

Rodzaj dokumentu	Interpretacja indywidualna
Sygnatura	DFP-Fn-VI.310.1.2012
Data	2012-12-19
Autor	Prezydent Miasta Łodzi
Temat	Jaką stawką podatku od nieruchomości należy opodatkować lokal użytkowy będący własnością przedsiębiorcy.
Słowa kluczowe	Podatek od nieruchomości

WNIOSEK

o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego w indywidualnej sprawie

Na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa Wnioskodawca będący w niniejszej sprawie podatnikiem, wnosi o wydanie indywidualnej interpretacji w zakresie podatku od nieruchomości, tj. określenia **czy na gruncie ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych, lokal użytkowy stanowiący własność osoby fizycznej wpisanej do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, jeżeli lokal ten nie wchodzi w skład jej przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ Kodeksu cywilnego, stanowi część budynku związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych, a tym samym podlega opodatkowaniu stawką określoną zgodnie z art. 5 ust. 2 lit. b), w związku z obwieszczeniem Ministra Finansów z dnia 19 października 2011r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2012 r.?**

Przedmiotem niniejszego wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej jest art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych.

Stan faktyczny:

Wnioskodawca dnia 6 czerwca 2012r. nabył na podstawie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, rep. A nr _____ sporządzonego przez notariusza _____ lokal użytkowy zlokalizowany w Łodzi przy _____

Wnioskodawca wynajmuje ww. lokal użytkowy jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej.

Wnioskodawca jest wpisany do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej.

Przedmiotowy lokal nie wchodził oraz nie wchodzi na moment składania niniejszego wniosku w skład przedsiębiorstwa Wnioskodawcy w rozumieniu art. 55¹ Kodeksu cywilnego. W szczególności Wnioskodawca w ramach prowadzonej działalności gospodarczej nie wprowadził przedmiotowej nieruchomości do ewidencji środków trwałych, nie dokonywał odpisów amortyzacyjnych, nie wliczył w żaden sposób wydatków na nabycie tego lokalu w poczet kosztów uzyskania przychodu z działalności gospodarczej, nie wliczył w ramach prowadzonej działalności gospodarczej jakiegokolwiek nakładów remontowe, modernizacyjne w poczet pośrednich lub bezpośrednich kosztów uzyskania przychodów.



Z tytułu nabycia przedmiotowego lokalu użytkowego Wnioskodawca stał się podatnikiem podatku od nieruchomości, zobowiązanego do zapłaty podatku według stawek określonych na podstawie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych.

Stanowisko Wnioskodawcy:

W ocenie Wnioskodawcy nie może budzić wątpliwości, że ustawodawca uzależnił w przepisach ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (dalej: u.p.o.l.) wysokość stawek podatku od nieruchomości od sposobu wykorzystywania przedmiotu opodatkowania.

W przypadku przedsiębiorców będących osobami fizycznymi, jednoznacznie należy podkreślić, że niedopuszczalna jest wykładnia art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. prowadząca do wniosku, że każda nieruchomość zakupiona przez przedsiębiorcę bez względu na sposób jej wykorzystywania, czy cel zakupu (poza wyjątkami wprost w ustawie przewidzianymi), podlega opodatkowaniu według stawek określonych zgodnie z art. 5 ust. 2 lit. b) u.p.o.l., w związku z obwieszczeniem Ministra Finansów z dnia 19 października 2011r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2012 r.

Podmiot taki, tj. osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą, występuje w obrocie w dwojakim charakterze, raz jako osoba można powiedzieć prywatna (a więc w zakresie swojego majątku osobistego), raz jako przedsiębiorca. Występowanie przez osobę fizyczną w obrocie w tej dwojakiej roli uzasadnia rozróżnienie jej sytuacji prawnopodatkowej na tle ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w zakresie podatku od nieruchomości. Z całą pewnością intencją ustawodawcy nie było w takim przypadku opodatkowanie najwyższą stawką wszelkich jej nieruchomości.

Z uwagi na powyższe, w niniejszej sprawie kluczowe znaczenie ma ustalenie, czy przedmiotowa nieruchomość wchodzi w skład przedsiębiorstwa Wnioskodawcy.

Zważywszy na fakt, że Wnioskodawca nie wprowadził przedmiotowej nieruchomości do ewidencji środków trwałych, nie dokonywał odpisów amortyzacyjnych, nie wliczył w żaden sposób wydatków na nabycie tego lokalu w poczet kosztów uzyskania przychodu z działalności gospodarczej, nie wliczył w ramach prowadzonej działalności gospodarczej jakiegokolwiek nakłady remontowe, modernizacyjne w poczet pośrednich lub bezpośrednich kosztów uzyskania przychodów, uzasadnione jest twierdzenie, że lokal ten nie wchodzi w skład przedsiębiorstwa Wnioskodawcy w rozumieniu art. 55¹ Kodeksu cywilnego.

