

**Rodzaj dokumentu** - Indywidualna interpretacja znak: WPIOL-III.310.36.2024.AR

**Data** – 19.07.2024 r.

**Autor** - Prezydent Miasta Szczecin

**Temat** – opodatkowanie nieruchomości wynajmowanej na cele prowadzenia działalności gospodarczej.

**Słowa kluczowe** - Podatek od nieruchomości, nieruchomość zajęta na działalność gospodarczą.

## **INTERPRETACJA INDYWIDUALNA**

Na podstawie art. 14j § 1 i § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.) oraz upoważnienia Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 08 grudnia 2015 r. znak: WO-I.0052.3.168.2015.KO w sprawie wydawania decyzji administracyjnych, postanowień i zaświadczeń w zakresie postępowania podatkowego dotyczącego podatków i opłat lokalnych

**stwierdzam,**

**że stanowisko Wnioskodawcy w zakresie opodatkowania nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i niemieszkalnym w podatku od nieruchomości, na podstawie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, w opisanym we wniosku stanie faktycznym, jest nieprawidłowe.**

### **UZASADNIENIE**

W dniu 27.05.2024 r. do tutejszego organu podatkowego wpłynął wniosek Pana XXX o wydanie w jego indywidualnej sprawie, interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości. Wniosek dotyczy zaistniałego stanu faktycznego.

#### **W przedmiotowym wniosku zostało przedstawione następujący stan faktyczny:**

Pan XXX jest właścicielem nieruchomości gruntowej, położonej w Szczecinie przy ul. XXX, o powierzchni 0,0643 ha, stanowiącej działkę nr XXX zabudowanej budynkiem mieszkalnym o kubaturze 270 m<sup>2</sup> oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni 45,35 m<sup>2</sup>.

Dotychczas podatnik, jako osoba fizyczna prowadząca jednoosobową działalność gospodarczą pod firmą XXX, wynajmował przedmiotową nieruchomość spółce XXX siedzibą w Szczecinie, na podstawie umowy najmu nieruchomości z dnia 26.09.2017 r. Aktualnie, od lutego 2024 r., Podatnik nie prowadzi już działalności gospodarczej, została wykreślona z CEIDG, a Podatnik kontynuuje najem przedmiotowej nieruchomości na rzecz XXX, ale już prywatnie, nie jako osoba prowadząca działalność gospodarczą.

Najemca, czyli XXX z siedzibą w Szczecinie to przedsiębiorca, którego przedmiotem przeważającej działalności pozostaje, zgodnie z PKD wskazanym w KRS: 47,11, Z, SPRZEDAŻ DETALICZNA PROWADZONA W NIEWATPECJALIZOWANYCH SKLEPACH Z PRZEWAGĄ ŻYWNOŚCI, NAPOJÓW I WYROBÓW TYTONIOWYCH. Spółka prowadzi sieć saloników prasowych na terenie całej Polski, obecnie ok. 100 saloników prasowych. W salonach prowadzona jest sprzedaż, głównie prasy oraz papierosów, słodczy i napojów. Spółka wynajmuje nieruchomość przy ul. XXX w Szczecinie jako tzw. obiekt biurowy i jako adres do doręczeń korespondencji spółki. Pod wskazanym adresem znajduje się dział księgowy i administracyjny spółki, a pod określeniem „administracyjny” rozumie się nic innego jak obrót korespondencji spółki, przechowywane tam są też dokumenty spółki. Nie ma tam saloniku prasowego, nie jest prowadzona żadna sprzedaż, nie ma żadnego towaru,

który mógłby podlegać sprzedaży. Zatem, według Podatnika, działalność wykonywana na terenie nieruchomości nie pozostaje związana z działalnością przedsiębiorcy, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Należy zwrócić uwagę, iż Podatnik, jako wynajmujący, nie prowadzi już działalności gospodarczej. Najemca nie prowadzi pod wskazanym adresem działalności związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą, tzn. żadna z czynności wykonywanych w budynku przy ul. XXX w Szczecinie nie jest konieczna do realizacji celów działalności gospodarczej, nie pozostaje też w związku z wyżej wymienionym PKD. Jest to zespół zupełnie innych czynności, aniżeli te służące realizowaniu działalności gospodarczej spółki — sprzedaży towarów w salonikach prasowych.

