

Rodzaj dokumentu	Interpretacja indywidualna
Sygnatura	DFP-Fn-VI.310.1.2014
Data	2014-07-07
Autor	Prezydent Miasta Łodzi
Temat	Wysokość stawek podatkowania podatkiem od nieruchomości właścicieli – osób fizycznych wynajmujących przedmiot opodatkowania osobom trzecim
Słowa kluczowe	podatek od nieruchomości, stawki podatku

Wniosek

Na podstawie art. 14j § 1 Ordynacji Podatkowej wnoszę o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości

Jestem współwłaścicielem gospodarstwa rolnego położonego w Łodzi w dzielnicy Widzew, Stoki.

W skład gospodarstwa rolnego wchodzi budynek gospodarczy, z którego część wynajmuję pod magazyn (część drewnianej stodoły i dwa dawne garaże połączone ze sobą). Za wynajęte pomieszczenia pobiera się podatek od nieruchomości jak od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, obecnie w kwocie 22,82 zł za metr kwadratowy.

Moje pytanie dotyczy interpretacji pojęcia „działalność gospodarcza”. Czy wynajem budynków, który nosi charakter incydentalny, tak jak w moim przypadku, jest działalnością gospodarczą czy nie? Moim zdaniem nie jest działalnością gospodarczą, lecz wynajmem.

* Informacja z Urzędu Skarbowego Łódź-Widzew oraz KRUS-u, którą otrzymałam, potwierdza fakt, że tę działalność należy traktować jak wynajem.

Muszę zaznaczyć, że moje gospodarstwo znajduje się na uboczu, droga dojazdowa nie jest utwardzona, ani oświetlona, a w okresie zimowym rzadko jest odśnieżana, co skutkuje utrudnionym dojazdem zimą oraz wiosną, po tąpnięciu śniegu. W wynajętych pomieszczeniach jest tylko prąd. Takie warunki powodują, iż trudno jest znaleźć chętnych do wynajmu, co skutkuje okazjonalnym wynajmem.

Załączam:

1. kopie Nakazów płatniczych za rok 2012 i 2013 służących jako dowód faktu, że wynajem nie ma charakteru ciągłego.

2. potwierdzenie opłaty w wysokości 40 zł

* W związku z tym pytaniem, czy w moim konkretnym przypadku winnam opłacać podatek od nieruchomości z poważaniem według najwyższych stawek, czy według stawek jak dla pozostałych budynków.

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Prezydent Miasta Łodzi działając na podstawie przepisu art.14j §1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. - Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 749 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu

wniosku z dnia 23.05.2014r. w sprawie wydania interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości

postanawia

uznać, że stanowisko Pani
wniosku **jest prawidłowe.**

przedstawione we

UZASADNIENIE

W dniu 23 maja 2014r. do Wydziału Finansowego w Departamencie Finansów Publicznych Urzędu Miasta Łodzi wpłynął wniosek Pani o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości.

Przedmiotem żądanej interpretacji jest:

- art. 1a ust. 1 pkt 4 oraz art.5 ust.1 pkt 2 lit. (b) ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn. Dz. U. z 2014r. poz. 849) w związku z art.2 ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn. Dz. U. z 2013 poz. 672)

We wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny.

Wnioskodawca , będący osobą fizyczną , nie prowadzącą działalności gospodarczej , posiada gospodarstwo rolne, na którego gruncie znajdują się budynki niemieszkalne, okresowo, częściowo wynajmowane na magazyny osobom trzecim. Od wynajmowanych powierzchni pobierany jest podatek od nieruchomości według stawek jak od przedmiotów opodatkowania związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Przychody z tego tytułu wnioskodawca kwalifikuje na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych jako przychody z najmu , a nie jako przychody z pozarolniczej działalności gospodarczej. Jako dowód świadczący o braku ciągłości w wynajmie obiektów budowlanych na terenie posiadanego gospodarstwa rolnego wnioskodawca załączył kserokopie Nakazów płatniczych w sprawie wymiaru łącznego zobowiązania pieniężnego za lata 2012 i 2013 uwzględniające korekty w wysokości ustalanego zobowiązania podatkowego - spowodowane zmianami w powierzchniach wynajmowanych budynków oraz okresach ich wynajmu.

Wobec powyższego zapytanie wnioskodawcy brzmi następująco:

Czy w ww. określonych okolicznościach strona winna opłacać podatek od nieruchomości według stawek maksymalnych w sytuacji , gdy przychody wnioskodawcy z tytułu najmu tej nieruchomości kwalifikowane są do źródła przychodów w postaci przychodów z najmu i dzierżawy, a nie do źródła przychodów w postaci przychodów z pozarolniczej działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i czy działanie tego rodzaju, stanowi działalność gospodarczą w rozumieniu przepisów art.1a ust.1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych ?

