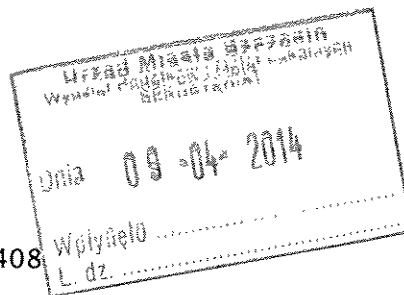




Urząd Miasta Szczecin
Wydział Podatków i Opłat Lokalnych
pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin
tel. + 48 91 42 45 363, fax: + 48 91 42 45 408
wpiol@um.szczecin.pl • www.szczecin.pl



WPIOL-4

Szczecin, dnia 02 kwietnia 2014r.

Wnioskodawca:

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa

Adres siedziby/adres zamieszkania*

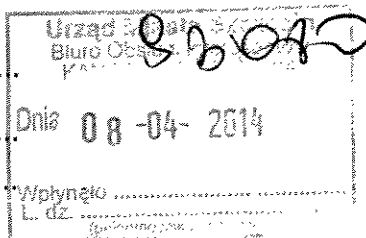
Adres do korespondencji:¹⁾

Numer telefonu

Identyfikator Podatkowy²⁾: PESEL/NIP*

Status wnioskodawcy:

podatnik/osoba trzecia w rozumieniu art.110-117a Ordynacji podatkowej/inkasent/inny*



WNIOSEK

o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego

Na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (j.t. Dz. U. z 2012 r., poz. 749 z późn. zm.) wnoszę o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego.

Przedmiotem wniosku jest:

- zaistniały stan faktyczny/zdarzenie przyszłe*
- przepis prawa podatkowego³⁾

„Wnioskodawca” (zwany też w dalszej treści wniosku „Spółką”), wnosi o wydanie pisemnej

interpretacji przepisów prawa podatkowego w indywidualnej sprawie Spółki, co do zastosowania art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 r. (t.j. Dz. U. Nr 95, poz. 613 ze zm. – dalej: „Upol”).

Opłata od wniosku została uiszczona gotówką/na rachunek.

Kserokopia dowodu uiszczenia opłaty – dołączona do wniosku/~~zostanie przesłana w terminie do 7 dni od dnia złożenia wniosku~~.

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

Spółka jest użytkownikiem wieczystym kilku nieruchomości gruntowych zabudowanych położonych na obszarze tutejszej gminy. Na każdej z tych nieruchomości posadowionych jest od jednego do kilku budynków, stanowiących odrębny od grunt przedmiot własności Spółki. Przedmiotowe nieruchomości składają się z jednej bądź kilku działek ewidencyjnych ujętych w jednej księdze wieczystej. Spółka rozważyła ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali w niektórych budynkach posadowionych na tych nieruchomościach, a następnie przeniesienie własności jednego z tych lokali na rzecz podmiotu trzeciego („Nabywca”). W wyniku tych działań, Wnioskodawca oraz Nabywca staną się, z mocy prawa, właścicielami dwóch odrębnych lokali i jednocześnie współwłaścicielami, w odpowiednich częściach ułamkowych, nieruchomości wspólnej, na którą to składać się będzie powierzchnia wspólnych budynków znajdujących się na tych nieruchomościach oraz współużytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej.

Na przedmiotowych nieruchomościach nie jest możliwe wydzielenie osobnych działek gruntu wokół każdego budynku.

PYTANIE (PYTANIA)

Wnioskodawca zwraca się z prośbą o potwierdzenie, iż:

- 1) 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 we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej dla celów podatku od nieruchomości powinien zostać ustalony według proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość (będącego własnością Spółki) pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynku, a co za tym idzie – zgodnie z art. 3 ust. 5 Upol – podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokalu wyodrębnionego będącego własnością Spółki oraz udział w częściach wspólnych budynku i we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej obliczony przy zastosowaniu ww proporcji. W konsekwencji, na Spółce nie będzie ciążył obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od części nieruchomości wspólnej przekraczającej obliczony w sposób powyższy udział.
- 2) 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.

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

Ad-1

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 Upol – 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 gruntu obliczony przy zastosowaniu ww proporcji.

Z perspektywy cywilistycznej, ustanowienie odrębnej własności lokali reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: „Uwl”).

Zgodnie z art. 2 Uwl, samodzielny lokal, tj. wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych – może stanowić odrębną nieruchomość (odrębny przedmiot własności).

Odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność (art. 7 ust. 1 Upol).