#### **Pytanie Wnioskodawcy:**

Czy Podatnik winien być obciążany podatkiem w wysokości maksymalnej, wobec faktu, iż sam nie prowadzi działalności gospodarczej od lutego 2024 r., a najemca nie wykorzystuje przedmiotowej nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej, nie prowadzi tam sprzedaży, ani nie świadczy żadnych innych usług, związanych z ww. przedmiotem jego działalności.

#### **Stanowisko Wnioskodawcy:**

W opinii Wnioskodawcy w przedstawionym stanie faktycznym nieruchomość objęta obowiązkiem podatkowym nie pozostaje związana z prowadzeniem działalności gospodarczej.

#### **Uzasadnienie stanowiska Wnioskodawcy**

W myśl art. 5 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, maksymalna stawka podatku od nieruchomości dla budynków lub ich części: związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej — wynosi 25,74 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego — wynosi 8,68 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Z punktu widzenia tego podatku dużego znaczenia nabiera ustalenie, czy dana nieruchomość jest związana z działalnością gospodarczą.

Związek ten, oprócz samego posiadania nieruchomości przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą, powinien być oparty na wykorzystywaniu tej nieruchomości w działalności gospodarczej tego podmiotu (wyrok WSA w Gdańsku z 28 czerwca 2022 roku, I SA/Gd 501/22).

Wyroki konstytucyjne zapadłe na kanwie art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych odrzuciły rozwiązanie oparte na automatyzmie, odgórnym powiązaniu z działalnością gospodarczą nieruchomości posiadanych przez przedsiębiorcę. Wymusza to na podmiotach stosujących prawo podejmowanie czynności procesowych pozwalających jednoznacznie przesądzić związek nieruchomości z prowadzoną przez podatnika działalnością gospodarczą.

Powyższe oznacza zatem, że należy każdorazowo badać związek nieruchomości z działalnością gospodarczą. Zgodnie z Wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 24 lutego 2021 r. SK 39/19 art. 1a ust. 1 pkt 3 ustaw z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170) rozumiany w ten sposób, że o związaniu gruntu, budynku lub budowli z prowadzeniem działalności gospodarczej decyduje wyłącznie posiadanie gruntu, budynku lub budowli przez przedsiębiorcę lub inne podmiot prowadzący działalność gospodarczą, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 i art. 84 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Rozstrzygnął to też NSA m. in. w wyroku NSA z 15 grudnia 2021 r., sygn. akt III FSK 4061/21, wskazując, że związek ten, oprócz samego

posiadania nieruchomości przez przedsiębiorcę, winien być oparty na wykorzystywaniu tej nieruchomości w działalności gospodarczej tego podmiotu. W ustaleniu istnienia związku nieruchomości z działalnością gospodarczą przydatne mogą być przykładowo wprowadzenie nieruchomości do ewidencji środków trwałych, co nie ma miejsca w opisywanym stanie rzeczy.

