



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

Urząd Miasta Szczecin  
Wydział Podatków i Opłat Lokalnych  
wpiol@um.szczecin.pl • www.szczecin.pl

Dnia 24-04-2014  
Wpłynęło .....  
L. dz. ....

Urząd Miasta Szczecin  
Biuro Obsługi Interesantów  
KANCELARIA GŁÓWNA

Dnia 23-04-2014  
Wpłynęło .....  
L. dz. 405750

WPIOL-4

Szczecin, dnia 22 kwietnia 2014r.

Wnioskodawca:

[REDACTED]

Adres siedziby/adres zamieszkania\*

[REDACTED]

Adres do korespondencji:<sup>1)</sup>

.....  
.....

Numer telefonu .....

Identyfikator Podatkowy<sup>2)</sup>: PESEL/NIP\*

[REDACTED]

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 podatkowego<sup>3)</sup>

Wnioskodawca, wnosi o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w indywidualnej sprawie, 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)

Wnioskodawca 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 Wnioskodawcy. Przedmiotowe nieruchomości składają się z jednej bądź kilku działek ewidencyjnych ujętych w jednej księdze wieczystej. Wnioskodawca rozważa 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 Wnioskodawcy) 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 Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynku i we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej obliczony przy zastosowaniu ww proporcji. W konsekwencji, na Wnioskodawcy 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 Wnioskodawcy 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.

Powyzsza 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 (Uw! 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 Upoł 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 m<sup>2</sup>, a powierzchnia użytkowa całego budynku–1000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 Upoł 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 (...), gdyż 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 drugim 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 KKN 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 Wnioskodawcy) 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 Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynku i w powierzchni gruntu, objętego współużytkowaniem wieczystym, obliczony przy zastosowaniu wymienionej proporcji.

Ad-2

W ocenie Wnioskodawcy, powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdą 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 Upol, znajdą 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 Uwl 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 m<sup>2</sup>, a w każdym z tych budynków zostały wyodrębnione dwa lokale, o powierzchni 100 m<sup>2</sup> oraz 800 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> w budynku 1 wyniosłby 1/10,
- właściciela lokalu o powierzchni użytkowej 800 m<sup>2</sup> w budynku 1 wyniosłby 8/10,
- właściciela lokalu o powierzchni użytkowej 100 m<sup>2</sup> w budynku 2 wyniosłby 1/10,
- właściciela lokalu o powierzchni użytkowej 800 m<sup>2</sup> w budynku 2 wyniosłby 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, Wnioskodawca 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 [redacted] kwietnia 2014r.

[redacted]  
Imię i nazwisko wnioskodawcy  
lub osoby upoważnionej<sup>4)</sup>

[redacted]  
Właściciel Przedsiębiorstwa  
[redacted]  
osoby upoważnionej

-----  
\* *niepotrzebne skreślić.*

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

<sup>2)</sup> *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).*

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

<sup>4)</sup> *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.*



Szczecin, 18.06.2014 r.

Przedsiębiorstwo

PREZYDENT MIASTA SZCZECIN

pl Armii Krajowej 1

70-456 Szczecin

Szczecin

WPIOL-III.310.4.2014.KŁ

UNP: 25941/WPIOL/-VI/2014

### 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

**stwierdam, że**

stanowiska Strony przedstawione we wniosku z dnia 23.04.2014 r. (data wpływu do Urzędu Miasta Szczecin) o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego – należy uznać za **prawidłowe**.

### Uzasadnienie

W dniu 23.04.2014 r

zwróciło 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:**

Wnioskodawca 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 gruntu przedmiot własności Wnioskodawcy. Przedmiotowe nieruchomości składają się z jednej bądź kilku działek ewidencyjnych ujętych w jednej księdze wieczystej. Wnioskodawca 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 Wnioskodawca 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 współużytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej. Na przedmiotowych nieruchomościach nie jest możliwe wydzielenie osobnych działek gruntu wokół każdego budynku.

**W związku z powyższym wnioskodawca zadał następujące pytania:**

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 jakiej powierzchnia użytkowa lokalu stanowiącego nieruchomość (będącego własnością Wnioskodawcy) pozostawać będzie 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 powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa wyodrębnionego lokalu będącego własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynku i we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej obliczony przy zastosowaniu ww. proporcji. W konsekwencji, na Wnioskodawcy nie będzie ciążył obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości wspólnej przekraczający obliczony w sposób powyższy udział.
2. 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 Wnioskodawcę 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 objekty 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

Z up. PREZYDENTA MIASTA

*Dorota G. Szozowska*  
DIREKTOR  
Wydziału Podatków i Opłat Lokalnych