

Rodzaj dokumentu	Interpretacja indywidualna
Sygnatura	DFP-Fn-I.3120.9.4.2023
Data	2023-08-29
Autor	Prezydent Miasta Łodzi
Temat	Opodatkowanie podatkiem od nieruchomości lokali wynajmowanych na potrzeby podmiotu prowadzącego działalność leczniczą
Słowa kluczowe	podatek od nieruchomości, świadczenia zdrowotne

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 2022 r. poz. 2651 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu

wniosku z dnia 31.07.2023 r. (data wpływu 01.08.2023 r.) w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości

postanawia

uznać, że stanowisko przedstawione we wniosku:

- w zakresie stawek podatku od nieruchomości w przypadku wynajmowania lokalu na potrzeby podmiotu prowadzącego działalność leczniczą na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b i d ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych – jest **prawidłowe**,
- w zakresie okresów stosowania stawek podatku od nieruchomości w przypadku wynajmowania lokalu na potrzeby podmiotu prowadzącego działalność leczniczą na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych – jest **nieprawidłowe**.

UZASADNIENIE

W dniu 01.08.2023 r. do Wydziału Finansowego w Departamencie Finansów Publicznych Urzędu Miasta Łodzi wpłynął wniosek z dnia 31.07.2023 r. o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości, tj. stawek podatkowych i okresu ich stosowania w przypadku wynajmowania lokalu na potrzeby Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej. We wniosku Spółka przedstawiła podstawy prawne (ustawę z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych i uchwały w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości), stan faktyczny oraz pytanie, natomiast Spółka nie przedstawiła własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej stanu faktycznego przedstawionego we wniosku. Ponadto Spółka nie wskazała konkretnych przepisów prawa podatkowego, które mają być przedmiotem interpretacji, lecz ogólnie ustawę z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (bez wskazania artykułu/ustępu/punktu/ litery).

Wobec powyższego postanowieniem z dnia 10.08.2023 r. nr DFP-Fn-I.3120.9.4.2023 Prezydent Miasta Łodzi wezwał Spółkę do uzupełnienia wniosku z dnia 31.07.2023 r. o wydanie interpretacji indywidualnej poprzez przedstawienie własnego stanowiska

w sprawie oceny prawnej stanu faktycznego przedstawionego we wniosku oraz wskazania konkretnej podstawy prawnej.

W dniu 23.08.2023 r. do Wydziału Finansowego UMŁ wpłynęło uzupełnienie wniosku.

We wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny.

Wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. W 2022 r. Spółka zleciła wykonanie pomiarów geodezyjnych powierzchni wewnętrznych budynków, w tym również budynku zlokalizowanego przy ul., zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, które miały na celu zweryfikowanie i ustalenie właściwej wysokości podatku od nieruchomości. Spółka podjęła również działania w celu weryfikacji opłacanego podatku od nieruchomości pod kątem prowadzonej działalności najemców budynku przy ul. W dniu 01.03.2018 r. Spółka podpisała umowę najmu, w której wskazano, że przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez najemcę wyłącznie na cele użytkowe – Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej. Przedmiot najmu stanowią lokale o łącznej powierzchni 987,05 m², które najemca zobowiązał się dostosować z funkcji mieszkalnej na użytkową na cel prowadzonej działalności. W wyniku przeprowadzonych prac w grudniu 2020 r. najemca rozpoczął prowadzenie działalności leczniczej w części wynajmowanej powierzchni, tj. pow. 322,61 m².