**Po rozpatrzeniu stanowiska Wnioskodawcy organ podatkowy zważył co następuje:**

W myśl art. 14b § 1 i 14j Ordynacji podatkowej Dyrektor Biura Krajowej Informacji Podatkowej, a w zakresie swojej właściwości wójt (burmistrz, prezydent miasta), starosta lub marszałek województwa na pisemny wniosek zainteresowanego, wydaje, w jego indywidualnej sprawie, pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego. 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 razie negatywnej oceny stanowiska Wnioskodawcy interpretacja indywidualna zawiera wskazanie prawidłowego stanowiska wraz z uzasadnieniem prawnym (art. 14c § 2 Ordynacji podatkowej). W orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowany jest pogląd, że organ wydający interpretację dokonuje jedynie oceny prawnej przedstawionego przez Wnioskodawcę stanu, bez możliwości jego modyfikowania, czy też prowadzenia postępowania dowodowego w trybie przepisów działu IV Ordynacji podatkowej. Obowiązkiem przedstawienia wyczerpującego stanu faktycznego (zdarzenia prawnego) ustawodawca obciążył Wnioskodawcę, co oznacza, że Wnioskodawca wskazuje elementy stanu faktycznego, jaki należy uwzględnić przy wydawaniu interpretacji indywidualnej. Wobec powyższego, interpretacja może dotyczyć wyłącznie stanu przedstawionego we wniosku, gdyż organ nie prowadzi żadnego postępowania dowodowego, nie ocenia też wiarygodności danych przedstawionych we wniosku.

Dokonując wykładni przepisu prawa objętego wnioskiem o wydanie interpretacji organ podatkowy wskazuje, że obowiązek podatkowy i zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości normuje ustawa o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 r. (Dz. U. z 2023 poz. 70 ze zm., dalej u.p.o.l.).

Z treści art. 3 ust. 1 u.p.o.l. wynika, że *„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,*
- 4) *posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie:*
  - a) *wynika z umowy zawartej z właścicielem, Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości,*
  - b) *jest bez tytułu prawnego, z zastrzeżeniem ust. 2.*

Zgodnie z art. 2 ust. 1 u.p.o.l. *„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”.*

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. - grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej to grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a.

Pojęcie budynku związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej zostało określone w art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. Zgodnie z tym przepisem, budynek związany z prowadzeniem działalności gospodarczej, to budynek będący w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem jednak m.in. budynku lub lokalu mieszkalnego.

W przedstawionym przez Wnioskodawcę stanie faktycznym, mamy do czynienia z nieruchomością zabudowaną budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym.

W myśl art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l., najwyższe stawki podatku od nieruchomości przewidziane są dla:

- budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej
- budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Z przepisów art. 1a ust. 1 pkt 3, 4 u.p.o.l. **w stanie prawnym obowiązującym w 2024 r.** wynika, że użyte w ustawie określenia oznaczają:

**grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej** - grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a;

**działalność gospodarcza** – działalność, o której mowa w ustawie z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (Dz. U. 2024 poz. 236 ze zm).

Na podstawie art. 4 ust. 1 cyt. ustawy „**Przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonująca działalność gospodarczą.**” Zgodnie z art. 3 cytowanej ustawy „*Działalnością gospodarczą jest zorganizowana działalność zarobkowa, wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły.*”

W tym miejscu należy wskazać na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 24.02.2021 r. sygn. SK 39/19, na który Podatnik powołuje się we wniosku. W wyroku tym Trybunał Konstytucyjny orzekł, że „*Art. 1a ust. 1 pkt 3 w związku z art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych został uznany za niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 i art. 84 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej w takim zakresie, jakim jest rozumiany w ten sposób, że o związaniu gruntu, budynku lub budowli z prowadzeniem działalności gospodarczej decyduje wyłącznie posiadanie gruntu, budynku i budowli przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą.*”

W uzasadnieniu wyroku Trybunał Konstytucyjny stwierdza „*Trybunał uznał, że przedmiotem kontroli w rozpatrywanej sprawie nie jest cały art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l., ale jedynie definicja legalna zawarta w pierwszej części tego przepisu, zgodnie z którą grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej to grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. Nowelizacja z 2015 r. nie zmieniła wyłącznego kryterium powiązania danej nieruchomości z prowadzeniem działalności gospodarczej, którym nadal jest posiadanie tej nieruchomości przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą.*”

