

**Prezydent Miasta Siemianowice Śl.
ul. Jana Pawła II 10
41- 100 Siemianowice Śl.**

Zwracamy się z prośbą o wydanie interpretacji podatkowej dotyczącej podatku od nieruchomości dla spółdzielni mieszkaniowej w zakresie:

1. stawek podatku od nieruchomości dla budynków lub ich części w których mieszczą się wyłącznie pomieszczenia Zarządu Spółdzielni i administracji
2. opodatkowania budowli lub ich części eksploatowanych przez spółdzielnię

Uzasadnienie

Wyjaśniamy, iż Spółdzielnia prowadzi głównie działalność polegającą na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych swoich członków, gospodaruje funduszami swoich członków w celach niezarobkowych i w zakresie dotyczącym jej podstawowej działalności nie można jej przypisać prowadzenia działalności gospodarczej, potwierdzeniem tej tezy jest uchwała NSA z dnia 24 marca 1997r., sygn. akt nr FPK 1/97 oraz postanowienie SN z dnia 20 października 1999r, sygn. akt III CKN 372/98.

Działalność spółdzielni bowiem w zakresie dostarczania członkom mieszkań na zasadzie spółdzielczych praw do lokali lub prawa odrębnej własności i zarządzania nieruchomościami nie zmierza do osiągania zysku.

proceeds in minimalnym zakresie działalność polegającą na wynajmie lokali użytkowych, miejsc reklamowych oraz dzierżawie gruntu, dlatego nie można się zgodzić ze stanowiskiem zawartym w piśmie tut. Urzędu Miasta z dnia 16.01.2012r, że dla budynków lub ich części w których znajdują się pomieszczenia Zarządu spółdzielni czy administracji należy w całości zastosować stawki jak za budynki lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, gdyż nie cała działalność spółdzielni mieszkaniowej może być traktowana jako działalność gospodarcza. Dla poparcia tego stanowiska przytaczamy opinię Ministra Finansów (wyrażoną w odpowiedzi na interpelację nr 6781 z 2007r w sprawie wątpliwości dotyczących płacenia przez spółdzielnie mieszkaniowe podatku od nieruchomości) w której stwierdzono jednoznacznie: „działalność spółdzielni

mieszkaniowych w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych swoich członków nie może być uznana za prowadzenie działalności gospodarczej”.

Opodatkowanie budynków lub ich części w których mieszczą się tylko pomieszczenia Zarządu Spółdzielni, czy też administracji podatkiem od nieruchomości stawką jak za budynki lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej powinno stosowane być jedynie w takim zakresie w jakim służą działalności gospodarczej, w pozostałej części opodatkowane winny być stawką jak od budynków pozostałych.

Do ustalenia powierzchni części budynku Zarządu Spółdzielni lub administracji służącej prowadzeniu działalności gospodarczej oraz działalności nie mającej takiego charakteru, związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zasadnym jest stosowanie wskaźnika procentowego będącego odzwierciedleniem udziału „metrowego” tj. udziału całej powierzchni eksploatowanej na każdą z tych działalności w stosunku do sumy tych powierzchni.

Analogiczne stanowisko zajął Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale składu pięciu sędziów z dnia 04.06.2011r (sygn. Akt FPK 5/01) wyrażając opinię, że przepisy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych pozwalają na procentowe określenie części budowli związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza lub leśna w celu ustalenia jej wartości .

Stosując powyższe definicje pozwalające w ocenie NSA na przyjęcie, iż częścią budowli może być jej kawałek, element, procent, ułamek, określony udział itd. pozwalają stwierdzić poprzez analogię, że ustalenie powierzchni budynku w którym mieszczą się pomieszczenia Zarządu Spółdzielni czy też administracji wykorzystywanej dla działalności gospodarczej obciążonej najwyższą stawką podatkową, winno odbywać się jak przedstawiliśmy wyżej.

W zakresie opodatkowania budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej Spółdzielnia nasza stoi na stanowisku zaprezentowanym wcześniej przez NSA (sygn. akt FPK 5/01) tzn. że możliwe jest określenie do celów podatku od nieruchomości części budowli związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej jako ułamek lub procent jej wartości.

W związku z tym stoimy na stanowisku, że opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegać będzie ta wartość budowli, która obliczona zostanie przy zastosowaniu wskaźnika opierającego się na procentowym udziale powierzchni eksploatowanej dla prowadzenia działalności gospodarczej w stosunku do powierzchni eksploatowanej ogółem.