W stanie faktycznym Spółka wskazała, że biorąc powyższe pod uwagę, ma pytania dotyczące wysokości opłaty podatku od nieruchomości za powierzchnię wynajmowaną przez ww. Najemcę, tzn. czy od momentu wynajmu (01.03.2018 r.) podatek powinien być odprowadzany po stawce podatku od nieruchomości od części budynku związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i powyższe dotyczy okresu od marca 2018 r. do listopada 2020 r.? Natomiast od grudnia 2020 r. Najemca w części wynajmowanej powierzchni (322,61 m²) rozpoczął działalność z związaną z udzielaniem świadczeń zdrowotnych, co potwierdził, składając stosowne oświadczenie. Zatem Spółka nabyła prawo do zastosowania stawki podatku od nieruchomości wskazanej dla podmiotów udzielających ww. świadczeń. Pozostałą powierzchnię (664,44 m²) najemca nadal dostosowuje do prowadzonej działalności, więc czy dla tej powierzchni, powinna być stosowana stawka podatku od nieruchomości od części budynku związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej? Czy jednak, biorąc pod uwagę, że Spółka wynajęła powierzchnię mieszkalną (987,05 m²), dla której przeprowadzana jest zmiana sposobu użytkowania przez Najemcę, Spółka prawidłowo opłaca podatek od nieruchomości?

W związku z powyższym w odrębnej części wniosku Wnioskodawca zadał następujące pytanie dotyczące stanu faktycznego.

Po jakich stawkach oraz w jakich okresach Wnioskodawca powinien opłacać podatek od nieruchomości za lokal, który Spółka wynajmuje na potrzeby NZOZ – podmiot prowadzący działalność leczniczą od momentu podpisania umowy z najemcą?

Stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej stanu faktycznego.

W opinii Wnioskodawcy, biorąc pod uwagę, że w dniu 01.03.2018 r. Spółka podpisała umowę najmu, w której wskazano, że przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez najemcę wyłącznie na cele użytkowe – Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej, zatem zgodnie z art. 5 ust. 2 pkt a) u.p.o.l. do dnia 28.02.2018 r. Spółkę obowiązywała stawka podatku od nieruchomości dla budynków lub ich części mieszkalnych. Od dnia 01.03.2018 r. Spółka dla części wynajętego budynku (przedmiot najmu stanowią lokale o łącznej

powierzchni 987,05 m²) winna opłacać podatek zgodnie z art. 5 ust. 2 pkt b) u.p.o.l. (tj. wg stawki dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej). Natomiast, w związku z faktem, że od dnia 01.12.2020 r. Najemca rozpoczął prowadzenie działalności związanej z udzielaniem świadczeń zdrowotnych (na powierzchni 322,61 m²), Spółka nabyła prawo do zastosowania stawki podatku od nieruchomości wskazanej dla podmiotów udzielających ww. świadczeń, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt d) u.p.o.l. Dla pozostałej powierzchni, tj. 664,44 m² Spółka winna opłacać podatek od nieruchomości zgodnie ze stawką, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt b) u.p.o.l. (tj. wg stawki dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej).

Jednocześnie należy wziąć pod uwagę, iż na przestrzeni lat (od 2018 r. do chwili obecnej) wysokości stawek podatku od nieruchomości ulegały zmianie. Zatem Spółka powinna zastosować stawki wskazane w uchwałach Rady Miejskiej w Łodzi na dany rok.

Prezydent Miasta Łodzi uznał, że stanowisko przedstawione we wniosku:

- **w zakresie stawek podatku od nieruchomości w przypadku wynajmowania lokalu na potrzeby podmiotu prowadzącego działalność leczniczą na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b i d ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych – jest prawidłowe,**
- **w zakresie okresów stosowania stawek podatku od nieruchomości w przypadku wynajmowania lokalu na potrzeby podmiotu prowadzącego działalność leczniczą na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych – jest nieprawidłowe.**

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 70 ze zm.; zwanej dalej u.p.o.l.) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: 1) grunty, 2) budynki lub ich części oraz 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. W przypadku budynków lub ich części podstawę opodatkowania stanowi powierzchnia użytkowa, czyli powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz sztybów dźwigowych; za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe (art. 1a ust. 1 pkt 5 u.p.o.l.).

Stawki podatku od nieruchomości dla poszczególnych kategorii budynków lub ich części zostały określone w art. 5 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l., wśród których ustawodawca przewidział stawki dla:

- a) budynków lub ich części mieszkalnych,
- b) budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej,
- c) budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym,
- d) budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń,
- e) budynków lub ich części pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego.