*(...) W ocenie Trybunału przedsiębiorcy nie mogą być obciążani wyższą stawką podatku jedynie z powodu posiadania nieruchomości, które nie służą im do prowadzenia działalności gospodarczej. Opodatkowanie wyższą stawką podatku od nieruchomości gruntów lub budynków - niewykorzystywanych i niemogących być potencjalnie wykorzystywanymi do prowadzenia działalności gospodarczej - wyłącznie ze względu na posiadanie ich przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą Trybunał uznaje za niezgodne z art. 64 ust.1 Konstytucji.*”

Mając na uwadze powyższe organ podatkowy wskazuje, że wyrok odnosi się do gruntów, budynków i budowli będących w posiadaniu wszystkich przedsiębiorców lub innych podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, bez względu na formę prawną. Z uwagi na orzeczenie TK związek nieruchomości z prowadzeniem działalności gospodarczej nie może opierać się na samym fakcie posiadania nieruchomości przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą. Organ podatkowy winien ustalić związek oparty na faktycznym lub nawet potencjalnym wykorzystywaniu tej nieruchomości w działalności gospodarczej posiadającego ją podmiotu oraz czy i w jakim zakresie służy ona prowadzeniu działalności gospodarczej tego podmiotu.

„Służenie” w rozumieniu słownikowym to „być używanym”, „być komuś w czymś użytecznym”. Nieruchomości przedsiębiorcy „służące” to nieruchomości używane bądź też będące przedsiębiorcy użyteczne w prowadzonej działalności gospodarczej. Takie rozumienie „służenia” odpowiada faktycznemu lub potencjalnemu wykorzystaniu nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej, a więc posiadaniu. Znaczenie słownikowe pojęcia „potencjalny” to «tkwiący w czymś i mogący wystąpić, ujawnić się w określonych warunkach, przez odpowiednie działanie; taki w którym coś tkwi i może wystąpić w określonych warunkach; przypuszczalny, możliwy ».

Zatem organ podatkowy stwierdza, że budynki niemieszkalne, a takim jest budynek gospodarczy, które nawet pośrednio lub w ograniczonym zakresie służą prowadzeniu działalności gospodarczej, powinny być uznane za związane z tą działalnością. O związaniu nieruchomości z prowadzoną działalnością gospodarczą może świadczyć ujęcie wydatków związanych z umową najmu nieruchomości oraz innych wydatków i kosztów w kosztach działalności gospodarczej Spółki XXX, która jest najemcą, a także charakter i przeznaczenie nieruchomości.

Stanowisko organu podatkowego znajduje potwierdzenie w wyrokach sądów administracyjnych oraz doktrynie. W wyroku WSA w Szczecinie sygn. Akt I SA/Sz 216/21 z dnia 28.04.2021 r., Sąd wskazuje, że uwagi odnoszące się do osób fizycznych, będących jednocześnie przedsiębiorcami znajdują również zastosowanie do przedsiębiorców działających w formie spółek prawa handlowego. *„(...) tego typu podmioty mają bowiem jeden cel – prowadzenie działalności gospodarczej, a zatem wszystko, co posiadają, służy temu celowi, a przez to jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. (...) zarządza nim w sposób właściwy dla przedmiotu prowadzonej działalności gospodarczej (utrzymuje, ponosi koszty itp.).”*

Nie należy zapominać, że skoro XXX jest w posiadaniu zależnym nieruchomości oznacza to, że nieruchomości te mają służyć celom tej Spółki, a głównym celem spółek prawa handlowego jest prowadzenie działalności gospodarczej.

W przypadku przedsiębiorców prowadzących tylko działalność gospodarczą, co jest regułą, wszystkie nieruchomości nabywane i wznoszone przez nich muszą służyć prowadzonej działalności. Taki przedsiębiorca nie realizuje innych celów niż gospodarcze, a przez to nie potrzebuje nieruchomości niesłużących tej działalności. Nie można przyjąć, że przedsiębiorca kupujący lub najmujący nieruchomości na terenie całej Polski, nabywa nieruchomości niesłużące prowadzeniu przez niego działalności (zob. L Etel Przegląd Podatków Lokalnych i Finansów samorządowych nr 7 z 2021 r.).