Potwierdzeniem naszego rozumowania jest orzeczenie WSA w Gliwicach z dnia 23.11.2010r (I SA/G/732/10) które w swoim założeniu: „ w pełni podziela pogląd NSA wyrażony w uchwale z 04.06.2001r (sygn. akt FPK/05/01), iż mając na względzie racjonalność działania ustawodawcy należy przyjąć, że celem nowelizacji ustawy o podatkach i opłatach lokalnych było doprowadzenie do takiej regulacji prawnej, która umożliwiłaby objęcie podatkiem od nieruchomości budowli lub ich części związanych z działalnością gospodarczą

inną niż rolnicza lub leśna, w wypadku prowadzenia przez podatnika różnych rodzajów działalności eliminując w ten sposób sytuacje, które w przeszłości umożliwiały unikania obowiązku podatkowego w kategorii podatku od nieruchomości.

A zatem budowle spółdzielni mieszkaniowych w części niezwiązanej z działalnością gospodarczą, nie będą podlegały opodatkowaniu.

Mając powyższe na uwadze w ocenie Sądu powołany przepis oznacza, że budowle podlegają opodatkowaniu tylko w przypadku gdy są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Pogląd analogiczny wyraził Minister Finansów w piśmie z 02.03.2008r nr PL/832/16/KPV/08/3085. stwierdził on, że jeżeli działalność spółdzielni mieszkaniowej spełnia przesłanki art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, to budowle spółdzielni w takim przypadku podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według zasad określonych w art. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Natomiast budowle związane z prowadzeniem działalności w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni, jako niezwiązane z prowadzeniem działalności gospodarczej nie podlegają podatkowi od nieruchomości. Stanowisko takie zajęły również niżej wymienione organy podatkowe w interpretacjach indywidualnych dotyczących opodatkowania budowli stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni mieszkaniowych tj.: Prezydent Miasta Ełk (Fn Nr 3110/II/3/12P/06 z dnia 19.04.2006r), Prezydent Miasta Gdańsk (WF -II-3110/1/62S/08 z czerwca 2008r), Prezydent Miasta Nowy Sącz (nr WKP. RWP.SS.3110/3-432/07 z dnia 29.03.2007r).

PISEMNA INTERPRETACJA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Siemianowice Śląskie, działając na podstawie art. 14 j § 1 i § 3 w związku z art. 14 b, art. 14 c i art. 14 k § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2005 r., Nr 8, poz. 60 z późn. zm.) oraz art. 1 a ust. 1 pkt 3 i 4 i art. 2 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.)

postanawia:

1. stanowisko wnioskodawcy przedstawione w piśmie z dnia 05 marca 2012 roku, znak , w kwestii zastosowania dla budynków lub ich części w których mieszczą się pomieszczenia Zarządu Spółdzielni i administracji stawek podatku od nieruchomości jak dla budynków mieszkalnych i budynków pozostałych **uznać za nieprawidłowe**
2. stanowisko wnioskodawcy, przedstawione w piśmie z dnia 05 marca 2012 roku, znak w kwestii opodatkowania budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, które zakłada zastosowanie dla potrzeb opodatkowania budowli wskaźnika procentowego **uznać za nieprawidłowe**

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia z dnia 05 marca 2012 r. pismo

(dalej wnioskodawca) zwróciła się do tutejszego organu podatkowego o udzielenie pisemnej interpretacji w zakresie stosowania przepisów prawa podatkowego w zakresie stawek podatku od nieruchomości dla budynków lub ich części, w których mieszczą się pomieszczenia Zarządu Spółdzielni i administracji oraz w zakresie opodatkowania budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Wnioskodawca przedstawił stan faktyczny, z którego wynika, iż: Spółdzielnia w głównej mierze prowadzi działalność polegającą na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych swoich członków w celach niezarobkowych i w zakresie dotyczącym jej podstawowej działalności nie można jej przypisać prowadzenia działalności gospodarczej. Tylko minimalną część działalności Spółdzielni można zakwalifikować jako działalność gospodarczą. Polega to na wynajmie lokali użytkowych, miejsc reklamowych i dzierżawie gruntu.

