

Rodzaj dokumentu	Interpretacja indywidualna
Sygnatura	DFP-Fn-VI.310.1.2015
Data	2015-02-03
Autor	Prezydent Miasta Łodzi
Temat	Opodatkowanie podatkiem od nieruchomości części budynku mieszkalnego zajętej na prowadzenie działalności gospodarczej
Słowa kluczowe	podatek od nieruchomości

Wniosek o udzielenie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego

W imieniu własnym, na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa, wnoszę o udzielenie pisemnej interpretacji w przedmiocie zobowiązania podatkowego z tytułu podatku od nieruchomości w świetle ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz. U. 2006r. Nr 121 poz. 844)

Uzasadnienie

1. Przedmiot interpretacji

Niniejszy wniosek dotyczy interpretacji przepisu art. 5 ust. 1 pkt 1b Ustawy z dn. 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych.

2. Opis stanu faktycznego

Podatnik zamieszkuje w Łodzi przy w domu jednorodzinnym, który z punktu widzenia ustalania stawek podatku od nieruchomości stanowi budynek mieszkalny. W związku z powyższym, stosownie do art. 5 ust 1 pkt 2b Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, stawka podatku ustalona przez Radę Gminy nie może rocznie przekroczyć 0,74 zł od 1 m² powierzchni użytkowej.

Podatnik jest przedsiębiorcą i obecnie prowadzi kancelarię radcy prawnego w lokalu położonym w Łodzi. Planuje jednak w przyszłości przenieść swoją działalność do domu jednorodzinnego, w którym zamieszkuje. Na ten cel przeznaczy jedno pomieszczenie położone na parterze o powierzchni 18 m². Pomieszczenie to nie jest trwale wyodrębnione od pozostałej części domu, łączy się z korytarzem i salonem, zostaną w nim zamontowane jedynie drzwi przesuwane. W pomieszczenie tym jest wyjście na taras przed domem oraz do ogrodu. Po zakończeniu godzin pracy pomieszczenie będzie służyło celom mieszkalnym.

3. Pytanie skierowane do organu wydającego interpretację

W związku z przedstawionym stanem faktycznym powstaje pytanie, czy opisane pomieszczenie należy traktować jako część budynku zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej, od której podatek od nieruchomości będzie naliczany według stawki wyższej?

4. Stanowisko Wnioskodawcy

Zdaniem Wnioskodawcy, opisanego pomieszczenia nie należy traktować jako części budynku zajętej na prowadzenie działalności gospodarczej, w związku z czym nie będzie ono podlegało opodatkowaniu według stawki wyższej.

Zarejestrowanie działalności w domu jednorodzinnym, jeśli jednocześnie nie jest on faktycznie zajmowany na jej prowadzenie, nie przesądza z góry o konieczności zapłaty wyższego podatku. Zgodnie ze stanowiskiem sądów administracyjnych, podatek według wyższej stawki trzeba odprowadzić tylko wtedy, gdy z zajętej na potrzeby prowadzenie działalności gospodarczej nieruchomości nie da się korzystać w inny sposób. Mieszkalne funkcje i inne związane z zamieszkiwaniem w budynku muszą być wtedy wyłączone (wyrok NSA z dn. 11.08.1992r. SA/Wr 650/92, LexPolonica nr 298650).

W przedmiotowym stanie faktycznym działalność będzie prowadzona w jednym pomieszczeniu, które nie jest stale wyodrębnione od pozostałej części domu, łączy się z salonem i korytarzem. Zamontowane zostaną jedynie drzwi przesuwane, pozwalające na ewentualne zamknięcie pomieszczenia w godzinach pracy, natomiast po nich pomieszczenie nadal będzie użytkowane w celach mieszkalnych.

Dodatkowo, profil prowadzonej działalności nie wymaga specjalnego oprzyrządowania ani wyposażenia pomieszczenia, które mogłoby wpływać na jego funkcję mieszkalną.

Jeśli chodzi o spotkania z klientami, to będą one sporadyczne. Kancelaria obsługuje przede wszystkim podmioty gospodarcze i spotkania z nimi odbywają się w ich siedzibach. W związku z tym, w opisywanym pomieszczeniu będzie wykonywana głównie praca biurowa.

5. Oświadczenie Wnioskodawcy

Wnioskodawca niniejszym oświadcza, 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 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. - Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 749 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu

wniosku z dnia 07.01.2015r. w sprawie wydania interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości

postanawia

uznać, że stanowisko przedstawione we wniosku **jest prawidłowe.**

UZASADNIENIE

W dniu 09 stycznia 2015r. do Wydziału Finansowego w Departamencie Finansów Publicznych Urzędu Miasta Łodzi wpłynął wniosek Pana o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości.