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych definiuje wprost jedynie pojęcie budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. poprzez grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej

należy rozumieć grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a. Do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się:

- 1) budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami,
- 2) gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b i d,
- 3) budynków, budowli lub ich części, w odniesieniu do których została wydana decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, lub decyzja ostateczna organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania,
- 4) gruntów:
 - a) przez które przebiegają urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360), wchodzące w skład przedsiębiorstwa przedsiębiorcy prowadzącego działalność telekomunikacyjną, działalność w zakresie przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów lub energii elektrycznej lub zajmującego się transportem wydobytego gazu ziemnego lub ropy naftowej,
 - b) zajętych na pasy technologiczne stanowiące grunt w otoczeniu urządzeń, o których mowa w lit. a, konieczny dla zapewnienia właściwej eksploatacji tych urządzeń,
 - c) zajętych na strefy bezpieczeństwa oraz strefy kontrolowane urządzeń, o których mowa w lit. a, służących do przesyłania lub dystrybucji ropy naftowej, paliw ciekłych lub paliw gazowych, lub transportu wydobytego gazu ziemnego lub ropy naftowej, które zostały określone w odrębnych przepisach- chyba że grunty te są jednocześnie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż działalność, o której mowa w lit. a.

Z kolei zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 4 u.p.o.l. poprzez działalność gospodarczą należy rozumieć działalność, o której mowa w ustawie z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 221 ze zm.), czyli zorganizowaną działalność zarobkową, wykonywaną we własnym imieniu i w sposób ciągły. W świetle ust. 2 za działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych nie uważa się: działalności rolniczej lub leśnej, wynajmu turystom pokoi gościnnych w budynkach mieszkalnych znajdujących się na obszarach wiejskich przez osoby ze stałym miejscem pobytu w gminie położonej na tym terenie, jeżeli liczba pokoi przeznaczonych do wynajęcia nie przekracza 5 oraz działalności, o której mowa w art. 6 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców, czyli działalności rolników w zakresie sprzedaży, o której mowa w art. 20 ust. 1c ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z treści powyższych przepisów wynika, że kryterium decydującym o uznaniu budynków za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej jest co do zasady sam fakt posiadania ich przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą, bez względu na to, czy są zajęte na prowadzenie przez niego działalności gospodarczej. Jednocześnie ustawodawca przewidział kilka wyjątków, gdy budynków nie uznaje się za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, wśród których znajdują się budynki mieszkalne, jednak z wyjątkiem budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej (art. 1a ust. 1 pkt 3 i ust. 2a w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l.).

W przepisach ustawy o podatkach i opłatach lokalnych brak jest legalnej definicji budynków mieszkalnych. Jednakże zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 z późn. zm.) podstawę wymiaru podatków i oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. Zatem dla potrzeb podatku od nieruchomości istotne znaczenie ma klasyfikacja budynków jako budynki mieszkalne lub niemieszkalne w ewidencji gruntów i budynków.

Z orzecznictwa sądów administracyjnych wynika, że o sposobie opodatkowania budynku mieszkalnego nie przesądza sama klasyfikacja budynku w ewidencji gruntów i budynków, ale jego zajęcie na prowadzenie działalności gospodarczej. Natomiast o spełnieniu przesłanki zajęcia budynku mieszkalnego na prowadzenie działalności gospodarczej świadczy nie tylko fizyczne zajęcie budynku przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą, ale również sam fakt wykorzystywania budynku choćby w sposób pośredni dla celów prowadzonej działalności gospodarczej.

Z kolei stawka określona w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. d u.p.o.l. ma zastosowanie tylko wówczas, gdy zostaną spełnione łącznie dwie przesłanki – gdy budynki lub ich części są związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej oraz są zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń. Powyższy przepis należy zatem interpretować uwzględniając przesłankę podmiotowo-przedmiotową. W celu ustalenia kategorii budynków objętych tą stawką należy odnieść się do przepisów ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 991 ze zm.).

