

Rodzaj dokumentu	-	Indywidualna interpretacja
Sygnatura	-	WPiOL-VI.310.4.2018.DK
Data	-	13.04.2018 r.
Autor	-	Prezydent Miasta Szczecin
Temat	-	Opodatkowanie lokalu użytkowego czasowo niewynajmowanego
Słowa kluczowe	-	Podatek od nieruchomości, lokale użytkowe spółdzielni

## INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Na podstawie art. 14j § 1 i § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 201 ze zm.) oraz upoważnienia Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 08 grudnia 2015 r. znak: WO-I.0052.3.169.2015.KO w sprawie wydawania decyzji administracyjnych, postanowień i zaświadczeń w zakresie postępowania podatkowego dotyczącego podatków i opłat lokalnych

### **stwierdzam, że**

stanowisko Wnioskodawcy w przedstawionym zdarzeniu przyszłym, że lokal użytkowy położony w Szczecinie, przy ul. X w okresach kiedy nie będzie wynajmowany na działalność gospodarczą lecz na działalność statutową Spółdzielni będzie podlegał opodatkowaniu stawką pozostałą **jest nieprawidłowe.**

## UZASADNIENIE

W dniu 05.03.2018 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa X w Szczecinie zwróciła się do organu podatkowego w trybie art. 14j § 1 ustawy Ordynacja podatkowa z wnioskiem o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego co do zakresu i sposobu zastosowania przepisów w jego indywidualnej sprawie, tj. art. 5 ust. 1 pkt 2 lit.e. ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

Z uwagi na braki formalne wniosku organ podatkowy wezwał Wnioskodawcę pismem z dnia 21.03.2018 r. do usunięcia braków formalnych poprzez wyczerpujące przedstawienie:

- 1) zdarzenia przyszłego będącego przedmiotem wniosku,
- 2) własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej tego zdarzenia przyszłego.

Wnioskodawca w piśmie z dnia 29.03.2018 r. uzupełnił wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Do pisma został dołączony Statut Spółdzielni Mieszkaniowej X w Szczecinie, w części obejmującej stronę tytułową oraz strony: 3, 4, 24, 25.

### **W przedmiotowym wniosku zostało przedstawione następujące zdarzenie przyszłe:**

Własnością Spółdzielni jest lokal użytkowy w budynku Spółdzielni przy ul. X. Obecnie jest w nim prowadzona działalność gospodarcza i wnoszony jest podatek od nieruchomości w wysokości 23,10 zł/m<sup>2</sup> od powierzchni użytkowej. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu aktualnie obowiązującej umowy najmu przedmiotowego lokalu użytkowego, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza - Spółdzielnia będzie korzystać z tego lokalu dla celów statutowych,

głównie do prowadzenia działalności społecznej, oświatowo-kulturalnej, takiej jak zajęcia dla dzieci i młodzieży, prelekcje oraz do organizowania zebrań członków Spółdzielni.

**W związku z powyższym Wnioskodawca zadał następujące pytanie:**

***Czy w okresie, kiedy w lokalu użytkowym należącym do Spółdzielni Mieszkaniowej prowadzona będzie działalność statutowa, a nie gospodarcza to np. w 2018 roku zamiast wymiaru podatku 23,10 zł/m<sup>2</sup> od powierzchni użytkowej (poz. 2) wymagana opłata będzie wynosiła 7,77 zł/m<sup>2</sup> (poz. 5 „pozostałe”)?***

**Stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej zdarzenia przyszłego:**

Spółdzielnia Mieszkaniowa X w Szczecinie prowadzi działalność zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. z 2001 r., Nr 4 poz. 27 ze zm.). Zgodnie z art. 1 ust. 1 tej ustawy celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspakajanie, obok potrzeb mieszkaniowych, również innych potrzeb członków oraz ich rodzin. Zgodnie z postanowieniem art. 4 ww. ustawy członkowie spółdzielni są obowiązani m. in. uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

W przeciwieństwie do pozostałych spółdzielni, które zgodnie z treścią przepisu art. 1 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U z 2003 r., Nr 188 poz. 1848 ze zm.), w interesie swoich członków prowadzą wspólną działalność gospodarczą, działalność spółdzielni mieszkaniowych w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich członków nie może być uznana za prowadzenie działalności gospodarczej.

Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 121 poz. 844, ze zm.), różnicuje zaś wysokość stawek podatku od nieruchomości, a tym samym wysokość obciążeń podatkowych, uzależniając je od sposobu wykorzystywania nieruchomości podlegających opodatkowaniu. Stawki podatku od budynków lub ich części zależą m. in. od tego, czy budynki te są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Ponadto Statutu Spółdzielni określa działalność, którą Spółdzielnia prowadzi (art. 1 ust. 4 ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych). Działalność statutową Spółdzielnia Mieszkaniowa X w Szczecinie prowadzi zgodnie z treścią obowiązującego Statutu.

