

WYCZERPUJĄCE PRZEDSTAWIENIE ZAISTNIAŁEGO STANU FAKTYCZNEGO (STANÓW FAKTYCZNYCH), ZDARZENIA PRZYSZŁEGO (ZDARZEŃ PRZYSZŁYCH)

1. Podatnik prowadzi działalność deweloperską, polegającą na wnoszeniu na własnej działce zlokalizowanej w Szczecinie przy ul. [REDAKTOWANE] budynków mieszkalnych, z których następnie systematycznie wyodrębniane jest prawo własności lokali celem sprzedaży go na rzecz osób trzecich. Ustanawiane przez Podatnika prawo odrębnej własności lokali dotyczy trzech grup nieruchomości (lokali) o różnym przeznaczeniu – są to: lokale mieszkalne, lokale usługowe przeznaczone na prowadzenie działalności usługowo-handlowej oraz lokale stanowiące garaże podziemne, zlokalizowane w kondygnacji piwnicznej każdego z budynków. Roboty budowlane w ramach prowadzonej przez Podatnika Inwestycji opisanej powyżej, były podzielone na dwa etapy. Budowa poszczególnych budynków będących częścią I Etapu Inwestycji zakończyła się uzyskaniem w roku 2007 pozwolenia na użytkowanie – oddzielnie dla poszczególnych budynków zrealizowanych przez Podatnika w ramach tego Etapu. Jednakże z treści decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanych dla tych budynków, w których zlokalizowane są lokale użytkowe (przykładowo wskazać można tutaj decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego [REDAKTOWANE] wynika wyraźnie, że decyzje dotyczą „budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. [REDAKTOWANE] z wyłączeniem lokali usługowych w części parterowej”. Taka treść poszczególnych decyzji o pozwoleniu na użytkowanie jest uwarunkowana tym, że użytkowanie lokali usługowych możliwe jest dopiero po zakończeniu robót mających na celu przystosowanie każdego z lokali do konkretnego profilu działalności, która będzie prowadzona w lokalach przez ich nabywców. Dopiero po zakończeniu tych robót Podatnik występował więc o zmianę pierwotnie wydanych decyzji o pozwoleniu na użytkowanie – zaś decyzje o zmianie pozwoleń na użytkowanie, rozszerzające te pozwolenia na kolejne lokale użytkowe, wydawane były przez PINB sukcesywnie w ciągu roku 2008 (a dla jednego lokalu uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przewidywane jest dopiero w roku bieżącym). Również faktycznie użytkowanie tych lokali nie rozpoczynało się przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie dotyczącego każdego z nich.

PYTANIE (PYTANIA)

- Do jakiej grupy nieruchomości wymienionych w § 1 ust. 2 Uchwały NR XXVIII/707/08 Rady Miasta [REDAKTOWANE] w sprawie podatku od nieruchomości należy kwalifikować wybudowane przez Podatnika w ramach działalności deweloperskiej i będące w jego posiadaniu:
 - lokale usługowe będące częścią budynków mieszkalnych, w których Podatnik nie prowadzi działalności gospodarczej, a jedynie są one przeznaczone do sprzedaży dla osób trzecich, które taką działalność będą w nich prowadziły;
 - lokale stanowiące garaże podziemne zlokalizowane w kondygnacji piwnicznej budynków mieszkalnych i będące częścią tych budynków, w których Podatnik nie prowadzi działalności gospodarczej, ?)
- i w jakiej pozycji deklaracji DN – 1 na podatek od nieruchomości, której wzór stanowi załącznik nr 1 do Uchwały NR LXIII/1184/06 Rady Miasta [REDAKTOWANE] dnia 16 października 2006 r. w sprawie wzorów formularzy dotyczących podmiotu i przedmiotu opodatkowania w podatku od nieruchomości, rolnym i leśnym, należy wykazywać opisane wyżej nieruchomości.
- Od jakiej daty powstał lub powstanie obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości w odniesieniu do lokalu w przypadku gdy w roku 2007 została wydana na podstawie ustawy – Prawo budowlane decyzja o pozwoleniu na użytkowanie obejmująca budynek, w którym zlokalizowany jest przedmiotowy lokal, z której treści wynika jednak, że pozwolenie na użytkowanie obejmuje tenże budynek z wyłączeniem przedmiotowego lokalu, a odrębna decyzja o pozwoleniu na użytkowanie samego lokalu została wydana lub zostanie wydana dopiero w latach kolejnych (rok 2008 i 2009).

WŁASNE STANOWISKO W SPRAWIE OCENY PRAWNEJ ZAISTNIAŁEGO STANU FAKTYCZNEGO LUB ZDARZENIA PRZYSZŁEGO

Ad. 1. Podatnik stoi na stanowisku, że w związku z treścią art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy, zgodnie z którym pojęcie budynku związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej nie obejmuje „budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami”, należy przyjąć, że lokale usługowe oraz lokale garażowe będące częścią budynków mieszkalnych, których Podatnik nie wykorzystuje na potrzeby prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej winny być zaliczone do grupy nieruchomości „pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego”, o której mowa w § 1 ust. 2 pkt 5 Uchwały NR XXVIII/707/08 Rady Miasta [REDAKTOWANE] dnia 24 listopada 2008 r. w sprawie podatku od nieruchomości. Pogląd taki został wyrażony, w literaturze przedmiotu w odniesieniu do