

Rodzaj dokumentu	Interpretacja indywidualna
Sygnatura	DFP-Fn-VI.310.1.2018
Data	28.09.2018
Autor	Prezydent Miasta Łodzi
Temat	Opodatkowanie podatkiem od nieruchomości części budynku mieszkalnego zajętej na prowadzenie działalności gospodarczej
Słowa kluczowe	Podatek od nieruchomości

## INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Prezydent Miasta Łodzi działając na podstawie przepisu art.14j §1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. - Ordynacja podatkowa ( tekst jedn. Dz.U. z 2018r. poz. 800 z późn. zm.)

### po rozpatrzeniu

wniosku z dnia 31.08.2018r. w sprawie wydania interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości

### postanawia

uznać, że stanowisko Pana zam. ul. przedstawione we wniosku **jest prawidłowe.**

## UZASADNIENIE

W dniu 31 sierpnia 2018r. 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. a i lit. b) ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych ( tekst jedn. Dz. U. z 2018r. poz. 1445) w odniesieniu do opisanego przewidywanego stanu faktycznego.

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

Podatnik zamieszkuje w przy ul. w domu jednorodzinnym i prowadzi Kancelarię Radcy Prawnego w lokalu nr przy ul. , opisanym w dokumentacji geodezyjnej jako lokal mieszkalny, natomiast z uwagi na zajęcie w całości na potrzeby usług prawniczych określony jest przez wnioskodawcę jako lokal użytkowy. Przedmiotowy lokal strona posiada we współwłasności , w równych częściach ułamkowych , z adwokatem prowadzącym Kancelarię Adwokacką. Podatnik i drugi współwłaściciel zajmują w całości przedmiotowy lokal jako przedsiębiorcy , wobec czego posiadany przez nich ww. lokal opodatkowany jest stawkami maksymalnymi – art. 5 ust.1 pkt 2 lit. b cyt. wyżej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Wnioskodawca planuje jednak w przyszłości nabyć od drugiego współwłaściciela pozostałe udziały w współposiadanym lokalu i zmienić sposób jego wykorzystywania z użytkowego na mieszkalny. Strona ma również zamiar w ww. lokalu mieszkalnym prowadzić kancelarię radcowską. Na ten cel przeznaczy jeden pokój, który po godzinach pracy będzie służył celom mieszkalnym jako pokój gościnny i sypialnia córki. Budynek wielorodzinny przy ul. w Łodzi jest budynkiem mieszkalnym i lokal nr 1 przed jego zajęciem w całości na cele usług prawnych stanowił lokal mieszkalny.

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

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

#### *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. W przewidywanym stanie faktycznym pokój służący usługom radcy prawnego nie będzie wyodrębniony od pozostałej części lokalu i po godzinach pracy będzie użytkowany w celach mieszkalnych. Profil działalności gospodarczej – kancelaria radcy prawnego, prowadzonej w tym pomieszczeniu, nie wymaga specjalnego wyposażenia, które kolidowałoby z jego funkcją mieszkalną. W omawianym przypadku strona uzasadniając swoje racje powołuje wyrok NSA z dnia 11.08.1992r. SA/Wr 650/92, LexPolonica nr 298650.

### **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 2018r. poz. 1445 ) grunty budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej to takie, które są w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą z zastrzeżeniem ust 2a, który mówi że wyjątek od tego stanowią, między innymi, określone w ppkt 1 - budynki mieszkalne oraz grunty związane z tymi budynkami.

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) , wyrok NSA z dnia 22.07.2009r. II FSK460/08 i wyrok WSA w Warszawie z dnia 11.06.2012r. III SA/Wa 2798/11, 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 zbliżonych stanach faktycznych Prezydent Miasta Łodzi wydał już podobne interpretacje z dnia 03.08.2007r. nr III RF 31100/1/02/07 i z dnia 03.02.2015r. DFP-Fn-VI.310.1.2015.

W konkluzji należy stwierdzić, że ta część lokalu mieszkalnego , tzn. oznaczonego w ten sposób w ewidencji gruntów budynków i lokali , 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.

Podkreślić należy , że dla stwierdzenia czy lokal jest użytkowy czy mieszkalny , na potrzeby podatku od nieruchomości , decydujące znaczenie mają oznaczenia tych lokali w ewidencji gruntów budynków i lokali prowadzonej przez starostę powiatowego.

***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, w terminie 30 dni od dnia doręczenia niniejszej interpretacji pisemnej ( art. 53§1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi tekst jedn. Dz.U. z 2018r. poz.1302 z póź.zm.).

Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach za pośrednictwem organu, który wydał pisemną interpretację - na adres Urzędu Miasta Łodzi, Departament Finansów Publicznych, Wydział Finansowy, ul. Sienkiewicza 5, 90-113 Łódź.