W świetle art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej działalność lecznicza polega na udzielaniu świadczeń zdrowotnych. Poprzez świadczenia zdrowotne – zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 10 ww. ustawy – należy rozumieć działania służące zachowaniu, ratowaniu, przywracaniu lub poprawie zdrowia oraz inne działania medyczne wynikające z procesu leczenia lub przepisów odrębnych regulujących zasady ich wykonywania. Rodzaje działalności leczniczej polegającej na udzielaniu świadczeń zdrowotnych zostały uszczegółowione w art. 8 ww. ustawy. Są to: stacjonarne i całodobowe świadczenia zdrowotne szpitalne i inne niż szpitalne oraz ambulatoryjne świadczenia zdrowotne.

Poprzez świadczenia zdrowotne szpitalne należy rozumieć wykonywane całą dobę kompleksowe świadczenia zdrowotne polegające na diagnozowaniu, leczeniu, pielęgnacji i rehabilitacji, które nie mogą być realizowane w ramach innych stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych lub ambulatoryjnych świadczeń zdrowotnych. Świadczeniami szpitalnymi są także świadczenia udzielane z zamiarem zakończenia ich udzielania w okresie nieprzekraczającym 24 godzin (art. 2 ust. 1 pkt 11 ww. ustawy).

Poprzez świadczenia zdrowotne inne niż szpitalne należy rozumieć świadczenia opiekuńcze, pielęgnacyjne, paliatywne, hospicyjne, świadczenia z zakresu opieki długoterminowej, rehabilitacji leczniczej, leczenia uzależnień, psychiatrycznej opieki zdrowotnej oraz leczenia uzdrowiskowego, udzielane pacjentom, których stan zdrowia wymaga udzielania całodobowych lub całodziennych świadczeń zdrowotnych w odpowiednio urządzonych, stałych pomieszczeniach (art. 2 ust. 1 pkt 12 ww. ustawy).

Natomiast ambulatoryjne świadczenia zdrowotne obejmują świadczenia podstawowej lub specjalistycznej opieki zdrowotnej oraz świadczenia z zakresu rehabilitacji leczniczej, udzielane w warunkach niewymagających ich udzielania w trybie stacjonarnym i całodobowym w odpowiednio urządzonym, stałym pomieszczeniu. Udzielanie tych świadczeń może odbywać się w pomieszczeniach zakładu leczniczego, w tym w pojeździe przeznaczonym do udzielania tych świadczeń lub w miejscu pobytu pacjenta (art. 10 ww. ustawy).

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 10 ww. ustawy wszystkie wskazane powyżej rodzaje świadczeń zdrowotnych muszą wynikać z procesu leczenia lub przepisów odrębnych regulujących zasady ich wykonywania.

W świetle art. 16 ust. 1 i 2 ww. ustawy działalność lecznicza jest działalnością regulowaną w rozumieniu ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców, czyli działalnością gospodarczą, której wykonywanie wymaga spełnienia szczególnych warunków określonych przepisami prawa (art. 5 pkt 5) oraz uzyskania wpisu do właściwego rejestru działalności regulowanej.

Świadczenia zdrowotne mogą być realizowane przez różne kategorie podmiotów leczniczych, które zostały wskazane w art. 4 ust. 1 ww. ustawy. W świetle tego przepisu podmiotami leczniczymi są:

- 1) przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców we wszelkich formach przewidzianych dla wykonywania działalności gospodarczej, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej,
 - 2) samodzielne publiczne zakłady opieki zdrowotnej,
 - 3) jednostki budżetowe, w tym państwowe jednostki budżetowe tworzone i nadzorowane przez Ministra Obrony Narodowej, ministra właściwego do spraw wewnętrznych, Ministra Sprawiedliwości lub Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, posiadające w strukturze organizacyjnej ambulatorium, ambulatorium z izbą chorych lub lekarza podstawowej opieki zdrowotnej, pielęgniarkę podstawowej opieki zdrowotnej lub położną podstawowej opieki zdrowotnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 października 2017 r. o podstawowej opiece zdrowotnej,
 - 4) instytuty badawcze, o których mowa w art. 3 ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 r. o instytutach badawczych,
 - 5) fundacje i stowarzyszenia, których celem statutowym jest wykonywanie zadań w zakresie ochrony zdrowia i których statut dopuszcza prowadzenie działalności leczniczej,
 - 5a) posiadające osobowość prawną jednostki organizacyjne stowarzyszeń, o których mowa w pkt 5,
 - 6) osoby prawne i jednostki organizacyjne działające na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania,
 - 7) jednostki wojskowe
- w zakresie, w jakim wykonują działalność leczniczą.

