanie przeniesiony udział w prawie własności ( albo własność) danego lokalu na podmiot trzeci ( Nabywcę)?

#### *Stanowisko wnioskodawcy*

##### **Ad.1**

Zdaniem Wnioskodawcy, w przypadku gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków i w tych budynkach (części z nich lub we wszystkich) ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali spełniających wymóg samodzielności w rozumieniu u.w.l., a po wyodrębnieniu tych lokali, w budynku nie zostaną żadne inne lokale podlegające wyodrębnieniu, to podatek od nieruchomości od części budynku stanowiącego współwłasność (części wspólnych) powinien zostać ustalony według proporcji, w jakiej powierzchnia użytkowa wszystkich lokali stanowiących odrębną nieruchomość (będących własnością Wnioskodawcy), pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynku, w którym doszło do ustanowienia odrębnej własności tych lokali, a w konsekwencji - zgodnie z art.3 ust.5 u.o.p.l.- podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa wyodrębnionych w danym budynku lokali, będących własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych tego budynku.

##### **Ad. 2**

W ocenie Wnioskodawcy, powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali lub udział w prawie własności jednego z lokali zostanie przeniesiony na podmiot trzeci (Nabywcę), przy czym w takim przypadku podatek od części wspólnych oraz lokali stanowiących współwłasność ciąży na wnioskodawcy oraz Nabywcy solidarnie.

#### **Uzasadnienie stanowiska Wnioskodawcy**

##### **Dotyczy Ad.1**

Zgodnie z art.3 ust.1 pkt 1 u.p.o.l. obowiązkowi podatkowemu w podatku od nieruchomości podlegają podatnicy będący właścicielami nieruchomości. Jeżeli nieruchomość stanowi współwłasność dwóch lub więcej podatników, wówczas – na podstawie art.3 ust.4 u.p.o.l. - obowiązek podatkowy ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach. Podstawę opodatkowania dla gruntów stanowi ich powierzchnia, natomiast dla budynków - powierzchnia użytkowa. Tym samym, osoba prawna będąca wyłącznym właścicielem nieruchomości dla potrzeb opodatkowania podatku od nieruchomości deklaruje całą powierzchnię tej nieruchomości. W przypadku współwłasności, współwłaściele

zobowiązani są łącznie do uiszczenia podatku i odpowiedzialni za zobowiązanie w podatku od nieruchomości od części wspólnych na zasadach odpowiedzialności solidarnej, niezależnie od posiadanego udziału we współwłasności. Powyższa reguła opodatkowania współwłasności ulega istotnej modyfikacji w sytuacji, gdy ustanowiona jest odrębna własność lokali. Wówczas nie stosuje się art.3 ust.4 u.p.o.l. , bowiem w takiej sytuacji przepis ten wyraźnie odsyła do regulacji zawartej w art.3 ust.5 u.p.o.l. i stanowiącej *lex specialis* względem art.3 ust.4 u.p.o.l. Przepis ten reguluje sposób opodatkowania podatku od nieruchomości powierzchni budynku oraz gruntu stanowiących współwłasność (części wspólne), w sytuacji gdy wyodrębniono własność lokali. Jednocześnie, przytoczona regulacja prawna, ustalając zasady opodatkowania nieruchomości wspólnej, nie modyfikuje zasad opodatkowania samych lokali. Podstawę opodatkowania nadal stanowi ich powierzchnia użytkowa.

Z treści art.3 ust.5 u.p.o.l. jasno wynika, że właściciel wyodrębnionego lokalu (lokali) celem ustalenia swojego udziału w powierzchniach wspólnych powinien odnieść powierzchnię użytkową lokalu (lub lokali), którego jest właścicielem, do powierzchni użytkowej całego budynku. Tak ustalony współczynnik właściciel lokalu (lub lokali) powinien następnie odnieść do powierzchni wspólnych i zadeklarować jako podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości.

Powierzchnia wyodrębnionego lokalu  
( lokali)

----- x Powierzchnia części wspólnej = Podstawa opodatkowania części wspólnej  
Całkowita powierzchnia budynku

Powyższa analiza art.3 ust. 5 u.p.o.l. zgodna jest z poglądami prezentowanymi przez doktrynę prawa podatkowego. Przykładowo prof. L.Etel, wskazuje w komentarzu do tego przepisu, 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  $100\text{m}^2$  , a powierzchnia użytkowa budynku  $-1000\text{m}^2$ . 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  $100\text{m}^2$  lokalu,  $1110$  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.”

