

Rodzaj dokumentu	-	Indywidualna interpretacja
Sygnatura	-	WPIOL-III.310.1.2014.MS
Data	-	28.05.2014 r.
Autor	-	Prezydent Miasta Szczecin
Temat	-	Opodatkowanie części wspólnych nieruchomości
Słowa kluczowe	-	Podatek od nieruchomości, części wspólne.

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Na podstawie art. 14j § 1 i § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012 poz. 749 ze zmianami) oraz upoważnienia Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 16 sierpnia 2013 r. znak: WO-I.0052.3.83.2013.KO w sprawie wydawania decyzji administracyjnych, postanowień i zaświadczeń w zakresie postępowania podatkowego dotyczącego podatków i opłat lokalnych

stwierdzam, że

stanowiska Strony przedstawione we wniosku z dnia 08.04.2014 r. (data wpływu do Urzędu Miasta Szczecin) o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego – należy uznać **za prawidłowe**.

Uzasadnienie

W dniu 08.04.2014 r. spółka X Sp. z o.o. Spółka komandytowa zwróciła się do organu podatkowego z wnioskiem o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, tj. art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 ze zm.), który stanowi: *„Jeżeli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność ciąży na właścicielach lokali w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku.”*

W przedmiotowym wniosku zostało przedstawione następujące zdarzenie przyszłe:

Spółka X Sp. z o.o. spółka komandytowa jest użytkownikiem wieczystym kilku zabudowanych nieruchomości gruntowych na obszarze Gminy Miasto Szczecin. Na każdej z tych nieruchomości posadowionych jest od jednego do kilku budynków, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności Spółki. Przedmiotowe nieruchomości składają się z jednej bądź kilku działek ewidencyjnych ujętych w jednej księdze wieczystej. Spółka rozważa wyodrębnienie własności dwóch lokali w niektórych budynkach posadowionych na tych nieruchomościach, a następnie przeniesienie własności jednego z tych lokali na rzecz podmiotu trzeciego. W wyniku tych działań Spółka oraz osoba trzecia staną się z mocy prawa właścicielami dwóch wyodrębnionych lokali i jednocześnie współwłaścicielami (w odpowiednich udziałach) nieruchomości wspólnej, na którą będzie składać powierzchnia wspólna budynków znajdujących się na tych nieruchomościach oraz grunt. Na przedmiotowych nieruchomościach nie jest możliwe wydzielenie osobnych działek gruntu wokół każdego budynku.

W związku z powyższym wnioskodawca zadał następujące pytania:

1. Czy jeżeli na nieruchomości posadowiony jest jeden budynek i w budynku tym ustanowiona zostanie odrębna własność lokali, udział właściciela wyodrębnionego lokalu

w powierzchniach wspólnych powinien zostać ustalony według proporcji powierzchni użytkowej wyodrębnionego lokalu do całkowitej powierzchni użytkowej budynku, a co za tym idzie – zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 ze zmianami) – podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości będzie stanowić łączna powierzchnia użytkowa wyodrębnionego lokalu Spółki oraz udział w częściach wspólnych (części wspólne budynku oraz grunt) ?

2. Czy powyższe zasady ustalenia podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków, a odrębna własność lokali zostanie wyodrębniona przez Spółkę tylko w jednym budynku ?

Stanowisko wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej zdarzeń przyszłych przedstawia się następująco:

Pytanie 1

Cyt.: „Zdaniem wnioskodawcy, w przypadku, gdy na nieruchomości posadowiony jest jeden budynek i w budynku tym ustanowiona zostanie odrębna własność lokali, udział wnioskodawcy w powierzchniach wspólnych tego budynku oraz w powierzchni nieruchomości gruntowej pozostającej we współużytkowaniu wieczystym dla celów podatku od nieruchomości powinien zostać ustalony według proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa lokalu stanowiącego odrębną własność pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynku. W konsekwencji – zgodnie z art. 3 ust. 5 u.p.o.l. – podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa wyodrębnionego lokalu będącego własnością Spółki oraz udział w częściach wspólnych budynku i we współużytkowaniu wieczystym powierzchni grunty przy zastosowaniu ww. proporcji.”

Pytanie 2

Cyt.: „W ocenie wnioskodawcy, powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka lub kilkanaście budynków, a odrębna własność lokali zostanie wyodrębniona przez wnioskodawcę tylko w jednym budynku.”

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowiska Wnioskodawcy w sprawie oceny przedstawionych we wniosku zdarzeń przyszłych są prawidłowe.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.p.o.l. „Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:

- 1) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych;
- 3) użytkownikami wieczystymi gruntów (...).”

Art. 2 ust. 1 u.p.o.l. stanowi: „Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- 1) grunty;
- 2) budynki lub ich części;
- 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.”

Przepis art. 3 ust. 4 u.p.o.l. brzmi: „Jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązane podatki od nieruchomości lub obiektu budowlanego ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach, z zastrzeżeniem ust. 5.” Natomiast art. 3 ust. 5 u.p.o.l. stanowi: „**Jeżeli wyodrębniono**

własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność ciąży na właścicielach lokali w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku.”

Przytoczone wyżej przepisy jednoznacznie wskazują, że w przypadku kiedy w budynku zostaną wyodrębnione lokale, obowiązek podatkowy od części wspólnych (grunt oraz budynek) ciąży na właścicielach tych lokali tylko i wyłącznie w zakresie odpowiadającym udziałowi, który wynika ze stosunku powierzchni użytkowej wyodrębnionego lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. Obowiązek podatkowy od wyodrębnionych lokali w zakresie dotyczącym gruntu oraz części wspólnych budynku określa wyłącznie art. 3 ust. 5 u.p.o.l. Wynika to zarówno z zastrzeżenia zawartego w art. 3 ust. 4 u.p.o.l., które oznacza, że przepis ten nie ma zastosowania w okolicznościach określonych w art. 4 ust. 5 u.p.o.l., a także z brzmienia ust. 5 wskazującego, że jest to specyficzna regulacja obowiązku podatkowego współwłaścicieli, będących właścicielami wyodrębnionych lokali w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części wspólnych budynku.

Tak samo kształtować się będzie ustalenie podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości, w przypadku kiedy na nieruchomości gruntowej posadowionych jest kilka budynków i tylko w jednym z tych budynków zostaną wyodrębnione lokale. Podstawę opodatkowania od gruntu i części wspólnych budynku będzie stanowić stosunek powierzchni użytkowej wyodrębnionego lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich budynków.

Niniejsza interpretacja udzielona jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień wydania interpretacji przez organ podatkowy i dotyczy zdarzenia przyszłego przedstawionego przez wnioskodawcę.

Jednocześnie informuje się, że niniejsza interpretacja po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę zostanie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

Pouczenie

Od niniejszej interpretacji przysługuje stronie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Szczecin. Skargę można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie Prezydenta Miasta Szczecin, do usunięcia naruszenia prawa. Termin do złożenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa wynosi 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o treści wydanej interpretacji. Termin na wniesienie skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wynosi 30 dni od dnia doręczenia stronie odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ takiej odpowiedzi nie udzieli, w terminie 60 dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa.

Otrzymuje:

- 1) A/a
- 2) Adresat