Ponadto właściciel przedmiotowej nieruchomości nabył ją do majątku osobistego.

Podsumowując należy podnieść, że przedmiotowy lokal użytkowy będący we własności osoby fizycznej, który nie wchodzi w skład jej przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ Kodeksu cywilnego, tj. nie jest i nie będzie przeznaczony do realizacji określonych zadań gospodarczych przez prowadzącego przedsiębiorstwo, winien być opodatkowany podatkiem od nieruchomości według stawki podstawowej, tj. zgodnie z art. 5 ust. 2 lit. e) u.p.o.l., w związku z obwieszczeniem Ministra Finansów z dnia 19 października 2011r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2012 r., jako lokal niezwiązany z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Powyższe znajduje potwierdzenie m.in. w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 czerwca 2012r., sygn. akt II FSK 2288/10 oraz piśmie z dnia 4 maja 2006r. Ministerstwa Finansów – Departamentu Podatków Lokalnych i Katastru, znak: LK-833-32/MS/06/117, dot. opodatkowania nieruchomości związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej przez osoby fizyczne.

Załącznik:

- Dowód uiszczenia opłaty od wniosku w wysokości 40,00 zł

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 25.10.2012 r. (data wpływu 5 listopada 2012 r.) w sprawie wydania interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości

postanawia

uznać, że stanowisko wnioskodawcy przedstawione we wniosku **jest nieprawidłowe.**

UZASADNIENIE

W dniu 5 listopada 2012 r. do Wydziału Finansowego w Departamencie Finansów Publicznych Urzędu Miasta Łodzi wpłynął wniosek podatnika o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości. Przedmiotem interpretacji jest art. 1a ust. 1 pkt 3 oraz art. 5 ust. 2 lit.b 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 został przedstawiony następujący stan faktyczny.

Wnioskodawca dnia nabył na podstawie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, lokal użytkowy zlokalizowany w Łodzi. Wnioskodawca wynajmuje ww. lokal użytkowy jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej. Wnioskodawca jest wpisany do Centralnej Ewidencji i Informacji Działalności Gospodarczej. Przedmiotowy lokal nie wchodził i nie wchodzi na moment składania niniejszego wniosku w skład przedsiębiorstwa Wnioskodawcy w rozumieniu art.55¹ Kodeksu cywilnego. W szczególności wnioskodawca w ramach prowadzonej działalności gospodarczej nie wprowadził przedmiotowej nieruchomości do ewidencji środków trwałych, nie dokonywał odpisów amortyzacyjnych, nie wliczył w żaden sposób wydatków na nabycie tego lokalu w poczet

kosztów uzyskania przychodów. Z tytułu nabycia przedmiotowego lokalu Wnioskodawca stał się podatnikiem podatku od nieruchomości zobowiązanym do zapłaty podatku według stawek określonych na podstawie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

Stanowisko Wnioskodawcy:

W ocenie wnioskodawcy nie może budzić wątpliwości, że ustawodawca uzależnił w przepisach ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych wysokość stawek podatku od nieruchomości od sposobu wykorzystywania przedmiotu opodatkowania.

W przypadku przedsiębiorców będących osobami fizycznymi, jednoznacznie należy podkreślić, że niedopuszczalna jest wykładnia art. 1a ust.1 pkt 3 u.p.o.l., prowadząca do wniosku, że każda nieruchomość zakupiona przez przedsiębiorcę bez względu na sposób jej wykorzystywania, czy cel zakupu (poza wyjątkami wprost w ustawie przewidzianymi), podlega opodatkowaniu według stawek określonych zgodnie z art. 5 ust.2 lit.b) u.p.o.l. w związku z obwieszczeniem Ministra Finansów z dnia 19 października 2011 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2012 r.

Podmiot taki, tj. osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą, występuje w obrocie w dwojakim charakterze, w pewnych sytuacjach jako osoba można powiedzieć prywatna (a więc w zakresie swojego majątku osobistego), w innych jako przedsiębiorca. Występowanie przez osobę fizyczną w obrocie w tej dwojakiej roli uzasadnia rozróżnienie jej sytuacji prawnopodatkowej na tle ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w zakresie podatku od nieruchomości. Zdaniem wnioskodawcy, z całą pewnością intencją ustawodawcy nie było w takim przypadku opodatkowanie najwyższą stawką wszelkich jej nieruchomości. Z uwagi na powyższe, w niniejszej sprawie kluczowe znaczenie ma ustalenie, czy przedmiotowa nieruchomość wchodzi w skład przedsiębiorstwa Wnioskodawcy.