W świetle art. 100 ust. 1 ww. ustawy podmiot, który zamierza wykonywać działalność leczniczą jako podmiot leczniczy, składa organowi prowadzącemu rejestr, o którym mowa w art. 106 ust. 1, wniosek o wpis do rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą. Zatem wszystkie podmioty lecznicze muszą być wpisane do rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą prowadzonego przez wojewodę właściwego dla siedziby albo miejsca zamieszkania podmiotu leczniczego. Wpis do rejestru podmiotów leczniczych stanowi warunek konieczny prowadzenia działalności leczniczej i ma na celu zagwarantowanie pacjentom bezpieczeństwa i pewności, że podmiot leczniczy, z którego usług korzystają spełnia podstawowe standardy uznane przez ustawodawcę za niezbędne dla tego rodzaju działalności.

Mając na uwadze powyższe przepisy należy uznać, że dla opodatkowania budynków lub ich części preferencyjną stawką podatku od nieruchomości przewidzianą w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. d ustawy o podatkach i opłatach lokalnych niezbędnym jest ustalenie, czy są związane (pozostają w związku) z prowadzeniem działalności leczniczej oraz czy są zajęte przez podmioty udzielające świadczeń zdrowotnych. Zwrot „zajęte” odnosi się do podmiotów udzielających świadczeń zdrowotnych, które są wpisane do rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą, i dotyczy powierzchni przez nich posiadanych, którymi władają w zakresie wynikającym z udzielanych przez nich świadczeń na rzecz pacjentów. Stawka podatku od nieruchomości z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. d u.p.o.l. może być stosowana również przez takiego podatnika – właściciela budynku, który sam nie udziela świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, lecz wynajmuje budynek lub jego część innym podmiotom, udzielającym takich świadczeń na powierzchni będącej przedmiotem najmu.

Powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych, m.in. wyrok WSA w Łodzi z dnia 13 stycznia 2015 r. sygn. akt I SA/Łd 1158/14; wyrok WSA w Lublinie z dnia 22 lutego 2017 r. sygn. akt I SA/Lu 910/16; wyrok

WSA w Białymstoku z dnia 24 sierpnia 2016 r. sygn. akt I SA/Bk 1377/15; wyrok WSA w Szczecinie z dnia 11 maja 2016 r. sygn. akt I SA/Sz 291/16.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków budynki stanowiące własność Spółki, położone w Łodzi przy ul. są skalsyfikowane jako budynki mieszkalne. Ze stanu faktycznego przedstawionego we wniosku wynika, że Spółka w dniu 01.03.2018 r. podpisała umowę najmu tych budynków, w której wskazano, że przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez najemcę wyłącznie na cele użytkowe przez Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej. Przedmiot najmu stanowią lokale o łącznej powierzchni 987,05 m², które najemca zobowiązał się dostosować z funkcji mieszkalnej na użytkową na cel prowadzonej działalności. W wyniku przeprowadzonych prac najemca rozpoczął od dnia 01.12.2020 r. prowadzenie działalności leczniczej w części wynajmowanej powierzchni, tj. pow. 322,61 m².

Na podstawie art. 6 ust. 3 u.p.o.l., jeżeli w trakcie roku podatkowego zaistniało zdarzenie mające wpływ na wysokość opodatkowania w tym roku, a w szczególności zmiana sposobu wykorzystywania przedmiotu opodatkowania lub jego części, podatek ulega obniżeniu lub podwyższeniu, poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło to zdarzenie.