W tym miejscu należy podkreślić, iż skoro ustawodawca wprowadził do u.p.o.l. przepis szczególny (*lex specialis*), tj. art.3 ust.5, w którym zawarł inną zasadę obliczania podstawy opodatkowania w odniesieniu do powierzchni wspólnej, niż ta wyrażona w art.3 ust. 4 (*lex generalis*), logiczne jest, że uczynił to celem uregulowania sytuacji opisanych w art.3 ust. 4

i ust.5 w sposób odmienny (zgodnie z zasadą *lex specialis derogat legi generali*).

Powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie również w orzecznictwie sądów administracyjnych, które jest w odniesieniu do przedstawionej sytuacji jednolite. Dla przykładu można wskazać na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2012r. (sygn. II FSK 647/11), w którym sąd podtrzymał dotychczas dominujące stanowisko i wskazał, m.in., iż: ”(...) 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. Prawdłowo 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 (...), 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 stanowiący 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). Zatem we wskazanym zakresie organ argumentuje w istocie w oderwaniu od treści końcowej części przepisu art.3 ust.4 u.p.o.l., a w związku z tym z pominięciem dyrektywy interpretacyjnej *lex specialis derogat legi generali*.”

Wcześniej Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wydał prawomocny wyrok z dnia 2 lutego 2009r., sygn. III SA/Wa 2535/08, w którym jednoznacznie przedstawił metodę liczenia ułamka opisanego w art.3 ust. 5 u.p.o.l. WSA wskazał, iż „Z cytowanego przepisu wynika zatem w sposób jednoznaczny, iż w mianowniku ułamka, według którego wylicza się w ramach art.3 ust. 5 u.p.o.l. ciężący na właścicielach lokali obowiązek podatkowy uwzględnia się powierzchnię użytkową całego budynku”.

Z perspektywy cywilistycznej, ustanowienie odrębnej własności lokali reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej u.w.l.). Zgodnie z art. 2 u.w.l., samodzielnym lokalem jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na pobyt stałych ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych - może stanowić odrębną nieruchomość (odrębny przedmiot własności). Odrębną własność lokali można stanowić na podstawie umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność (art.7 u.w.l.).

Art. 10 u.w.l. jednoznacznie potwierdza możliwość ustanawiania odrębnej własności lokali dla poszczególnych lokali przez właściciela nieruchomości : „Art. 10 Właściciel nieruchomości może ustanawiać odrębną własność lokali dla siebie, na mocy jednostronnej czynności prawnej. W takim wypadku stosuje się odpowiednio przepisy o ustanowieniu odrębnej własności w drodze umowy.”

Stanowisko to znajduje potwierdzenie również w doktrynie. Przykładowo, D. Kurek w komentarzu do prawa nieruchomości, stwierdza że :”Właściciel nieruchomości może wyodrębnić jednostronnym oświadczeniem wszystkie lokale w jednym akcie notarialnym lub pojedynczo – w jednym akcie wyodrębnić jeden lokal.(...) Dotychczasowy właściciel gruntu i budynku jako jego części składowej staje się właścicielem lokali znajdujących się w tym budynku, a przestaje być właścicielem gruntu, którego jest od tego momentu współwłaścicielem, przy czym wszystkie udziały należą do niego, a pomimo to współwłasność nie ustaje, co wydaje się sytuacją raczej wyjątkową. Obecnie jednak docenia się praktyczną doniosłość tej instytucji, ułatwiającej obrót sprzyjającej jego pewności oraz bezpieczeństwu.

Właścicielowi wyodrębnionego lokalu przysługuje, jako prawo związane z prawem własności lokalu, określony udział w nieruchomości wspólnej ( art.3 ust.2 u.w.l.). Zgodnie z art.3 ust.2 u.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Podsumowując, lokal stanowiący odrębną własność, to nieruchomość składająca się z :

- 1) z własności samego lokalu ( ewentualnie z pomieszczeniami przynależnymi) oraz

2) ułamkowego udziału we własności gruntu i wspólnych części budynku.

Dotyczy Ad.2

W ocenie Wnioskodawcy, powyższe 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.

Jednak w przypadku, gdy w jednym z lokali zostanie przeniesiona ułamkowa część lokalu (część nieruchomości) na podmiot trzeci (Nabywcę), to lokal ten stanowić będzie odrębny przedmiot opodatkowania i podatek dla tej nieruchomości powinien być obliczony w odrębnej deklaracji podatkowej. Dla tego lokalu (nieruchomości) obowiązek podatkowy ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach (Wnioskodawcy i Nabywcy).