Właścicielowi wyodrębnionego lokalu przysługuje, jako prawo związane z prawem własności lokalu, określony udział w nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1 Uwl); przy czym za nieruchomość wspólną – zgodnie z art. 3 ust. 2 Uwl – uznaje się grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu.

Innymi słowy, lokal stanowiący odrębną własność, to nieruchomość gruntowa składająca się z:

- (i) własności samego lokalu (ewentualnie z pomieszczeniami przynależnymi), oraz
- (ii) ułamkowego udziału we własności gruntu (lub w prawie użytkowania wieczystego gruntu) i wspólnych części budynku lub budynków, czyli udziału w nieruchomości wspólnej.

Przechodząc na grunt regulacji Upol, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 i 3 Upol, obowiązkowi podatkowemu w podatku od nieruchomości podlegają podatnicy będący właścicielami nieruchomości lub użytkownikami wieczystymi gruntów.

Jeżeli nieruchomość stanowi współwłasność dwóch lub więcej podatników, wówczas – na podstawie art. 3 ust. 4 Upol – obowiązek podatkowy ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach. Podstawę opodatkowania dla gruntów stanowi ich powierzchnia, natomiast dla budynków – powierzchnia użytkowa.

W praktyce zatem, co do zasady, w przypadku współwłaścicieli, każdy z nich zobowiązany jest do zapłaty podatku proporcjonalnie do posiadanego udziału we współwłasności.

Powyższa reguła opodatkowania współwłasności ulega istotnej modyfikacji w sytuacji gdy ustanowiona jest odrębna własność lokali. W razie wydzielenia lokali, art. 3 ust. 4 Upol wyraźnie odsyła do regulacji zawartej w art. 3 ust. 5 tej ustawy.

Zgodnie z przepisem art. 3 ust. 5 Upol, 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.

Przepis ten w sposób całościowy normuje zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości powierzchni wspólnych z wyodrębnioną własnością lokali (UwI nazywa tę część budynku „nieruchomością wspólną”). Nie modyfikuje natomiast zasad opodatkowania samych lokali. Podstawę opodatkowania nadal stanowi ich powierzchnia.

Z treści tego przepisu jasno wynika, że właściciel wyodrębnionego lokalu (lokali), celem ustalenia swojego udziału w powierzchniach wspólnych powinien odnieść powierzchnię użytkową lokalu (lub lokali), którego jest właścicielem do powierzchni użytkowej całego budynku. Tak ustalony współczynnik właściciel lokalu (lub lokali) powinien następnie odnieść do powierzchni nieruchomości wspólnej i zadeklarować jako podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości.

Powyższa analiza art. 3 ust. 5 Upol zgodna jest z poglądami prezentowanymi przez doktrynę prawa podatkowego. Dla przykładu, L. Etel, wskazuje w komentarzu do tego przepisu (*Podatek od nieruchomości. Komentarz, LEX 2012*), iż:

„Wyodrębnienie własności lokali w budynku skutkuje tym, że podatek od części tego budynku i gruntu stanowiącego współwłasność [zaznaczenie Wnioskodawcy] należy ustalić na takich zasadach, że odnosi się powierzchnię użytkową lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku i tak ustaloną, proporcję stosuje się do powierzchni wspólnych części budynku i gruntu. Na przykład powierzchnia lokalu osoby fizycznej wynosi 100 m², a powierzchnia użytkowa całego budynku-1000 m². Stosunek tych powierzchni wynosi 1/10. Ten ułamek odnosi się do powierzchni gruntu i do powierzchni części budynku stanowiących współwłasność (suszarnia, strych, piwnica). Właściciel lokalu powinien więc otrzymać decyzję z wyliczonym podatkiem od 100 m² lokalu, 1/10 powierzchni gruntu, 1/10 powierzchni strychu itp. Osoba prawna będąca właścicielem takiego lokalu sama powinna w deklaracji wyliczyć wyżej wymienione proporcje i na ich podstawie kwotę płaconego podatku”.

W tym miejscu należy również podkreślić, iż skoro ustawodawca wprowadził do Upol przepis szczególny, tj art. 3 ust. 5, w którym zawarł inną zasadę nakładania zobowiązania podatkowego w odniesieniu do powierzchni wspólnej niż ta wyrażona w art. 3 ust. 4, logiczne jest, że uczynił to celem uregulowania sytuacji opisanej w art. 3 ust. 4 i art. 3 ust. 5 w odmienny sposób.

Powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie również w orzecznictwie sądów administracyjnych. Dla przykładu można wskazać na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2012 r. (sygn. II FSK 647/11), w którym Sąd podtrzymał dotychczas dominujące stanowisko i wskazał, między innymi, iż:

„(...) art. 3 ust. 4 u.p.o.l. stanowi o solidarnym opodatkowaniu współwłasności (współposiadania) nieruchomości lub obiektu budowlanego, wyraźnie jednak wskazując in fine na zastrzeżenie ust. 5 ww. artykułu. Prawdłowo więc wywiódł Sąd wojewódzki, że nie może być mowy o współstosowaniu na gruncie przedmiotowego stanu faktycznego ustępów 4 i 5 art. 3 u.p.o.l., jak tego chce organ (...), gdź ten drugi przepis stanowi lex specialis względem pierwszego z wymienionych [zaznaczenie Wnioskodawcy]. Przypomnieć należy, że zgodnie z § 23 ust. 3 Zasad Techniki Prawodawczej (Dz. U. Nr 100, poz. 908), jeżeli od któregoś z elementów przepisu szczegółowego przewiduje się wyjątki lub któryś z elementów tego przepisu wymaga uściślenia, przepis formułujący wyjątki lub uściślenia zamieszcza się bezpośrednio po danym przepisie szczegółowym. Taka też jest konstrukcja omawianego art. 3 u.p.o.l., gdzie przepis ustanawiający wyjątek (ust. 5) następuje bezpośrednio po przepisie określającym zasadę w odniesieniu do opodatkowania nieruchomości lub obiektów budowlanych wspólnych (ust. 4). Dodatkowo ten ostatnio wskazany przepis wyraźnie odsyła do przepisu stanowiącego wyjątek, jakim jest art. 3 ust. 5 u.p.o.l. Oczywiście jest bowiem, że zwrot "z zastrzeżeniem ust. 5" którym operuje art. 3 ust. 4 u.p.o.l., należy interpretować jako odesłanie (zob. G. Wierczyński, Redagowanie i ogłaszanie aktów normatywnych. Komentarz, Lex nr 55404). Zatem we wskazanym

zakresie organ argumentuje w istocie w oderwaniu o treści końcowej części przepisu art. 3 ust. 4 u.p.o.l., a w związku z tym z pominięciem dyrektywy interpretacyjnej lex specialis derogat legi generali. W tym stanie rzeczy argumentacja ta nie może odnieść pożądanego skutku. "

W tej sytuacji, ostatnią wątpliwość stanowić mogłoby jedynie zastosowanie powyższych przepisów w przypadku nieruchomości, które pomimo ujawnienia w jednej księdze wieczystej stanowią odrębne działki ewidencyjne. W tym kontekście istotna jest odpowiednia interpretacja pojęcia nieruchomości, którym ustawodawca posłużył się w przepisach Uwl.

Definicja nieruchomości zawarta została, między innymi, w art. 46 § 1 kodeksu cywilnego. W świetle tego przepisu, nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części tych budynków, jeżeli z mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Wyodrębnienie gruntu w nieruchomość, jako przedmiotu prawa, wymaga zatem określenia jego powierzchni granicami zewnętrznymi (wyodrębnienie fizyczne) i określenia podmiotu własności (wyodrębnienie prawne).

Kodeks cywilny nie zawiera przepisów o sposobie prawnego wyodrębnienia gruntu, znajdują się one w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Założenie księgi wieczystej dla wyodrębnionej działki ewidencyjnej lub wpisanie jej do istniejącej księgi decyduje o jej charakterze. Działka taka staje się nieruchomością albo jako samodzielny i odrębny przedmiot własności, albo wchodzi w skład większej całości wskutek przyłączenia do nieruchomości, dla której prowadzona jest już księga wieczysta. W tym drugim przypadku, mamy do czynienia z jedną nieruchomością składającą się z kilku działek ewidencyjnych.

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece posługuje się zatem odrębną definicją nieruchomości, w myśl której, nieruchomość stanowi część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą.

Zagadnienie dotyczące pojęcia nieruchomości gruntowej w znaczeniu prawnorzeczowym i wieczystoksięgowym przez długi czas stanowiło przedmiot sporu.

Ostatecznie, w wyroku z dnia 26 lutego 2003 r. (sygn. II CKN 1306/00), Sąd Najwyższy potwierdził, iż:

„Część powierzchni ziemskiej stanowi nieruchomość gruntową, jeżeli została wyodrębniona fizycznie i prawnie w taki sposób, że może być traktowana w obrocie prawnym jako samodzielny przedmiot. Do takiego wyodrębnienia części powierzchni ziemskiej może dojść również na skutek założenia dla niej księgi wieczystej. Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (...) księgę wieczystą prowadzi się bowiem w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, który polega na stwierdzeniu wpisem w dziale drugiej księgi, kto jest właścicielem nieruchomości oznaczonej w dziale pierwszym księgi wieczystej. Założenie księgi wieczystej oznacza, że jest tyle nieruchomości, ile jest ksiąg wieczystych, ponieważ – w myśl art. 24 kwh – dla każdej nieruchomości prowadzi się oddzielna księga wieczysta, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. [zaznaczenie Wnioskodawcy]”

