

FnP.III.3120.362.2012.5

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

ul. XXXXXXXXX

64-920 Piła

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Prezydent Miasta Piły działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3 w związku z art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2005r. Nr 8 poz. 60 ze zm.)

po rozpatrzeniu

wniosku z dnia 31.01.2012r. (wpływ do organu podatkowego w dniu 01.02.2012r.) w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego

postanawia

iż stanowisko podatnika, w odniesieniu do stanu faktycznego, opisanego we wniosku XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX w zakresie tezy:

1. budowle ściśle związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych i prowadzoną przez Spółdzielnię działalnością statutową tj. place zabaw, oświetlenie terenu, drogi i chodniki służące do dojścia i dojazdu do budynków mieszkalnych i garaży, parkingi służące mieszkańcom oraz ogólnodostępne, kanalizacje sanitarne i deszczowe wraz z przyłączami, wodociągi z przyłączami, sieci ciepłne, przyłącza C.O. i hydrofornie nie powinny być opodatkowane podatkiem od nieruchomości - jest prawidłowe,
2. budowle związane z lokalami usługowo-handlowymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, użytkowane na podstawie zawartych z wnioskodawcą umów najmu - jest

nieprawidłowe,

3. budowle związane z lokalami mieszkalnymi, w których za zgodą spółdzielni wykonywana jest działalność gospodarcza nie powinny być opodatkowane podatkiem od nieruchomości - jest prawidłowe.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 31.01.2012r. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX w Pile zwróciła się o udzielenie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego.

Podatnik opisując stan faktyczny sprawy stwierdził, że posiada w swych zasobach budowle, które nie są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, takie m.in. jak place zabaw, oświetlenie terenu, drogi i chodniki służące do dojścia i dojazdu do budynków mieszkalnych i garaży, parkingi służące mieszkańcom oraz ogólnodostępne, kanalizacje sanitarne i deszczowe wraz z przyłączami, wodociągi z przyłączami, sieci ciepłne, przyłącza C.O. i hydrofornie. Spółdzielnia stoi na stanowisku, że od w.wym budowli podatek od nieruchomości nie powinien być odprowadzany, ponieważ służą one statutowej działalności Spółdzielni.

Ponadto podatnik posiada lokale usługowo-handlowe, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, znajdujące się w budynkach wielomieszkalnych. Lokale te są użytkowane na podstawie umów najmu lub umów o ustanowieniu spółdzielczych własnościowych praw. Ponadto spółdzielnia posiada lokale mieszkalne na których części prowadzona jest działalność gospodarcza. Wnioskodawca stoi na stanowisku, że od znajdujących się w tych budynkach sieci, przyłączy, węzłów cieplnych i innych urządzeń podatek się nie należy.

Prezydent Miasta Piły po rozpatrzeniu przedmiotowego wniosku, w świetle obowiązującego stanu prawnego wyjaśnia co następuje:

art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010r. Nr 95 poz. 613 ze zm.) stanowi, że opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Natomiast stosownie do art. 1a ust. 1 pkt 3 wymienionej wyżej ustawy, budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, to budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.

Dla ustalenia istnienia obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości w zakresie budowli konieczne jest ustalenie, czy budowle znajdują się w posiadaniu przedsiębiorcy lub podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. Kluczową więc kwestią jest ustalenie statusu prawnego spółdzielni mieszkaniowych. W myśl art. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Równocześnie jednak ustawodawca w art. 1 ust. 6 przywołanej ustawy zezwala spółdzielniom na prowadzenie również innej działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją powyższych celów. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie wyklucza zatem zaliczenia spółdzielni do grupy podmiotów, które prowadzą działalność gospodarczą. W art. 1 ust. 2 ustawy stwierdza bowiem, że przedmiotem działalności spółdzielni może być:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych własnościowych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych;
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
- 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