Nadmienić należy, że zgodnie z art.6 ust.9 u.p.o.l. podatnik ma obowiązek złożyć deklarację podatkową w terminie 14 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 u.wl.), 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.

### **Prezydent Miasta uznał stanowisko wnioskodawcy w części za nieprawidłowe.**

Zgodnie z art.3 ust.4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2014r. poz.849), jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek podatkowy od nieruchomości lub obiektu budowlanego ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach z zastrzeżeniem ust. 5. W świetle ust. 5 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.

Zagadnienia dotyczące ustanowienia odrębnej własności lokali reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2000r. Nr 80 poz.903 z późn. zm.) . W rozumieniu art.2 ust.1 i 2 ww. ustawy samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, mogą stanowić odrębne nieruchomości. Samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art.3 ust.1).

Odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność (art.7 ust.1). Czynności te winny być dokonane w formie aktu notarialnego, a do powstania własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej (art.7 ust.2, art.10, art.11 ust.1).

W kwestii stosowania art.3 ust.4 i 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wypowiedział się Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 13 listopada 2012r. sygn. akt. I FSK 647/11, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 25 lutego

2014r. sygn. akt. III SA/Po 1140/13 czy Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 14 grudnia 2010r. sygn. akt. I SA/GI 838/10.

W świetle tych orzeczeń analiza art.3 ust.4 i 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych prowadzi do wniosku, że obowiązek podatkowy właścicieli wyodrębnionych lokali w zakresie dotyczącym współwłasności gruntu oraz części wspólnych budynku określa wyłącznie art.3 ust.5 cyt. wyżej ustawy. Wnika to zarówno z zastrzeżenia zawartego w ust.4, które oznacza, że przepis ten nie ma zastosowania w okolicznościach określonych w ust. 5, jak i brzmienia ust.5 wskazującego, że jest to regulacja wyjątkowa (lex specialis) w zakresie obowiązku podatkowego współwłaścicieli będących właścicielami wyodrębnionych lokali, odnośnie

do gruntu oraz do części budynku stanowiącego współwłasność. W tym przypadku zastosowanie znajdzie reguła interpretacyjna – lex specialis derogat legi generali.

W takiej sytuacji właściciel lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość, jest opodatkowany samodzielnie od tego lokalu (art.3 ust.1 pkt 1 u.p.o.l.) oraz zobowiązany jest płacić podatek od części ułamkowej gruntu oraz części ułamkowej budynku stanowiącej współwłasność wielkość „części ułamkowej „ wynika ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku.

Zgodnie z wyrokami sądów administracyjnych w mianowniku ułamka, według którego wylicza się w ramach art.3 ust.5 u.p.o.l. ciążący na właścicielach lokali obowiązek podatkowy, uwzględnia się powierzchnię użytkową całego budynku (wyrok WSA w Warszawie z dnia 2 lutego 2009r. sygn. akt. III SA/Wa 2535/08, wyrok WSA w Warszawie z dnia 8 października

2010r. sygn. akt. III SA/Wa 1336/10). Według definicji ustawowej zawartej w art.1a ust.1 pkt 5 u.p.o.l. powierzchnia użytkowa budynku lub jego części jest to powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach ( za te uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe), z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych.

Ad.1 Z przedstawionego we wniosku opisu zdarzenia przyszłego wynika, że wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości składającej się z jednej działki ewidencyjnej ujętej w jednej księdze wieczystej i użytkownikiem wieczystym nieruchomości składającej się z dwóch działek ewidencyjnych ujętych w jednej księdze wieczystej. Na powyższych nieruchomościach posadowionych jest kilka budynków. Wnioskodawca uważa, że w sytuacji gdy na nieruchomości znajduje się kilka budynków, w których części lub każdym wyodrębnione zostaną przynajmniej dwa samodzielne lokale, co spowoduje niemożność dalszego wyodrębnienia, to podatek od części budynku stanowiących współwłasność powinien być ustalony według proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wyodrębnionych (stanowiących własność wnioskodawcy) odnosić się będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynku, gdzie lokale zostały wyodrębnione. Natomiast na zobowiązanie podatkowe w podatku od przedmiotowych nieruchomości wnioskodawcy składać się będzie podatek od sumy powierzchni wszystkich lokali wyodrębnionych stanowiących jego własność oraz udziału w częściach wspólnych budynku i gruntu wynikającego ze stosunku wszystkich powierzchni użytkowych lokali wyodrębnionych będących własnością wnioskodawcy do powierzchni użytkowej całego budynku.