Przedmiotem żądanej interpretacji jest - 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) wynikający z opisu przewidywanego stanu faktycznego, a nie powołany przez wnioskodawcę - art.5 ust.1 pkt 1b ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn. Dz. U. z 2014r. poz. 849)

We wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny.

Podatnik zamieszkuje w Łodzi przy w domu jednorodzinnym, który z punktu widzenia ustalania stawek podatku od nieruchomości stanowi budynek mieszkalny.

W związku z powyższym, stosownie do art. 5 ust 1 pkt 2b ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, stawka podatku ustalona przez Radę Gminy nie może rocznie przekroczyć 0,74zł od 1m² powierzchni użytkowej.

Podatnik jest przedsiębiorcą i obecnie prowadzi kancelarię radcy prawnego w lokalu położonym w Łodzi. Planuje jednak w przyszłości przenieść swoją działalność do domu jednorodzinnego, w którym zamieszkuje. Na ten cel przeznaczy jedno pomieszczenie położone na parterze o powierzchni 18 m². Pomieszczenie to nie jest trwale wyodrębnione od pozostałej części domu, łączy się z korytarzem i salonem, zostaną w nim zamontowane jedynie drzwi przesuwne.

W pomieszczeniu tym jest wyjście na taras przed domem oraz do ogrodu. Po zakończeniu godzin pracy pomieszczenie będzie służyło celom mieszkalnym.

Wobec powyższego zapytanie wnioskodawcy brzmi następująco:

W związku z przedstawionym stanem faktycznym powstaje pytanie, czy opisane pomieszczenie należy traktować jako część budynku zajętego na prowadzenie działalności gospodarczej, od której podatek od nieruchomości będzie naliczany według stawki wyższej?

Stanowisko wnioskodawcy

Zdaniem wnioskodawcy, opisanego pomieszczenia nie należy traktować jako części budynku zajętego na prowadzenie działalności gospodarczej, w związku z czym nie będzie ono podlegało opodatkowaniu według stawki wyższej. Pomieszczenie nie będzie wyodrębnione od pozostałej części domu i po godzinach pracy będzie użytkowane w celach mieszkalnych. Profil działalności gospodarczej – kancelaria radcy prawnego, prowadzonej w tym pomieszczeniu, nie wymaga specjalnego wyposażenia, które kolidowałoby z jego funkcją mieszkalną.

Prezydent Miasta uznał stanowisko wnioskodawcy za prawidłowe.

Zgodnie z 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.) grunty budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej to takie, które są w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, a także gruntów pod jeziorami i zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych, chyba że przedmiot opodatkowania

nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.

Z przytoczonej definicji wynika jednoznacznie, że już sam fakt posiadania przez przedsiębiorcę budynku, budowli lub gruntu skutkuje tym, że są one związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Ustawodawca jednak wyraźnie wyłączył z tego zakresu budynki mieszkalne. Pomimo że są one w posiadaniu przedsiębiorcy, to i tak należy je opodatkować stawkami właściwymi dla budynków mieszkalnych.

Należy jednak zwrócić uwagę, że w art. 5 ust 1 pkt 2 lit. b) cyt. wyżej ustawy podatkowej jest mowa o stawce podatku dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Tak więc budynek mieszkalny lub jego część, o ile są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, o tyle powinny być opodatkowane stawkami najwyższymi.

Co należy rozumieć pod pojęciem „zajęcia”?

Przez „zajęcie” należy rozumieć wykorzystanie budynku na działalność gospodarczą z wyłączeniem innych funkcji. Tym samym jeżeli podatnik wykorzystuje część lokalu mieszkalnego na cele związane z prowadzeniem kancelarii, ale jednocześnie w nim zamieszkuje, to nie można mówić o zajęciu budynku mieszkalnego na prowadzenie działalności gospodarczej.

Powyższe stanowisko zostało potwierdzone w orzeczeniach sądów administracyjnych:

wyrok NSA z dnia 11.08.1992r. (sygn. akt SA/Wr 650/92) i wyrok NSA z dnia 22.07.2009r. II FSK460/08, gdzie stwierdza się, że „zajęcie na prowadzenie działalności gospodarczej” oznacza, iż część mieszkalna budynku musi być przeznaczona do prowadzenia w niej działalności gospodarczej z wyłączeniem funkcji mieszkalnych i innych związanych z zamieszkiwaniem w budynku.

Również 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)

W konkluzji należy stwierdzić, że ta część lokalu mieszkalnego, w której dokonywane są czynności związane z prowadzoną przez podatnika działalnością gospodarczą i która jednocześnie służy celom mieszkalnym, powinna być opodatkowana stawkami właściwymi dla budynków mieszkalnych.

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.