Nawiązując do powyższego orzeczenia, Sąd Najwyższy stwierdził w uzasadnieniu postanowienia z dnia 30 października 2003 r. (sygn. IV CK 114/02), iż:

(..) dyrektywy wykładni systemowej sprzeciwiają się przypisywaniu pojęciu nieruchomości gruntowej innego znaczenia w obrębie ustawy o księgach wieczystych i hipotece niż w art. 46 § 1 k.c. (...).

Trzeba zgodzić się z argumentem przytaczanym w nauce prawa, że księga wieczysta jest czynnikiem wyodrębniającym nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., gdyż pozwala na skonkretyzowanie, kto jest właścicielem wydzielonego obszaru. Odmienne ujęcie tego zagadnienia

byłoby zresztą równoznaczne z przekreśleniem funkcji ksiąg wieczystych. Trzeba dodać, że uznanie księgi wieczystej za czynnik wyodrębniający nieruchomość najlepiej zapewnia bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami.

Konkludując, należy uznać, że dwie graniczące z sobą działki gruntu należące do tego samego właściciela, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, stanowią dwie odrębne nieruchomości gruntowe w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. [zaznaczenie Wnioskodawcy] Jeżeli natomiast dla takich działek jest prowadzona jedna księga wieczysta, stanowią one – w rozumieniu powołanego przepisu – jedną nieruchomość gruntową (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, nie publ.)."

Konkludując, należy uznać, iż niezależnie od tego, czy w skład nieruchomości, dla której prowadzona jest jedna księga wieczysta, wchodzi jedna działka ewidencyjna, czy też kilka działek ewidencyjnych, każdy właściciel wyodrębnionego lokalu w takiej nieruchomości będzie również właścicielem ułamkowej części nieruchomości wspólnej, która składa się z gruntu i z części wspólnej budynku stojącego na tym gruncie. Pogląd ten znajduje swoje uzasadnienie również w przypadku, gdy w skład tak zdefiniowanej nieruchomości wspólnej w miejsce prawa własności gruntu wejdzie prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządowej.

Biorąc pod uwagę powyższe, w przypadku, gdy na nieruchomości posadowiony jest jeden budynek i w budynku tym ustanowiona zostanie odrębna własność lokali, udział Wnioskodawcy w nieruchomości wspólnej, o której mowa w UwI, tj. powierzchniach wspólnych tego budynku oraz w powierzchni gruntu (objętego w omawianym przypadku współużytkowaniem wieczystym), powinien zostać ustalony według proporcji w jakiej powierzchnia lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość (będącego własnością Spółki) pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynku. W konsekwencji – zgodnie z art. 3 ust. 5 Upol – podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokalu będącego własnością Spółki oraz udział w częściach wspólnych budynku i w powierzchni gruntu, objętego współużytkowaniem wieczystym, obliczony przy zastosowaniu ww proporcji.

Ad-2

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.

Zgodnie z art. 3 ust. 5 UwI, jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali, we wszystkich budynkach znajdujących się na tej samej nieruchomości, wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Powyższy przepis – oprócz reguły dotyczącej obliczania udziałów w nieruchomości wspólnej, w której skład wchodzi większa liczba budynków – określa wprost możliwość wyodrębniania lokali w tych nieruchomościach, w skład których wchodzi wiele budynków.

W myśl tego przepisu bowiem, każdy właściciel lokalu w takiej nieruchomości będzie również właścicielem ułamkowej części nieruchomości wspólnej, która składa się z gruntu zabudowanego wieloma budynkami i z części wspólnych wszystkich budynków stojących na tym gruncie (Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz: Ewa Bończak-Kucharska: Wydanie II).

Mając na uwadze powyższe, nie ulega wątpliwości, iż zasady ustalania podstawy opodatkowania w

podatku od nieruchomości opisane powyżej, a wynikające z art. 3 ust. 5 Upoi, 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.

Wówczas dla ustalenia udziału Spółki w nieruchomości wspólnej powierzchnię użytkową wyodrębnionego lokalu (lub lokali) należy odnieść do powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na nieruchomości, a nie jedynie do powierzchni użytkowej tego jednego budynku, w którym wyodrębniono własność lokalu (lub lokali) podobnie, jak na gruncie art. 3 ust. 5 Uwi dla ustalenia udziału właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej bierze się pod uwagę stosunek powierzchni wyodrębnionego lokalu do powierzchni wszystkich lokali (wyodrębnionych i niewyodrębnionych) we wszystkich budynkach znajdujących się na tej samej nieruchomości.

