

Rodzaj dokumentu	Interpretacja indywidualna
Sygnatura	DFP-Fn-I.310.3.2014
Data	2014-06-23
Autor	Prezydent Miasta Łodzi
Temat	Opodatkowanie części dachu wynajętego operatorowi sieci komórkowej i budowli postawionej na dachu
Słowa kluczowe	podatek od nieruchomości

WNIOSEK O WYDANIE INDYWIDUALNEJ INTERPRETACJI PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Na podstawie art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa zwracam się z wnioskiem o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w następującej sprawie:

1. Przepisy prawa podatkowego będące przedmiotem interpretacji indywidualnej:

Art. 7 ust. 2 pkt. 5 w zw. z art. 1a ust. 1 pkt. 5, art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 – o podatkach i opłatach lokalnych (dalej: u.p.o.l.) w zw. z § 3 pkt 16-18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz art. 3 ust. 1 pkt. 1 i 2 u.p.o.l.

2. Wyczerpujące przedstawienie zaistniałego stanu faktycznego:

jest instytutem badawczym w związku z czym jest zwolniony z podatku od nieruchomości za wyjątkiem przedmiotów opodatkowania zajętych na działalność gospodarczą zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Obecnie rozważa możliwość wynajęcia części dachu budynku operatorowi sieci komórkowej na instalację infrastruktury telekomunikacyjnej tj. stacji bazowej telefonii komórkowej oraz instalację dróg kablowych. Właścicielem zainstalowanych urządzeń będzie operator sieci komórkowej. Zgodnie z projektem umowy, przedmiotem najmu ma być część dachu, o powierzchni 11 m². Powierzchnia ta, ma zostać przeznaczona na instalacje infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności szaf technologicznych, masztów oraz konstrukcji wsporczych anten nadawczo-odbiorczych. Najemca dokona również niezbędnego okablowania infrastruktury telekomunikacyjnej oraz przyłącza energii elektrycznej. Na podstawie projektu umowy, stacja bazowa wraz z wszelkimi komponentami oraz instalacjami elektrycznymi, po zakończeniu trwania umowy najmu ma zostać usunięta przez Najemcę.

3. Pytania w odniesieniu do zaistniałego stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego przedstawionego powyżej:

- a) Czy Wnioskodawca będzie zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości od części dachu wynajętego operatorowi sieci komórkowej na instalację stacji bazowej i dróg kablowych?
- b) Czy ewentualnym podatnikiem podatku od budowli postawionej na dachu budynku należącego do _____ będzie właściciel tej budowli czyli operator sieci komórkowej.

4. Własne stanowisko w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego:

Ad. 1

Zdaniem Wnioskodawcy nie będzie on zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości za część dachu wynajętą operatorowi sieci komórkowej, gdyż zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U.2010.95.613 j.t.) podstawą opodatkowania podatkiem od nieruchomości dla budynków lub ich części jest powierzchnia użytkowa. W powyższym stanie faktycznym, dach budynku nie mieści się w definicji powierzchni użytkowej, ponieważ powierzchnię użytkową można ustalić na podstawie fizycznego obmiaru powierzchni budynku po wewnętrznej długości ścian. Zdaniem doktryny tego sposobu ustalania powierzchni nie można zastępować danymi np. z aktu notarialnego lub projektu architektonicznego budynku. Przy ustalaniu powierzchni użytkowej budynku (jego części) nie są przydatne dane z ewidencji gruntów i budynków (Podatek od nieruchomości. Komentarz. Etel L.). Dach budynku nie mieści się również w zakresie definicji kondygnacji budynku. Kondygnacja, zgodnie z § 3 pkt 16-18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jest to pozioma naziemna lub podziemna część budynku, zawarta między podłogą na stropie lub warstwą wyrównawczą na gruncie a górną powierzchnią podłogi bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu znajdującego się nad tą częścią, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle większą niż 2 m.

Wobec braku możliwości obliczenia powierzchni użytkowej, a także niemożliwości zakwalifikowania dachu budynku jako kondygnacji, według Wnioskodawcy, nie będzie on zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości od powierzchni wynajmowanej osobie trzeciej, pomimo że nie jest to działalność naukowa w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Powyższe stanowisko zostało zaprezentowane w interpretacji indywidualnej Prezydenta m. Krakowa o sygn. akt PD-01.3120.8.3.2011.MJ z roku 2011. Pomimo różnicy w stanie faktycznym, w którym to problem dotyczył zaliczenia powierzchni niezadaszonego parkingu na dachu budynku jako powierzchnię użytkową budynku, Prezydent m. Krakowa w uzasadnieniu wskazał: „(...) powierzchnia niezadaszonego tarasu parkingowego na dachu budynku (...) nie stanowi powierzchni użytkowej budynku

w rozumieniu ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. (...) Parking położony na dachu budynku (...) nie posiada dachu, nie jest też ograniczony ścianami ze wszystkich stron - tzn. nie jest wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych. Parking ten nie może zatem być uznany za budynek. Tym samym powierzchnię ww. niezadaszonego tarasu parkingowego nie można zaliczyć do powierzchni użytkowej budynku, w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych określonej dla celów poboru podatku od nieruchomości.”