Taka konstrukcja opodatkowania nieruchomości wspólnych w związku z wyodrębnieniem własności lokali wynika wprost z art.3 ust.5 u.p.o.l, zgodnie z którym udział w gruncie oraz częściach budynku stanowiących współwłasność odpowiada częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku.

Jednak taki sposób ustalania podstawy opodatkowania stosowany jest tylko wówczas, gdy wyodrębnione lokale stanowią własność co najmniej dwóch różnych podmiotów, bo tylko w takim przypadku grunt oraz części budynku mogą stanowić współwłasność. Pojęcie współwłasności zawarte jest w art.195 Działu IV ustawy Kodeks Cywilny, który mówi,

iż z współwłasnością mamy do czynienia wówczas kiedy - własność tej samej rzeczy przysługuje niepodzielnie kilku osobom. A zatem w przypadku, gdy wszystkie wyodrębnione lokale stanowią nadal własność jednego podmiotu tj. wnioskodawcy, nie powstaje współwłasność w zakresie gruntu i części budynku, w którym te lokale się znajdują, a podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości nadal stanowi powierzchnia całej działki, powierzchnia użytkowa całego budynku, w którym wyodrębniono własność lokali i powierzchnia użytkowa pozostałych budynków znajdujących się na tej działce.

Ad 2.W omawianej sytuacji kiedy po wyodrębnieniu lokali w danym budynku przynajmniej jeden z lokali wyodrębnionych stanie się własnością lub współwłasnością podmiotu innego niż dotychczasowy właściciel całego obiektu - podatek od części budynku stanowiących współwłasność powinien być ustalony według proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa lokalu wyodrębnionego (stanowiącego własność/współwłasność drugiej osoby) odnosić się będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynku, gdzie lokal został wyodrębniony - zgodnie z zasadą wynikającą z art.3 ust.5 u.p.o.l., ponieważ jedynie w tych okolicznościach współwłasności przez różne podmioty ( posiadające lokale wyodrębnione) części wspólnych budynku z tymi lokalami, można mówić o braku współwłasności wynikającej z art.3 ust.4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych, a w konsekwencji nie istnieniu odpowiedzialności solidarnej w zakresie części wspólnych.

Natomiast w przypadku nabycia od dotychczasowego właściciela przez drugi podmiot części lokalu wyodrębnionego, w stosunku do tego lokalu oraz przynależnego do niego udziału w częściach wspólnych budynku i gruntu ustalonego zgodnie z treścią art. 3 ust.5 u.p.o.l., stosować należy przepisy o odpowiedzialności solidarnej współwłaścicieli przedmiotowego lokalu z udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku - stanowiącego odrębny przedmiot opodatkowania na zasadach art.3 ust.4 u.o.p.l..

Podkreślić należy, iż od roku 2016 obowiązywać będzie nowe rozwiązanie dotyczące opodatkowania nieruchomości w przypadku wyodrębnienia własności lokali.

Określona w art.9 ust. 4 lit.c ustawy z dnia 25 czerwca 2015r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym oraz niektórych innych ustaw ( Dz.U. z 2015r. poz.1045) nowa treść art.3 ust.5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych brzmieć będzie następująco:” Jeżeli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz od części budynku stanowiących nieruchomość wspólną w rozumieniu art.3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz.903 oraz z 2004r. Nr 141, poz.1492) ciąży na właścicielach w zakresie odpowiadającym ich udziałowi w nieruchomości wspólnej.”

***Interpretacja dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dacie zdarzeń opisanych w przedstawionym stanie faktycznym.***

Na niniejszą interpretację stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi ul. Piotrkowska 135, 90-434 Łódź, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację - w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu - 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). Skargę do WSA wnosi się w dwóch egzemplarzach ( art. 47 ww. ustawy) w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa,

a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie 60 dni od dnia wniesienia tego wezwania ( art. 53§2 ww. ustawy).

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi ( art.54§1 ww. ustawy) na adres Urzędu Miasta Łodzi, Departament Finansów Publicznych, Wydział Finansowy, ul. Sienkiewicza 5, 90-113 Łódź.