Nie można ponadto nie zauważyć, że w przypadku, gdyby powierzchnię użytkową lokalu należało odnosić nie do powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na tej samej nieruchomości, a tylko do powierzchni użytkowej danego budynku, w którym wyodrębniono własność lokali, mogłoby dochodzić do sytuacji, których nie dałoby się pogodzić z podstawowymi zasadami obowiązującego w Polsce systemu podatkowego, w tym w szczególności zasady jednokrotnego opodatkowania. Jako przykład można wskazać sytuację, w której na nieruchomości znajdują się dwa budynki, każdy o powierzchni użytkowej 1.000 m², a w każdym z tych budynków zostały wyodrębnione dwa lokale, o powierzchni 100 m² oraz 800 m². W takiej sytuacji, gdyby udział w nieruchomości wspólnej ustalać jedynie poprzez odniesienie powierzchni użytkowej danego wyodrębnionego lokalu do powierzchni użytkowej tylko budynku, w którym lokal ten został wyodrębniony, udział w nieruchomości wspólnej:

- właściciela lokalu o powierzchni użytkowej 100 m² w budynku 1 wyniosłoby 1/10,
- właściciela lokalu o powierzchni użytkowej 800 m² w budynku 1 wyniosłoby 8/10,
- właściciela lokalu o powierzchni użytkowej 100 m² w budynku 2 wyniosłoby 1/10,
- właściciela lokalu o powierzchni użytkowej 800 m² w budynku 2 wyniosłoby 8/10.

Z powyższego zatem wynika, że łączna wartość udziałów w nieruchomości wspólnej (dla celów podatku od nieruchomości) właścicieli poszczególnych lokali wyniosłaby 18/10, co prowadziłoby efektywnie do podwójnego opodatkowania tej samej powierzchni nieruchomości wspólnej.

Z powyższych względów nie może zatem ulegać wątpliwości, że udział w nieruchomości wspólnej dla celów podatku od nieruchomości powinien być ustalany poprzez odniesienie powierzchni użytkowej lokalu wyodrębnionego do powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na tej samej nieruchomości. Dotyczy to zarówno sytuacji, w której na nieruchomości znajduje się więcej niż jeden budynek i w każdym bądź niektórych z tych budynków wyodrębniono własność lokali, jak i sytuacji, gdy na nieruchomości znajduje się więcej niż jeden budynek, zaś własność lokali wyodrębniono tylko w jednym z budynków. Redakcja art. 3 ust. 5 Upoi nie różnicuje bowiem w żaden sposób zasad opodatkowania w zależności od tego, w ilu budynkach doszło do wyodrębnienia własności lokali.

Ustalony w powyższy sposób współczynnik, Spółka jako właściciel wyodrębnionego lokalu powinna zastosować do powierzchni wspólnych i zadeklarować jako podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości.

OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 233 §1 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny (Dz. U. Nr 88, poz. 553 z późn. zm.), kto składając zeznanie mające służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub innym

postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy, zeznaje nieprawdę lub zataja prawdę, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3. Oświadczam, że zapoznałem(łam) się z treścią art. 233 § 1 Kodeksu karnego o odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania.

Oświadczam, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

Szczecin, dnia 25 marca 2014r.

Imię i nazwisko wnioskodawcy
lub osoby upoważnionej⁴⁾

Podpis wnioskodawcy lub
osoby upoważnionej

** niepotrzebne skreślić.*

¹⁾ należy wypełnić tylko wówczas, gdy adres do korespondencji jest inny niż adres siedziby/adres zamieszkania.

²⁾ Identyfikator Podatkowy:

PESEL - w przypadku podatników będących osobami fizycznymi objętymi rejestrem PESEL nieprowadzących działalności gospodarczej lub niebędących zarejestrowanymi podatnikami podatku od towarów i usług,

NIP - w przypadku pozostałych podmiotów podlegających obowiązkowi ewidencyjnemu (prowadzących działalność gospodarczą).

³⁾ należy wskazać oznaczenie przepisów prawa wraz z nazwą aktu prawnego do każdego zaistniałego stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego, bez przytaczania treści przepisów.

⁴⁾ w przypadku, gdy z wnioskiem występuje osoba upoważniona należy dołączyć pełnomocnictwo lub inny dokument, z którego wynika prawo do występowania w imieniu wnioskodawcy z wnioskiem o interpretację przepisów prawa podatkowego wraz z dowodem uiszczenia należnej opłaty skarbowej.