Organ podatkowy uznał przedstawienie przez podatnika stanu faktycznego za wyczerpujące i umożliwiające zajęcie przez organ podatkowy stanowiska w sprawie

W złożonym wniosku Spółdzielnia wskazała własne stanowisko w sprawie stwierdzając, że dla potrzeb podatku od nieruchomości nie można się zgodzić ze stanowiskiem, że dla budynków lub ich części w których mieszczą się pomieszczenia Zarządu Spółdzielni czy też administracji należy w całości zastosować stawki jak za budynki lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Na potrzeby opodatkowania tych budynków należy uwzględnić fakt, iż spółdzielnie mieszkaniowe gospodarują funduszami swoich

członków w celach niezarobkowych i w zakresie swej podstawowej działalności - nie prowadzą działalności gospodarczej. Działalność Spółdzielni nie zmierza do osiągania zysku. Stąd Spółdzielnia wyraża stanowisko, że w opodatkowaniu budynków, w których mieszczą się tylko pomieszczenia Zarządu Spółdzielni czy też administracji powinien być zastosowany wskaźnik procentowy, będący odzwierciedleniem udziału „metrowego” tj. udziału całej powierzchni eksploatowanej na każdą z tych działalności w stosunku do sumy tych powierzchni. Podobne stanowisko zajmuje Spółdzielnia w przypadku opodatkowania budowli uznając, że należy rozdzielić budowle związane i niezwiązane z prowadzoną działalnością gospodarczą a w ślad za tym opodatkowaniu podlegać będzie jedynie ta wartość budowli, która obliczona zostanie przy zastosowaniu wskaźnika opierającego się na procentowym udziale powierzchni (wartości) eksploatowanej dla prowadzenia działalności gospodarczej w stosunku do powierzchni (wartości) eksploatowanej ogółem.

Do wniosku Podatnik załączył, dowód wniesienia opłaty za wydanie interpretacji oraz oświadczenie, o którym mowa w art. 14b § 4 ustawy Ordynacja podatkowa.

Prezydent Miasta Siemianowice Śląskie po rozpatrzeniu przedmiotowego wniosku wyjaśnia, co następuje:

Zgodnie z art. 1 ust. 1 – ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej "spółdzielnią", 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 (ust.1). Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali (ust. 1¹). Przedmiotem działalności spółdzielni może być: 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, 2) budowanie lub nabywanie budynków w 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, 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów, 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, 5) 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). Statut spółdzielni określa, którą działalność spośród wymienionych w ust. 2 i 3, prowadzi spółdzielnia (ust. 4). Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości (ust. 5). Prowadzenie przez spółdzielnię mieszkaniową działalności w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców nie przesądza jednak faktu, iż spółdzielnie mieszkaniowe nie mogą prowadzić innej działalności gospodarczej, co wynika wprost z art. 1 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1 w/w ustawy.

Mając na uwadze powyższe przepisy oraz stan faktyczny podany w przedmiotowym wniosku o wydanie interpretacji, organ podatkowy stwierdza, że w przypadku

mamy do czynienia z podmiotem posiadającym wszelkie cechy przedsiębiorcy. Stanowisko w przedmiocie prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe

nie
1.

działalności znajduje potwierdzenie w obowiązującej w tym zakresie linii orzecznictwa oraz piśmiennictwie, w tym w postanowieniu z dnia 20.10.1999 r. Sądu Najwyższego sygn. III CKN 372/98 oraz wyroku z dnia 12.03.2004 r. Sądu Najwyższego sygn. II CK 53/03. Jak ustalono w oparciu o analize złożonego wniosku, z dnia 05 marca 2012 roku

proceedi obok działalności związanej z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych swych członków także działalność związaną z np. wynajmem lokali użytkowych, części wspólnych nieruchomości itp. Działalność ta jest działalnością gospodarczą w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. z 2010 r, Nr 220, poz. 1447 z późn. zm.). Bez wątpienia więc spółdzielnia jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej. W związku z powyższym tut. organ podatkowy podziela stanowisko przedstawione w wyżej powołanym orzecznictwie, zgodnie z którym spółdzielnia winna być traktowana tak samo jak inni przedsiębiorcy.