Stanowisko wnioskodawcy

Wnioskodawca podnosi, iż jego zdaniem, potwierdzonymi informacjami z Urzędu Skarbowego Łódź-Widzew oraz Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, okazjonalny wynajem części nieruchomości nie stanowi w stosunku do właściciela nieruchomości działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 02.07.2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (t. jedn, Dz.U. z 2013r. poz. 672).

Prezydent Miasta uznał stanowisko wnioskodawcy za prawidłowe.

W art.5 ust.1 pkt 2 lit. (b) ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn. Dz. U. z 2014r. poz. 849) przewiduje się , iż Rada gminy w drodze uchwały określa wysokość stawek podatku od nieruchomości od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Prawodawca określa również nieprzekraczalną wysokość stawek podatkowych dla różnorodnych przedmiotów opodatkowania , z których najwyższe stawki dotyczą przedmiotów opodatkowania związanych z działalnością gospodarczą. Na gruncie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych pojęcie działalności gospodarczej zdefiniowane zostało w art.1a ust.1 pkt 4, w myśl tego przepisu działalność gospodarcza obejmuje działalność, o której mowa w przepisach ustawy o swobodzie działalności gospodarczej (ustawa z dnia 02.07.2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (t. jedn. Dz.U. z 2013r. poz. 672). Stosownie do treści art.2 tej ustawy 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. Mając na uwadze normatywne pojęcie działalności gospodarczej można stwierdzić, że jej wyznacznikami są:

- gospodarczy charakter prowadzonej działalności ,
- ukierunkowanie na osiągnięcie zysku,
- samoistny charakter działalności.

(Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21.04.1989r. sygn akt III CZP 24/89)

Zatem każda działalność, która jest wykonywana w celu zarobkowym i ma charakter zorganizowany oraz ciągły jest działalnością gospodarczą.

Wobec powyższego incydentalne wynajęcie , powodujące użytkowanie nieruchomości przez osoby trzecie , nie jest dla właściciela nieruchomości działalnością gospodarczą skutkującą opodatkowaniem wynajmowanej nieruchomości stawkami jak dla nieruchomości związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej, ponieważ podatnik pobiera jedynie pożytki z rzeczy nieruchomej (budynku). Jednak w sytuacji, kiedy powierzchnie zajęte przez podmioty zewnętrzne służą działalności gospodarczej wykorzystujących wynajmowaną nieruchomość - istnieje konieczność opodatkowania zajętych powierzchni stawkami maksymalnymi.

Należy zauważyć , że w myśl art.1a ust 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn. Dz. U. z 2014r. poz. 849 z póź.zm.) za budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej należy uznać budynki będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. Dla opodatkowania stawkami najwyższymi nie konieczne jest więc , by to właściciel nieruchomości prowadził działalność gospodarczą , wystarczy że działalność będzie prowadzona przez inny podmiot, choć obowiązek podatkowy będzie spoczywał na właścicielu i to on będzie zobowiązany do uiszczenia podatku według stawek najwyższych.

Pojęcie gruntów i budynków związanych z działalnością gospodarczą dotyczy sytuacji, w których na tych gruntach i w tych budynkach jest lub będzie prowadzona działalność gospodarcza i w tym zakresie przedsiębiorca podjął działania zmierzające do realizacji swoich planów , choć czasowo mogą one pozostać nieeksploatowane.(K. Radzikowski - Głosa do wyroku NSA z 10.01.2007r. sygn akt FSK 97/06 „ Przegląd Podatków Lokalnych i Finansów Samorządowych Nr 2/2009).

W literaturze wskazuje się , że zajęcie na działalność gospodarczą budynku lub gruntu oznacza ich wyodrębnienie do prowadzenia tejże działalności (L.Etel „Podatki od nieruchomości 2009” Wyd. C.H.Beck W-wa 2009 s.260)

Wobec powyższych ustaleń, odpowiadając na pytanie podatnika, stwierdzić należy, że w jego przypadku wynajem powierzchni w posiadanej nieruchomości, skutkować będzie ich opodatkowaniem maksymalnymi stawkami , jedynie w sytuacji ich przeznaczenia na działalność gospodarczą w rozumieniu art.1a ust.1 pkt 4, ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn. Dz. U. z 2014r. poz. 849)

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.