Oprócz podstawowej działalności przedstawionej w § 4 i § 5 Statutu Spółdzielnia zamierza rozszerzyć działalność społeczną i oświatowo-kulturalną zgodnie z § 59 ust. 2b oraz § 61 ust. 1d Statutu. Do tego celu również ma służyć wskazany we wniosku lokal użytkowy w okresach, kiedy nie będzie wynajmowany na działalność gospodarczą.

**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 stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę, bez możliwości jego modyfikowania, czy też prowadzenia postępowania dowodowego w trybie przepisów działu IV Ordynacji podatkowej. **Wobec powyższego interpretacja może dotyczyć wyłącznie stanu faktycznego przedstawionego we wniosku, gdyż organ nie prowadzi żadnego postępowania dowodowego, nie ocenia też wiarygodności danych przedstawionych we wniosku.** 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.

Przedmiotem wniosku o udzielenie interpretacji jest ustalenie, czy posiadany przez Spółdzielnię lokal użytkowy (niemieszkalny), usytuowany w budynku mieszkalnym przy ul. X, w okresie kiedy nie będzie wynajmowany na działalność gospodarczą tylko na działalność społeczną i oświatowo-kulturalną, którą zamierza rozszerzyć Spółdzielnia poprzez wpis do Statutu, będzie podlegał opodatkowaniu według stawki określonej w art. 5 ust.1 pkt 2 lit.e u.p.o.l., czyli stawką pozostałą dla budynków lub ich części.

Obowiązek podatkowy i zasady opodatkowania podmiotów z tytułu posiadania nieruchomości normuje ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1785 ze zm. – dalej u.p.o.l.

Na podstawie 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 (...)*”.

Zgodnie z normą prawną zawartą w treści przepisu art. 2 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. *„Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają (...) budynki lub ich części”.*

Stosownie do art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. *(...) 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 pkt 1 u.p.o.l. określa: *„Do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami”.*

W oparciu o art.1a ust. 1 pkt 4 *„działalność gospodarcza – działalność, o której mowa w ustawie o swobodzie działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem ust.2”.*

Z kolei art. 5 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. stanowi, że „Rada gminy, w drodze uchwały, określa wysokość stawek podatku od nieruchomości (...) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych (...),
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej (...),
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym (...),
- d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń (...),
- e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego (...)

Biorąc pod uwagę powyższe uregulowania oraz stan faktyczny przedstawiony przez Wnioskodawcę we wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji, w pierwszej kolejności należało ustalić, czy Spółdzielnia Mieszkaniowa jest przedsiębiorcą lub innym podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. w związku z art. 1a ust. 1 pkt 4 u.p.o.l.

Spółdzielnie mieszkaniowe działają na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: u.o.s.m.). Zgodnie z art. 1 cyt. ustawy, celem spółdzielni (...) „jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali” (ust. 1). Przedmiotem działalności spółdzielni może być: budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, budowanie lub nabywanie budynków celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub **lokali o innym przeznaczeniu**, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych, budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków tych domów, udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub **lokali o innym przeznaczeniu**” (ust.2). Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków (...) (ust. 3). **Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą** na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1” (ust.6).

W związku z powyższym, stwierdzić należy, że już podstawowa działalność spółdzielni mieszkaniowej, polegająca na dostarczeniu i zarządzaniu lokali mieszkalnymi, garażami oraz lokalami użytkowymi posiada znamiona działalności gospodarczej. Stanowisko organu podatkowego znajduje potwierdzenie w wyroku WSA w Opolu z dnia 25.07.2014 r., sygn. akt I SA/Op 328/14).

W orzecznictwie akcentuje się pogląd, iż działalność spółdzielni mieszkaniowej w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie i nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków jest obligatoryjną działalnością gospodarczą takiej spółdzielni. W różnych

sprawach dotyczących takiego zarządu spółdzielni będzie więc traktowana jak przedsiębiorca. (wyrok NSA z 21.01.2010 r., sygn. I FSK 1891/08).

Na traktowanie Wnioskodawcy na równi z przedsiębiorcą, wskazuje również fakt prowadzenia „innej działalności gospodarczej”, polegającej np. na wynajmie lokali użytkowych. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku WSA w Gliwicach z dnia 18.05.2015 sygn. I SA.GI 873/14 (potwierdzenie w wyroku NSA z dnia 08.11.2017 sygn. II FSK 2603/15) wskazał cyt.: *„Zgodnie zaś z art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły. Tym samym uprawniony był pogląd, iż Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą i jest przedsiębiorcą w rozumieniu ww. ustawy”.*

Skoro Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą, to zgodnie z art. 1a ust.1 pkt 3 u.o.p.l., będące w jej posiadaniu grunty, budynki i budowle należy co do zasady zakwalifikować jako związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, za wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami - art. 1a ust. 2a pkt 1 u.p.o.l.

Przedmiotem interpretacji jest opodatkowanie lokalu użytkowego znajdującego się w budynku mieszkalnym, który okresowo nie będzie wynajmowany na działalność gospodarczą, lecz wykorzystywany będzie na działalność społeczną i oświatowo-kulturalną, którą zamierza rozszerzyć Spółdzielnia.