Przedmiotem dodatkowego wyjaśnienia jest zastosowanie właściwej stawki dla budynku mieszkalnego.

Art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. wskazuje, że *„Grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej - grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a;”*

Natomiast art. 1a ust 2a wskazuje, że **„Do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się:**

- 1) **budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami;**
- 2) **gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b i d;**
- 3) **budynków, budowli lub ich części, w odniesieniu do których została wydana decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), lub decyzja ostateczna organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania;”**

Powyższe oznacza, że ustawa ta wprost wskazuje, że budynki mieszkalne nie stanowią budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Dlatego, **co do zasady, budynki lub ich części mieszkalne podlegają opodatkowaniu preferencyjną, niższą stawką podatku od nieruchomości**, i winny być opodatkowane stawką przewidzianą dla budynków lub ich części mieszkalnych, która w 2024 r. nie może przekroczyć 1,15 zł (art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a u.p.o.l.). **Jeśli jednak budynek mieszkalny zostanie zajęty, w całości lub w części, na prowadzenie działalności gospodarczej, to powinien zostać opodatkowany najwyższą wyższą stawką podatku**, która w 2024 r. nie może przekroczyć 33,10 zł/m<sup>2</sup> (art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l.).

Powołane przepisy tworzą normę prawną, z której wynika, że zastosowanie podwyższonych stawek podatku od nieruchomości w odniesieniu do budynku mieszkalnego będącego w posiadaniu przedsiębiorcy możliwe jest jedynie wówczas, gdy zajęty jest on na prowadzenie działalności gospodarczej (analogicznie ma to zastosowanie do części takiego budynku).

Oznacza to, że budynek mieszkalny powinien być opodatkowany podatkiem od nieruchomości wg stawki przewidzianej dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w zakresie, w jakim jest on zajęty na prowadzenie takiej działalności przez najemcę. Natomiast budynek gospodarczy powinien być opodatkowany podatkiem od nieruchomości wg stawki przewidzianej dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, ponieważ jest w posiadaniu przedsiębiorcy, którym niewątpliwie jest najemca.

W orzecznictwie przyjmuje się, że w przypadku zajęcia budynku mieszkalnego na prowadzenie działalności gospodarczej kryterium decydującym o zastosowaniu stawki opodatkowania przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l. nie jest kwalifikacja obiektu dokonana w ewidencji gruntów i budynków, lecz jego rzeczywiste funkcje (wyrok NSA z 22 lipca 2020 r., II FSK 1089/20).

W przedstawionym przez Wnioskodawcę stanie faktycznym uznać należy, że jest to budynek mieszkalny zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej. W treści art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l. ustawodawca przesądził opodatkowanie takich budynków (ich części) maksymalną stawką opodatkowania, jeżeli budynek (jego część) został "zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej" (wyrok NSA z dnia 24 kwietnia 2024 r. III FSK 141/22).

Istotne dla sprawy, w kontekście analizowanego stanu faktycznego, jest ustalenie wykładni pojęcia "zajęcia budynku lub jego części na prowadzenie działalności gospodarczej". Stawki podatku przewidziane w tym przepisie nie zostały bowiem uzależnione od faktycznego (fizycznego) zajęcia budynku mieszkalnego lub jego części w celu prowadzenia w nich działalności gospodarczej. Istotne jest natomiast, czy wykorzystywane są one do realizacji gospodarczych celów przedsiębiorcy. W przypadku spółki prawa handlowego, którą jest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, koniecznym w tym zakresie jest ustalenie, czy wykorzystuje ona taki budynek do wykonywania działalności gospodarczej.