O ile więc można się zgodzić z twierdzeniem, że działalność spółdzielni na rzecz członków określona w pkt 1-4 nie stanowi działalności gospodarczej, to już budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lokali wyczerpuje znamiona prowadzenia działalności gospodarczej, której cechą wyróżniającą jest ukierunkowanie na osiągnięcie zysku. Natomiast z treści art. 6 ust. 6 tejże ustawy wynika, iż spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją wyżej wymienionych celów.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy jeszcze wyjaśnić, jaką działalność spółdzielni należy traktować jako działalność gospodarczą. Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie

działalności gospodarczej (Dz. U. z 2010r. Nr 220, poz. 1447 ze zm.), działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły. Warto tutaj przytoczyć postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20.10.1999r. sygn. akt III CKN 372/98, dotyczące działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej: "Mając na uwadze wymienione cechy, należy uznać, że działalność spółdzielni mieszkaniowej skierowana "do wewnątrz", w ramach stosunków członkowskich, nie ma charakteru gospodarczego, natomiast może być tą działalnością wobec innych przedsiębiorców, zwłaszcza w toku budowy lub administrowania cudzymi zasobami albo swobodnego gospodarowania własnymi lokalami". Pogląd ten potwierdza także Ministerstwo Finansów w piśmie z dnia 02.03.2008r. nr PL/832/16/KPV/08/3085. Stwierdzono, że jeżeli działalność spółdzielni mieszkaniowej spełnia przesłanki art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, to budowie spółdzielni w takim przypadku podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według zasad określonych w art. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Natomiast budowie związane z prowadzeniem działalności w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni, jako nie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej nie podlegają podatkowi od nieruchomości.

W świetle powyższej analizy przepisów prawnych normujących przedmiotowe zagadnienie należy stwierdzić, iż budowie wymienione przez wnioskodawcę tj. place zabaw, oświetlenie terenu, drogi i chodniki służące do dojścia i dojazdu do budynków mieszkalnych i garaży, parkingi służące mieszkańcom oraz ogólnodostępne, kanalizacje sanitarne i deszczowe wraz z przyłączami, wodociągi z przyłączami, sieci ciepłne, przyłącza C.O. i hydroforni, jako służące statutowej działalności spółdzielni i związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych jej członków, nie powinny podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Jak już przytoczono wyżej, podatkiem od nieruchomości podlegają budowie lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej tj. takie, które są w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.

Skoro ustawa o podatkach i opłatach lokalnych w treści art. 2 ust. 1 pkt 3 przewiduje możliwość opodatkowania części budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej,

na potrzeby opodatkowania budowli spółdzielni mieszkaniowych należy rozdzielić budowle związane i niezwiązane z prowadzoną przez spółdzielnie działalnością gospodarczą. Niewątpliwie znamiona prowadzenia działalności gospodarczej przez spółdzielnie nosi wynajmowanie innym podmiotom lokali usługowo-handlowych.

W związku z powyższym budowle będące w posiadaniu spółdzielni będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości jedynie wówczas gdy będą związane z prowadzeniem działalności gospodarczej a za taką należy uznać działalność polegającą na wynajmowaniu czy wdzierżawianiu w celach zarobkowych. Zatem wymienione przez wnioskodawcę sieci, przyłącza, węzły cieplne i inne urządzenia w odniesieniu do lokalu usługowo-handlowego w którym prowadzona jest działalność gospodarcza będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l., bowiem są związane z prowadzeniem przez spółdzielnię działalności gospodarczej.

W odniesieniu natomiast do lokali które są użytkowane na podstawie zawartych ze spółdzielnią umów o ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa oraz lokali mieszkalnych w których za zgodą spółdzielni wykonywana jest działalność gospodarcza, nie nosi to znamion prowadzenia działalności gospodarczej przez spółdzielnię. Budowle związane z takim lokalami nie będą zatem podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Pouczenie

Na niniejszą interpretację Stronie przysługuje prawo wniesienia skargi z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu 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 - Dz.U. Nr 153, poz. 1270 ze zm.). Skargę do WSA wnosi się w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa.

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Krzysztof Szewc
Zastępca Prezydenta