W ustawie o podatkach i opłatach lokalnych brak jest definicji „lokalu użytkowego”. W literaturze oraz orzecznictwie powszechnie przyjmuje się, że pojęcie „lokal użytkowy” należy ustalić w oparciu o definicje zawarte w innych aktach prawnych, a w szczególności w ustawie z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, która posługuje się pojęciem „samodzielnego lokalu mieszkalnego” oraz „lokalu o innym przeznaczeniu”. Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 *„Samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej „lokalami”, mogą stanowić odrębne nieruchomości (ust.1). „Samodzielnym lokalem mieszkalnym” jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. **Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne**” (ust. 2), a zatem lokali użytkowych. Przez „przeznaczenie” należy przy tym rozumieć „przeznaczenie” ujawnione w projekcie budynku, w którym znajduje się lokal lub zaświadczeniu administracyjnym, w przypadku, gdy po wybudowaniu obiektu dokonano zmiany przeznaczenia lokalu w drodze administracyjnej. Opierając się zatem na art. 2 ust.2 ustawy o własności lokali można stwierdzić, że lokalem użytkowym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi wykorzystywane są zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Ustawodawca wyraźnie powiązał w konstrukcji tego przepisu pewien stan techniczny budynku, w którym znajdują się lokale z ich przeznaczeniem, czyli funkcją, którą mają spełniać w sposób docelowy.*

Podobne pojęcie lokalu użytkowego znajduje się w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2010 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (Dz. U. nr 242, poz. 1622

ze zm.), według którego „za lokal użytkowy uważa się samodzielny lokal lub jego część, wykorzystywany na cele inne niż mieszkalne (...)”.

Definicja lokalu użytkowego znajduje się również w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z treścią § 3 pkt 14 przez „*lokal użytkowy należy rozumieć jako pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, **niebędące mieszkaniem**, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym*”.

Lokal użytkowy w rozumieniu potocznym to lokal, który jest wykorzystywany (wynajmowany) do działalności gospodarczej. Może być lokalem handlowym, usługowym, produkcyjnym, magazynowym, gabinetem lekarskim, pracownią, itd. Może to być też lokal wykorzystywany (wynajmowany) na biura, działalność kulturalno-społeczną i inną. Z tej działalności wynajmujący lub właściciel lokalu użytkowego osiąga dochód.

**Reasumując:** organ podatkowy twierdzi, że lokal będący przedmiotem interpretacji, stanowiący samodzielny lokal niemieszkalny (lokal użytkowy), znajdujący się w budynku będącym w posiadaniu podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, winien być uznany za związany z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3 u.o.p.l. i opodatkowany według stawki właściwej dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Przejściowe niewykorzystanie lokalu na działalność gospodarczą, nie daje podstaw do tego by do wymiaru podatku od nieruchomości miała zastosowanie stawka pozostała, wynikająca z przepisu art. 5. ust.1 pkt. 2 lit.e). Lokal taki, mimo okresowego niewykorzystywania (niewynajmowania) z różnych przyczyn, nie przestaje być lokalem przeznaczonym na prowadzenie przez Spółdzielnię Mieszkaniową działalności gospodarczej. Przerwa w wynajmie i np. prowadzenie w nim działalności o różnym charakterze przez Spółdzielnię nie powoduje zmiany stawki na stawkę, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit.e.

Odnosząc się do ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie oraz pytania zadanego przez podatnika, należy stwierdzić, że Spółdzielnia Mieszkaniowa X za lokal użytkowy będący jej własnością, położony w budynkach mieszkalnych przy ul. X, w okresach, kiedy nie będzie wynajmowany na działalność gospodarczą nie powinna obniżyć podatku od nieruchomości do stawki określonej w art. 5. ust.1 pkt. 2 lit.e u.o.p.l., czyli od budynków lub ich części pozostałych.

Spółdzielnia jest podatnikiem zobowiązanym do opłacania podatku od nieruchomości od przedmiotowego lokalu użytkowego według stawki, o której mowa w art. 5. ust.1 pkt. 2 lit.b u.o.p.l., czyli od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalnością gospodarczą za okres, w którym jest przedsiębiorcą.

Dołączony do pisma z dnia 29.03.2018 r. Statutu potwierdza, że Spółdzielnia Mieszkaniowa X prowadzi działalność gospodarczą na własny rachunek w zakresie:

- kupna i sprzedaży,
- wynajmie.

**W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego zdarzenia przyszłego uznaje się za nieprawidłowe.**

**W stosunku do wskazanego lokalu użytkowego nie zachodzą okoliczności mające wpływ na obniżenie stawki w podatku od nieruchomości, która w 2018 roku wynosi 7,77 zł/m<sup>2</sup>**

Niniejsza interpretacja udzielona jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień wydania interpretacji przez organ podatkowy i dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę. 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 Wnioskodawcy prawo wniesienia (2 egz.) 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