

PANI

PEŁNOMOCNIK

Interpretacja indywidualna

Znak: FN.310.1.1.2019

Na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz.U.2019.900 t.j. z dnia 2019.05.14), Wójt Gminy Koszarawa stwierdza, że stanowisko Wnioskodawcy przedstawione we wniosku z dnia 24 czerwca 2019 r., (data wpływu 25 czerwca 2019 r.) o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej podatku od części nieruchomości, użytkowanych na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej – **jest nieprawidłowe.**

1. Przedstawione zapytanie

- a. Czy w zaistniałym stanie faktycznym Wnioskodawca jest zobowiązany do wykazania części powierzchni lokalu mieszkalnego przeznaczonego pod prowadzenie działalności gospodarczej i w konsekwencji winien odprowadzić od tej części podatek od nieruchomości w wysokości odpowiedniej dla lokali użytkowych przeznaczonych na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej,

- b. Czy w zaistniałym stanie faktycznym Wnioskodawca jest zobowiązany do wykazania części powierzchni nieruchomości przeznaczonej pod parking dla samochodów wykorzystywanych na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej i w konsekwencji winien odprowadzić od tej części działki podatek od nieruchomości w wysokości odpowiedniej dla nieruchomości przeznaczonych na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej.

2. Stan faktyczny sprawy

Wnioskodawca prowadzący działalność gospodarczą pod firmą z siedzibą w Koszarawie, w ramach prowadzonego przedsiębiorstwa trudni się m.in. transportem drogowym towarów. Wnioskodawca jest właścicielem dwóch pojazdów m-ki i . Stałym miejscem wykonywania działalności jest miejscowość Koszarawa które to stanowi również aktualne miejsce stałego zamieszkania Wnioskodawcy. Pod wskazanym adres Wnioskodawca realizuje czynności związane z wystawianiem faktur Vat oraz prowadzeniem dokumentacji zaś pojazdy stanowiące własność Wnioskodawcy są parkowane na terenie nieruchomości poza godzinami pracy. W pozostałym okresie czasu nieruchomość gruntowa oraz pomieszczenie przeznaczone do prowadzenia działalności wykorzystywane są na cele mieszkalno-rekreacyjne. Wnioskodawca korzysta z ww. nieruchomości dzięki uprzejmości swych rodziców (właścicieli) a ponadto nie wlicza kosztów ponoszonych na utrzymanie nieruchomości do kosztów prowadzonej działalności gospodarczej.

3. Stanowisko Wnioskodawcy

Wnioskodawca stoi na stanowisku, że powierzchnia mieszkalna, wykorzystywana w ramach prowadzonej działalności (przygotowania dokumentacji, faktury, raporty), oraz teren poza domem, na którym ustawiane są samochody transportowe nie mogą być obłożone podatkiem od nieruchomości w stawce odpowiadającej wysokości zobowiązania podatkowego właściwego dla przedsiębiorców, bowiem nie są to obszary wydzielone pod prowadzenie działalności gospodarczej i spełniają one w przeważającej części czasu funkcje mieszkalne i gospodarcze niezwiązane z działalnością transportową. Wnioskodawca powołuje się m.in. na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11.7.1992 r., sygn. akt: SA/Wr 650/92, z którego wynika, że część budynku mieszkalnego może być opodatkowana wyższą stawką podatku od nieruchomości, przewidzianą dla firm, jeżeli została przeznaczona do

prowadzenia działalności gospodarczej z wyłączeniem funkcji mieszkalnych i innych, związanych z zamieszkiwaniem w budynku.

4. Ocena prawna stanowiska Wnioskodawcy z przytoczeniem przepisów prawa

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1-4 lit. a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U.2019.1170 t.j. z dnia 2019.06.25 dalej, jako u.p.o.l.) podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych, użytkownikami wieczystymi gruntów, posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem, Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości. Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l., grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej to takie, które są w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, a także gruntów pod jeziorami i zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.

Z przytoczonej definicji wynika jednoznacznie, że już sam fakt posiadania przez przedsiębiorcę budynku, budowli lub gruntu skutkuje tym, że są one związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Ustawodawca jednak wyraźnie wyłączył z tego zakresu budynki mieszkalne. Pomimo że są one w posiadaniu przedsiębiorcy, to i tak należy je opodatkować stawkami właściwymi dla budynków mieszkalnych. Należy jednak zwrócić uwagę, że w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b) u.p.o.l. jest mowa o stawce podatku dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Oznacza to, że budynek mieszkalny lub jego część, o ile jest zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej, powinien być opodatkowany stawkami najwyższymi.

Przez "zajęcie" należy rozumieć wykorzystanie budynku na działalność gospodarczą z wyłączeniem innych funkcji. Tym samym, jeżeli podatnik wykorzystuje część lokalu mieszkalnego na cele związane z prowadzeniem biura, ale jednocześnie w nim zamieszkuje to, nie można mówić o "zajęciu" budynku mieszkalnego na prowadzenie działalności gospodarczej. Na stanowisku takim stanął Naczelny Sąd Administracyjny stwierdzając, że sformułowanie "zajęcie na prowadzenie działalności gospodarczej" oznacza, że część mieszkalna budynku musi być przeznaczona do prowadzenia w niej działalności gospodarczej z wyłączeniem funkcji mieszkalnych i innych związanych z zamieszkiwaniem w budynku. Stanowisko to w dalszym ciągu pozostaje aktualne. W rezultacie, zarejestrowanie firmy w mieszkaniu nie stanowi podstawy do płacenia wyższego podatku - inaczej sytuacja wygląda w przypadku, gdy przedsiębiorca wydziela np. cały pokój i tworzy w nim biuro lub gabinet, w którym w sposób ciągły przyjmowani są interesanci bądź świadczone są usługi. Nadto przy ocenie stanu faktycznego organ bierze pod uwagę warunki określone w art. 71 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którym przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności:

- przeróbkę pomieszczenia z przeznaczeniem na pobyt ludzi, albo przeznaczenie do użytku publicznego lokalu lub pomieszczenia, które uprzednio miało inne przeznaczenie bądź było budowane w innym celu, w tym także przeznaczenie pomieszczeń mieszkalnych na cele niemieszkalne,
- podjęcie albo zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego lub pracy, warunki zdrowotne, higieniczno-sanitarne lub ochrony środowiska, bądź wielkość lub układ obciążeń.