W tej sytuacji zastosowanie ma zatem art. 1 a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zgodnie z którym 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 wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami a także gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. W powołanym przepisie ustawodawca wskazał, że jedynie budynki mieszkalne oraz grunty związane z tymi budynkami nie mogą zostać uznane za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Z powołanego przepisu wynika m. in., iż budynki znajdujące się w posiadaniu przedsiębiorcy, z wyjątkiem budynków mieszkalnych, należy uznać za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i tym samym powinny być one opodatkowane stawką jak za działalność gospodarczą. W przypadku przedsiębiorcy o opodatkowaniu budynku stawką jak za działalność decyduje bowiem sam fakt związania budynku z prowadzoną działalnością gospodarczą. Również obiekty niewykorzystywane w danym momencie w prowadzonej działalności gospodarczej, a także obiekty, w których prowadzona jest innego rodzaju działalność niż gospodarcza (np. socjalna) należy uznać za związane z działalnością gospodarczą, jeżeli tylko znajdują się w posiadaniu podmiotu, który ma status przedsiębiorcy. W związku z powyższym spółdzielnia zobligowana jest do płacenia podatku od nieruchomości według najwyższej stawki od wszystkich lokali, które nie stanowią lokali mieszkalnych.

W świetle powyższego, odnosząc się do stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę należy **uznać za nieprawidłowe stanowisko wnioskodawcy**, przedstawione w piśmie z dnia 03 marca 2012 roku znak _____, w kwestii stawek podatku od nieruchomości dla budynków lub ich części, w których mieszczą się pomieszczenia Zarządu Spółdzielni i administracji.

Odnosząc się do kwestii opodatkowania budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej należy stwierdzić, że zastosowanie w tej sytuacji ma również art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zgodnie z którym 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 wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, a także gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b, chyba, że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. Powyższe wyłączenie nie obejmuje jednak budowli, co prowadzi

do wniosku, iż budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy zawsze związane są z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W świetle powyższego odnosząc się do stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę, z którego wynika, iż Podatnik dopuszcza możliwość opodatkowania części budowli, w sytuacji gdy ta w części wykorzystywana jest do prowadzenia działalności gospodarczej, a w części do innych celów (w tym przypadku do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni) stwierdzić należy, iż stanowisko Wnioskodawcy jest nieprawidłowe, jako że analiza przepisów przeczy racji wnioskodawcy. Co prawda artykuł 2 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wskazuje na możliwość opodatkowania budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, jednak analiza dalszych przepisów tej ustawy w tym art. 4 ust. 1 pkt 3 oraz art 5 ust. 1 pkt 3 nie potwierdza takiej możliwości.

Ustawodawca nie wskazał bowiem zasad podziału budowli na części oraz nie przewidział stawki dla budowli z uwzględnieniem, że opodatkowaniu mają podlegać także ich części. Jedynie w przypadku budowli usytuowanych na obszarze dwóch lub więcej gmin, wartość części budowli określa się proporcjonalnie do długości odcinka budowli położonego na terenie danej gminy (art. 4 ust. 9 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych)

W związku z tym przepisy regulujące podatek od nieruchomości nie dają innej podstawy do ustanowienia procentowego wskaźnika wymiaru podatku w razie jedynie częściowego związania budowli z działalnością gospodarczą.

Nawet gdyby zasady opodatkowania części budowli zostały doprecyzowane przez ustawodawcę, to zdaniem organu podatkowego przepis art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych miałby zastosowanie, tylko wówczas, gdy część budowli będącej w posiadaniu przedsiębiorcy nie byłaby i nie mogłaby być wykorzystywana do działalności gospodarczej ze względów technicznych, co wynika z art. 1 a ust. 1 pkt 3 tej ustawy.

Biorąc powyższe pod uwagę tut. organ podatkowy **uznaje za nieprawidłowe stanowisko wnioskodawcy** przedstawione w piśmie z dnia 05 marca 2012 roku, znak w kwestii opodatkowania budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, które zakłada zastosowanie dla potrzeb opodatkowania budowli wskaźnika procentowego.

W związku z powyższym postanawia się jak w sentencji.

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.

Na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego Stronie przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 2, po uprzednim wezwaniu na piśmie Organu – Prezydenta Miasta Siemianowice Śląskie, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu - do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - Dz. U. Nr 153, poz. 1270 z późn. zm.).

Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach wnosi się (w dwóch egzemplarzach – atr. 47 ww. ustawy) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił

odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy).

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy) tj. na adres: Prezydenta Miasta Siemianowice Śląskie (41-100 Siemianowice Śląskie, ul. Jana Pawła II 10).

Niniejsza interpretacja indywidualna wraz z wnioskiem o wydanie interpretacji, po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę oraz innych podmiotów wskazanych w treści interpretacji, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

Wykonano w 3 egzemplarzach:

Egz. Nr 1. – adresat

Egz. Nr 2 – Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej w Katowicach, ul. Paderewskiego 32 b

Egz. Nr 3 – a/a

PREZYDENT MIASTA

Jacek Guzy