Zważywszy na fakt, że Wnioskodawca nie wprowadził przedmiotowej nieruchomości do ewidencji środków trwałych, nie dokonywał odpisów amortyzacyjnych, nie wliczył w żaden sposób wydatków na nabycie tego lokalu w poczet kosztów uzyskania przychodu z działalności gospodarczej, nie wliczył w ramach działalności gospodarczej jakiegokolwiek nakłady remontowe, modernizacyjne w poczet pośrednich lub bezpośrednich kosztów uzyskania przychodów, uzasadnione jest twierdzenie, że lokal ten nie wchodzi w skład przedsiębiorstwa Wnioskodawcy w rozumieniu art.55¹ Kodeksu cywilnego. Ponadto właściciel przedmiotowej nieruchomości nabył ją do majątku osobistego.

Podsumowując wnioskodawca podnosi, że przedmiotowy lokal użytkowy będący we własności osoby fizycznej, który nie wchodzi w skład przedsiębiorstwa w rozumieniu

art.55¹ Kodeksu cywilnego, tj. nie jest i nie będzie przeznaczony do realizacji określonych zadań gospodarczych przez prowadzącego przedsiębiorstwo, winien być opodatkowany podatkiem od nieruchomości według stawki podstawowej, tj. zgodnie z art.5 ust.2 lit.e u.p.o.l., w związku z obwieszczeniem Ministra Finansów z dnia 19 października 2011 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2012 r., jako lokal niezwiązany z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Na uzasadnienie powyższego stanowiska wnioskodawca wskazuje Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 czerwca 2012r., sygn. Akt II FSK 2288/10 oraz pismo z dnia 4 maja 2006r. Ministerstwa Finansów- Departamentu Opłat Lokalnych i Katastru, znak: LK-833-32/MS/06/117, dot. opodatkowania nieruchomości związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej przez osoby fizyczne.

Prezydent Miasta Łodzi uznał za nieprawidłowe stanowisko wnioskodawcy.

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 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.) za grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uważa się grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, a także gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit.b, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. Wobec powyższego, jeżeli osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą nabyła nieruchomość w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą, to przedmioty opodatkowania będące w jej posiadaniu, podlegają opodatkowaniu zgodnie ze stawkami przewidzianymi dla gruntów i budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Zauważyć należy, iż z utrwalonego orzecznictwa sądów administracyjnych, zapadłego o obowiązujący od 1 stycznia 2003 r. stan prawny wynika, że sam fakt objęcia we władanie przez przedsiębiorcę nieruchomości powoduje, że staje się on posiadaczem w rozumieniu art.1a ust.1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Tak więc różnego rodzaju obiekty niewykorzystywane w danym momencie lub takie, w których prowadzona jest działalność innego rodzaju, należy uznać za związane z działalnością gospodarczą (m.in. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20.03.2009 r., o sygn. Akt II FSK 1888/07 oraz z dnia 12.04.2011 r., o sygn. Akt II FSK 2128/09).

Natomiast w przypadku, gdy nieruchomość została nabyta przez osobę fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą, jednak nie będzie służyć prowadzeniu przez tę osobę działalności gospodarczej, a zatem nie wejdzie w skład przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ ustawy z dnia 23.04.1964r. Kodeks cywilny (Dz.U.Nr 16, poz.93 z późn.zm.), to grunty i budynki jako niebędące w posiadaniu przedsiębiorcy, powinny podlegać opodatkowaniu stawkami określonymi dla budynków pozostałych. Warto podkreślić, że w wyroku z dnia 21.10.2008r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi (Sygn. akt I SA/Łd 242/08) orzekł, że tylko nieruchomość, będąca w posiadaniu osoby fizycznej, która nie wchodzi w skład prowadzonego przez nią przedsiębiorstwa, tj. nie jest i potencjalnie nie może być przeznaczona do realizacji określonych zadań gospodarczych przez prowadzącego przedsiębiorstwo, powinna być opodatkowana według stawki podstawowej.

Odnosząc powyższe do stanu faktycznego przedstawionego we wniosku organ podatkowy zauważa, iż z aktu notarialnego przedmiotowej nieruchomości wynika, że została ona zakupiona przez wnioskodawcę jako osobę fizyczną. Brak jest w akcie notarialnym wpisu dotyczącego faktu, że przedmiotowa nieruchomość jest zakupiona na cele działalności gospodarczej. Nie badając innych okoliczności faktycznych, należałoby kierując się wnioskiem strony uznać, że lokal został zakupiony przez osobę fizyczną do majątku osobistego i jest niezwiązany z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą, a zatem należy zastosować stawkę jak dla pozostałych budynków.