Powyższe ma jednakże ograniczone znaczenie w niniejszym przypadku, bowiem zgodnie z fiskalnymi celami opodatkowania, ale także jako odpowiednik praktyki obrotu cywilnoprawnego, traktuje ustawodawca tytuły prawne posiadania, które skutkują uzyskaniem statusu podatnika podatku od nieruchomości. Ogranicza je przy tym do nieruchomości bądź ich części czy też obiektów budowlanych bądź ich części stanowiących własność Skarbu Państwa lub też własność jednostek samorządu terytorialnego. Dlatego też słusznie stwierdza WSA w Krakowie w wyroku z dnia 26 marca 2010 r. (I SA/Kr 1519/09, LEX nr 580202), że "fakt wykorzystywania gruntu

przez przedsiębiorcę na podstawie zawartej umowy dzierżawy skutkuje tym, że na gruncie prowadzona jest działalność gospodarcza, jednakże dzierżawca gruntu nie jest zobowiązany do zapłaty podatku, bowiem jest jedynie posiadaczem zależnym". Podobnie rzecz się ma w niniejszym przypadku z tą różnicą, że Wnioskodawca dysponuje lokalem przeznaczonym do prowadzenia działalności gospodarczej bez tytułu prawnego, co nie powoduje że staje się on podatnikiem podatku od nieruchomości.

Powyższe uwagi w znacznym stopniu należy odnieść do drugiego z pytań postawionych przez Wnioskodawcę z tą różnicą, że niezbędne jest w niniejszym przypadku przywołanie treści art. 5 ust.1 pkt 1 lit. a u.p.o.l. z którego wynika, iż Rada Gminy, w drodze uchwały, określa wysokość stawek podatku od nieruchomości, z tym że stawki nie mogą przekroczyć rocznie od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,93 zł od 1 m² powierzchni. Wnioskodawca wykorzystuje część gruntu na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, poprzez zorganizowanie na nieruchomości zlokalizowanej w Koszarawie na działce o parkingu dla samochodów m-ki Fiat Ducato i Peugeot Boxer. Równocześnie charakter władztwa Wnioskodawcy nad częścią gruntu zajętą na potrzeby prowadzonej działalności wskazuje na posiadanie zależne, co sprawia że Wnioskodawca nie jest zobowiązany do zapłaty podatku, w przeciwieństwie do **właściciela nieruchomości**.

5. Podsumowanie

W konkluzji należy stwierdzić, że Wnioskodawca nie jest zobowiązany do zapłaty podatku od nieruchomości w stawce właściwej dla przedsiębiorców tak w odniesieniu do części budynku, wykorzystywanego na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej jak i w odniesieniu do części gruntu wykorzystywanego jako parking. Stanowisko takie wynika jednakże z faktu, że Wnioskodawca (jako posiadacz zależny) nie jest i nie może być podatnikiem bowiem nieruchomości nie stanowią własności Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, co czyniłoby posiadacza zależnego podatnikiem podatku od nieruchomości. Warto przypomnieć, że w zaistniałym stanie faktycznym podatnikiem podatku od nieruchomości jest jej

właściciel zaś zapłata podatku przez osobę niebędącą podatnikiem (np. posiadacza zależnego) ma ten skutek, że nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania podatkowego.

Biorąc pod uwagę powyższe tutejszy Organ postanawia jak w sentencji.

6. Pouczenie

Zastosowanie się do interpretacji indywidualnej przed jej zmianą lub przed doręczeniem organowi podatkowemu odpisu prawomocnego orzeczenia sądu administracyjnego uchylającego interpretację indywidualną nie może szkodzić wnioskodawcy, jak również w przypadku nieuwzględnienia jej w rozstrzygnięciu sprawy podatkowej.

Niniejsza interpretacja po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej. Od niniejszej interpretacji przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 2, za pośrednictwem Wójta Gminy Koszarawa w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia skarżącemu interpretacji (art. 53 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - Dz.U. z 2017r. poz. 1369).

Skargę można wnieść po wyczerpaniu środków zaskarżenia, jeżeli służyły one skarżącemu w postępowaniu przed organem właściwym w sprawie, chyba że skargę wnosi prokurator, Rzecznik Praw Obywatelskich lub Rzecznik Praw Dziecka. Przez wyczerpanie środków zaskarżenia należy rozumieć sytuację, w której stronie nie przysługuje żaden środek zaskarżenia, taki jak zażalenie, odwołanie lub ponaglenie, przewidziany w ustawie. Jeżeli stronie przysługuje prawo do zwrócenia się do organu, który wydał decyzję z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy, strona może wnieść skargę na tę decyzję bez skorzystania z tego prawa (art. 52 ww. ustawy – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi).

WOJTA GMINY
KOSZARAWA
mgr inż. Czesław Majdak