Ustaleniom w tym zakresie przede wszystkim podlega rodzaj prowadzonej działalności i znaczenie budynku mieszkalnego w osiąganiu efektów tej działalności, czyli zysku. Jeżeli

bez wykorzystania budynku mieszkalnego, najemca nie będzie mógł zrealizować zamierzenia gospodarczego, to będzie to oznaczało, że zajął je na cele prowadzonej działalności gospodarczej.

Ustawodawca w omawianym przepisie użył bowiem sformułowania "zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej", nie zaś "w których prowadzona jest działalność gospodarcza". Nie zawsze przedsiębiorca do osiągnięcia efektów swojej działalności będzie musiał "fizycznie" wykorzystywać składniki swojego majątku tylko do działalności wykazanej w PKD. Jeżeli rodzaj danej działalności za tym przemawia, składniki takie będą wykorzystywane przez niego w sposób pośredni, lecz umożliwi to przedsiębiorcy prawidłowe prowadzenie działalności gospodarczej. Takim pośrednim wykorzystywaniem niewynikającym wprost z PKD jest np. prowadzenie biura, administracji, księgowości, organizacyjno - technicznych czynności umożliwiających przedsiębiorcy prawidłowe prowadzenie działalności gospodarczej (wyrok NSA z dnia 15 września 2022 r. III FSK 1878/21).

Wynajęcie budynku mieszkalnego i gospodarczego Spółce w celu prowadzenia w nich działu księgowego i administracyjnego skutkuje zatem uznaniem, że budynki te są w posiadaniu przedsiębiorcy, który jednocześnie prowadzi w nich działalność gospodarczą, a więc są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej.

**Podsumowując organ podatkowy stwierdza, że nieruchomości przy ul. XXX będąca przedmiotem interpretacji w stanie faktycznym opisanym przez Wnioskodawcę, jest w posiadaniu przedsiębiorcy, który prowadzi w niej działalność gospodarczą i wina być opodatkowana odpowiednio:**

- 1) **działka gruntu nr XXX** wg stawki przewidzianej w art. art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c u.p.o.l. (grunty pozostałe), z uwagi na art. 1a ust. 2a pkt 1 (do gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się gruntów związanych z budynkami mieszkalnymi),
- 2) **budynek mieszkalny** wg stawki przewidzianej w art. art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l. (budynki mieszkalne zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej),
- 3) **budynek gospodarczy** wg stawki przewidzianej w art. art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l. (budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej).

**Wobec powyższego organ podatkowy uznaje stanowisko Wnioskodawcy za nieprawidłowe.**

Z uwagi na to, że organ wydający interpretację dokonuje jedynie oceny prawnej stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę, bez możliwości jego modyfikowania, czy też prowadzenia postępowania dowodowego w trybie przepisów działu IV Ordynacji podatkowej ustalenie faktycznego spełnienia tych przesłanek, organ podatkowy może wyjaśnić dopiero w postępowaniu podatkowym. Organ podatkowy w trakcie prowadzonego postępowania ma prawo badać czy dany stan faktyczny odpowiada stanowi przedstawionemu w interpretacji i wyciągnąć odpowiednie wnioski, gdy ustali rozbieżności pomiędzy nimi.

Niniejsza interpretacja udzielona jest przez organ podatkowy w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień wydania interpretacji i dotyczy zaistniałego stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę we wniosku z dnia 22.05.2024 r. (data stempla pocztowego).

Wskazać należy, że Wnioskodawca ponosi konsekwencje przedstawionego stanu faktycznego. **W przypadku rozbieżności pomiędzy stanem faktycznym przedstawionym**

**we wniosku, a stanem rzeczywistym, udzielona interpretacja nie chroni Wnioskodawcy.**

Jednocześnie organ podatkowy informuje, 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, w terminie 30 dni od dnia doręczenia interpretacji, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Szczecin.

Otrzymują:

1. Adresat.
2. A/a.