Zarówno w ocenie wnioskodawcy jak i organu podatkowego nie może budzić wątpliwości fakt, że ustawodawca uzależnił w przepisach ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych wysokość stawek podatku od nieruchomości od sposobu wykorzystywania przedmiotu opodatkowania. Dlatego organ podatkowy nie zgadza się ze stwierdzeniem wnioskodawcy, że jeżeli nie wprowadził on przedmiotowej nieruchomości do ewidencji środków trwałych, nie dokonywał odpisów amortyzacyjnych, nie wliczył w żaden sposób wydatków na nabycie tego lokalu w poczet kosztów uzyskania przychodu z działalności gospodarczej, nie wliczył w ramach działalności gospodarczej jakichkolwiek nakładów remontowych, modernizacyjnych w poczet pośrednich lub bezpośrednich kosztów uzyskania przychodów, to fakt ten już przesądza o braku związku z działalnością gospodarczą przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z art.122 ustawy z dnia 29.08.1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz.U z 2012 r., poz.749 z późn.zm.) w toku postępowania organy podatkowe podejmują wszelkie niezbędne działania w celu dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz załatwienia sprawy.

W postępowaniu podatkowym, stosownie do art.180 §1 jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem.

Należy podkreślić, że w przedmiotowej sprawie zgodnie z art.14b§ 3 Ordynacji podatkowej składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązany jest do wyczerpującego przedstawienia zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego oraz do przedstawienia własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej tego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego.

W ocenie organu podatkowego wnioskodawca pominął fakt, że jako przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą we wpisie w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej jako adres dodatkowych miejsc wykonywania własnej działalności wskazał adres przedmiotowej nieruchomości, co stoi w sprzeczności z przytaczanymi powyżej argumentami, że lokal ten nie ma żadnego związku z prowadzoną przez ww. działalnością gospodarczą. Należy również podkreślić, że jednym z rodzajów wykonywanej działalności gospodarczej ww. wpisie widnieje kod PKD- 68.20.Z-Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, co ma związek z przedstawionym przez wnioskodawcę stanem faktycznym, z którego wynika, że wnioskodawca wynajmuje ww. lokal jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej, a w istocie wynajem nieruchomości wchodzi w zakres potencjalnej działalności gospodarczej przedsiębiorcy.

Zgodnie z art.5 ust.2 lit.b ustawy o podatkach i opłatach lokalnych ustawodawca przewidział najwyższą stawkę od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

W przedstawionym stanie faktycznym wnioskodawca nie określił komu i na jakie cele wynajmuje przedmiotowy lokal użytkowy. Lokal wynajmowany przez przedsiębiorcę w ramach prowadzonej działalności – najemcy będącemu przedsiębiorcą, zajmującemu go na działalność gospodarczą w dwójnasób wskazuje na konieczność opodatkowania nieruchomości stawkami jak do działalności gospodarczej.

Biorąc pod uwagę powyższe organ podatkowy nie ma wątpliwości, że w przypadku, gdy nieruchomość (w tym przypadku lokal użytkowy) jest wynajmowana na cele prowadzenia działalności gospodarczej, to wówczas o zastosowaniu danej stawki decyduje sposób przeznaczenia nieruchomości i nie ma znaczenia czy jest ona wynajmowana przez osobę fizyczną, czy też przedsiębiorcę.

Podobne stanowisko wyraził Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 8 grudnia 2011 r., Sygn. Akt II FSK 1068/10, stwierdzając, iż opodatkowanie będących w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej budynków lub ich części według stawek podatku od nieruchomości właściwych dla budynków mieszkalnych, albo związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej uzależnione jest od tego czy budynek (lub ich części) służą zaspokojeniu potrzeb członków spółdzielni, czy też służą innym celom, o czym świadczy ich wynajmowanie podmiotom zewnętrznym. Dla przyjęcia stawki podatku właściwej dla budynków związanych z działalnością gospodarczą decydujący jest sam fakt odpłatnego wynajęcia lokalu.

Na podstawie przedstawianego przez wnioskodawcę stanu faktycznego oraz powyższej wykładni prawa należy uznać, że zgodnie art. 1a ust. 1 pkt 3 oraz art. 5 ust. 2 lit.b 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.) organ podatkowy od przedmiotowego lokalu użytkowego winien zastosować najwyższą stawkę podatku od nieruchomości, właściwą dla lokalu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej.

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). 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.