Ze stanu faktycznego przedstawionego we wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej nie wynika wprost, że budynek na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. jest budynkiem mieszkalnym. Spółka wspomniała jedynie, że najemca zobowiązał się dostosować lokale z funkcji mieszkalnej na cel prowadzonej działalności leczniczej. Spółka nie wskazała również, czy do dnia podpisania umowy najmu z podmiotem prowadzącym działalność leczniczą, budynek ten nie był zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej. Co prawda z danych w ewidencji gruntów i budynków wynika, że budynki położone w Łodzi przy ul. stanowiące własność Spółki, są skalsyfikowane jako budynki mieszkalne, jednak zgodnie z art. 14b § 3 ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa „składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązany jest do wyczerpującego przedstawienia zaistniałego stanu faktycznego”, a dodatkowe ustalenia faktyczne nie mogą być dokonywane przez organ podatkowy na podstawie posiadanych ewidencji i dokumentacji. Ponieważ jednak pytanie sformułowane we wniosku oraz powtórzone w uzupełnieniu do wniosku dotyczy jedynie stawek podatkowych i okresów, w jakich Spółka winna opłacać podatek od nieruchomości za lokal, który wynajmuje na potrzeby podmiotu prowadzonego działalność leczniczą od momentu podpisania umowy z najemcą, kwestia opodatkowania budynku do momentu podpisania umowy nie stanowi przedmiotu niniejszej interpretacji.

W związku z podpisaniem przez Spółkę w dniu 01.03.2018 r. umowy najmu lokali mieszkalnych o łącznej pow. 987,05 m², które najemca będący podmiotem prowadzącym działalność leczniczą zobowiązał się dostosować z funkcji mieszkalnej na użytkową, a od 01.12.2020 r. rozpoczął prowadzenie działalności związanej z udzielaniem świadczeń zdrowotnych na powierzchni 322,61 m², Spółka powinna opłacać podatek od nieruchomości w następujący sposób:

- 1) od dnia 01.04.2018 r. (od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym podpisano umowę najmu) do dnia 31.12.2020 r. (do końca miesiąca, w którym najemca rozpoczął działalność związaną z udzielaniem świadczeń zdrowotnych) w stosunku do lokali o łącznej pow. 987,05 m² według stawki dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz dla budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, określonej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l.,
- 2) od dnia 01.01.2021 r. (od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym najemca rozpoczął działalność związaną z udzielaniem świadczeń zdrowotnych) w stosunku do lokali o łącznej pow. 322,61 m², w których rozpoczął działalność związaną z udzielaniem świadczeń zdrowotnych, według stawki dla budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów

o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń, określonej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. d u.p.o.l., natomiast w stosunku do pozostałych lokali o łącznej pow. 664,44 m² według stawki dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz dla budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, określonej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że stawka określona w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. d u.p.o.l., dla budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych będzie miała zastosowanie tylko wówczas, gdy najemca będący podmiotem prowadzącym działalność leczniczą posiada wpis do rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą, prowadzonego przez wojewodę właściwego dla siedziby albo miejsca zamieszkania podmiotu leczniczego.

Na mocy art. 5 ust. 1 u.p.o.l. wysokość stawek podatku od nieruchomości określa w drodze uchwały rada gminy. Na terenie Łodzi od 2018 roku obowiązują następujące uchwały:

- uchwała Nr LX/1588/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 15 listopada 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Łódz. poz. 4885),
- uchwała Nr I/27/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 listopada 2018 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Łódz. poz. 6579),
- uchwała Nr XV/640/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 października 2019 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Łódz. poz. 5884),
- uchwała Nr XXXI/1028/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 października 2020 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Łódz. poz. 5712),
- uchwała Nr XLIX/1491/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 października 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Łódz. z dnia 10 listopada 2021 r. poz. 5065),
- uchwała Nr LXVII/1964/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 października 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek w podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Łódz. z dnia 8 listopada 2022 r. poz. 6165)

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dacie wydania interpretacji.

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 dwóch egzemplarzach, w terminie 30 dni od dnia doręczenia interpretacji (art. 53 § 1 i art. 47 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi; t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 329 z późn. zm.). 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.