Ad. 2

Zdaniem Wnioskodawcy nie będzie on podatnikiem podatku od budowli usytuowanej na dachu budynku należącego do . Podatnikiem w tym przypadku będzie właściciel infrastruktury telekomunikacyjnej. Podatnikiem podatku od nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U.2010.95.613 j.t.) jest właściciel, bądź posiadacz samoistny budowli. W powyższym stanie faktycznym, właścicielem stacji bazowej jest operator telekomunikacyjny. Ponadto, urządzenia składające się na w/w stację bazową stanowią w myśl ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku prawo budowlane (Dz.U.2013.1409 j.t.) tymczasowy obiekt budowlany. Przez tymczasowy obiekt budowlany należy rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem. W projekcie umowy najmu, najemca zobowiązuje się po zakończeniu trwania stosunku najmu do całkowitego demontażu urządzeń składających się na infrastrukturę telekomunikacyjną oraz wszelkie instalacje z nią związane.

Podkreślić należy, iż Wnioskodawca nie rozważa, czy opisana stacja bazowa spełnia przesłanki budowli, ale nawet w sytuacji uznania jej za budowlę, podatnikiem podatku od nieruchomości będzie jej właściciel, czyli operator sieci komórkowej.

Należy zauważyć, że w/w urządzenia, poprzez możliwość ich demontażu i usytuowania ich w innym miejscu, bez istotnej zmiany ich przeznaczenia, nie są trwale związane z budynkiem, tj. nie stanowią części składowej przedmiotowego budynku, a na podstawie art. 47 § 3 k.c. przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych.

Podsumowując powyższe stanowisko, w opinii Wnioskodawcy nie będzie on zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości od części dachu wynajętego operatorowi sieci komórkowej na instalację stacji bazowej i dróg kablowych oraz podatnikiem podatku od budowli będzie jej właściciel, jako posiadacz samoistny. Jak wyżej wskazano, doktryna oraz organy podatkowe opowiadają się za stanowiskiem, że dach budynku nie może stanowić podstawy opodatkowania podatkiem od nieruchomości.

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

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

po rozpatrzeniu

wniosku z dnia 10 marca 2014 r. (data wpływu 14 marca 2014 r.) w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości

postanawia

uznać, że stanowisko wnioskodawcy **jest prawidłowe.**

UZASADNIENIE

W dniu 14 marca 2014 r. do Urzędu Miasta Łodzi wpłynął wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości. Przedmiotem interpretacji jest art. 7 ust. 2 pkt 5 w zw. z art. 1a ust. 1 pkt 5 i art. 4 ust. 1 pkt 2 oraz art. 3 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.).

We wniosku zostało przedstawione następujące zdarzenie przyszłe.

Wnioskodawca jako instytut badawczy korzysta ze zwolnienia od podatku od nieruchomości na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, z wyjątkiem przedmiotów opodatkowania zajętych na działalność gospodarczą. Obecnie wnioskodawca rozważa możliwość wynajęcia części dachu budynku operatorowi sieci komórkowej na instalację infrastruktury telekomunikacyjnej, tj. stacji bazowej telefonii komórkowej, oraz instalację dróg kablowych. Właścicielem zainstalowanych urządzeń będzie operator sieci komórkowej. Zgodnie z projektem umowy przedmiotem najmu ma być część dachu o pow. 11 m². Powierzchnia ta ma zostać przeznaczona na instalację infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności szaf technologicznych, masztów oraz konstrukcji wsporczych anten nadawczo-odbiorczych. Najemca dokona również niezbędnego okablowania infrastruktury telekomunikacyjnej oraz przyłącza energii elektrycznej. Na podstawie projektu umowy stacja bazowa wraz z wszelkimi komponentami i instalacjami elektrycznymi ma zostać usunięta przez najemcę po zakończeniu trwania umowy najmu.

W związku z powyższym zadano pytania dotyczące zdarzenia przyszłego.

1. Czy wnioskodawca będzie zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości od części dachu wynajętego operatorowi sieci komórkowej na instalację stacji bazowej i dróg kablowych?
2. Czy ewentualnym podatnikiem podatku od budowli postawionej na dachu budynku należącego do wnioskodawcy będzie właściciel tej budowli, czyli operator sieci komórkowej?

Stanowisko wnioskodawcy

Ad. 1)

Zdaniem wnioskodawcy nie będzie on zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości od części dachu wynajętego operatorowi sieci komórkowej, gdyż dach budynku nie mieści się w definicji powierzchni użytkowej budynku, która zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych stanowi podstawę

opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Powierzchnię użytkową budynku można ustalić na podstawie fizycznego obmiaru powierzchni budynku po wewnętrznej długości ścian. Tego sposobu ustalania powierzchni nie można zastąpić danymi z aktu notarialnego czy projektu architektonicznego budynku. Przy ustalaniu powierzchni użytkowej budynku (jego części) nie są przydatne dane z ewidencji gruntów i budynków.

Dach budynku nie mieści się również w zakresie definicji kondygnacji budynku. Zgodnie z § 3 pkt 16 – 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie kondygnacja to pozioma nadziemna lub podziemna część budynku, zawarta między podłogą na stropie lub warstwą wyrównawczą na gruncie a górną powierzchnią podłogi bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle większą niż 2 m.

Wobec braku możliwości obliczenia powierzchni użytkowej, a także niemożliwości zakwalifikowania dachu budynku jako kondygnacji, według wnioskodawcy nie będzie on zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości od powierzchni wynajmowanej osobie trzeciej, pomimo że nie jest to działalność naukowa w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Ad. 2)

Zdaniem wnioskodawcy nie będzie on podatnikiem podatku od budowli usytuowanej na dachu budynku należącego do niego. Podatnikiem w tym przypadku będzie właściciel infrastruktury telekomunikacyjnej, bowiem zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych podatnikiem podatku od nieruchomości jest właściciel lub posiadacz samoistny budowli. W powyższym stanie faktycznym właścicielem stacji bazowej jest operator telekomunikacyjny.

Ponadto urządzenia składające się na stację bazową w myśl ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane stanowią tymczasowy obiekt budowlany, poprzez który należy rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem. W projekcie umowy najmu najemca zobowiązuje się po zakończeniu trwania stosunku najmu do całkowitego demontażu urządzeń składających się na infrastrukturę telekomunikacyjną oraz wszelkich instalacji z nią związanych. Powyższe urządzenia poprzez możliwość ich demontażu i usytuowania w innym miejscu bez istotnej zmiany ich przeznaczenia nie są trwale związane z gruntem, tj. nie stanowią części składowej budynku, a na podstawie art. 47 § 3 kodeksu cywilnego przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych. Jednocześnie wnioskodawca podkreśla, że nie rozważa, czy opisana stacja bazowa spełnia przesłanki budowli, ale nawet w sytuacji uznania jej za budowlę podatnikiem podatku od nieruchomości będzie jej właściciel, czyli operator sieci komórkowej.

Prezydent Miasta Łodzi uznał za prawidłowe stanowisko wnioskodawcy.

Ad. 1)

Zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.) podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości dla budynków lub ich części stanowi powierzchnia użytkowa. Pojęcie powierzchni użytkowej budynku lub jego części zostało zdefiniowane w art. 1a ust. 1 pkt 5

ww. ustawy jako „powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szypów dźwigowych. Za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe”.

W wyroku z dnia 12 kwietnia 2011 r. sygn. akt II FSK 1044/10 Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie wskazał, że „ustalając powierzchnię budynku podległą opodatkowaniu w podatku od nieruchomości należy – zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 1 u.p.o.l. oraz art. 3 pkt 2 p.b. – uwzględnić przestrzeń wydzieloną przegrodami budowlanymi (ścianami), mierząc po ich zewnętrznych krawędziach, które wyznaczają linie graniczne pomiędzy budynkiem jako całością, a wolną przestrzenią w otoczeniu”.

Ponieważ ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie definiuje pojęcia kondygnacji, wskazując jedynie, że za kondygnację uważa się m.in. garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe, pomocniczo należy odnieść się do przepisów prawa budowlanego. W zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie przepis art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.) odsyła do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.). Zgodnie z § 3 pkt 16 ww. rozporządzenia poprzez kondygnację należy rozumieć „poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m”.

A zatem w świetle powyższych przepisów dach nie stanowi kondygnacji budynku, a jego powierzchnia nie stanowi powierzchni użytkowej w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Z uwagi na powyższe w świetle art. 4 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy dach budynku nie podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nawet w przypadku wynajęcia części jego powierzchni osobie trzeciej.

Ad. 2)

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.) podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:

1. właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3;
2. posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych;
3. użytkownikami wieczystymi gruntów;
4. posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie:
 - a. wynika z umowy zawartej z właścicielem, Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości,
 - b. jest bez tytułu prawnego, z zastrzeżeniem ust. 2.

Z przedstawionego stanu faktycznego wynika, że wnioskodawca na podstawie umowy najmu zamierza udostępnić część powierzchni dachu innemu podmiotowi na instalację infrastruktury telekomunikacyjnej. Właścicielem tej infrastruktury nie będzie wnioskodawca, lecz operator sieci komórkowej. A zatem w świetle art. 3 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach

lokalnych wnioskodawca nie będzie podatnikiem podatku od nieruchomości w stosunku do tej infrastruktury, lecz operator sieci komórkowej jako właściciel budowli.

Interpretacja dotyczy zaistniałego stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dacie zaistnienia zdarzeń 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 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi; t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 270 z późn. zm.). 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.