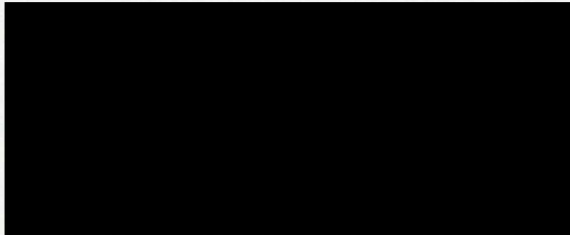


Stryków, dnia.07.08.2014r.



Znak sprawy: W.F.3100.2.2014

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRAWA PODATKOWEGO

Burmistrz Miasta-Gminy Stryków, działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3 w zw. z art. 14b i 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012 r., poz. 749 z późn. zmianami), po rozpatrzeniu wniosku [REDAKTED] o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, 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.)

Postanawia:

Ocenić stanowisko wnioskodawcy [REDAKTED] wskazane we wniosku z dnia 9 maja 2014 r. (data wpływu 13 maja 2013 r.) w sprawie interpretacji przepisów prawa podatkowego polegające na tym, że:

- 1) w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków i w jednym z tych budynków ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali, to wówczas podatek od nieruchomości od części budynków stanowiących współwłasność oraz od gruntu powinien zostać ustalony według proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa lokali stanowiących odrębne nieruchomości pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynków, a w konsekwencji zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych będących własnością wnioskodawcy oraz udziału w częściach wspólnych budynku i powierzchni gruntu obliczona przy zastosowaniu powyższej proporcji,
- 2) powyższe zasady uznania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują także zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali lub w jednym z lokali zostanie przeniesiony udział w nieruchomości na podmiot trzeci (Nabywcę),

jest prawidłowe.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 9 maja 2014 r., doręczonym do tutejszego urzędu z dniem 14 maja 2014 r. Wnioskodawca [REDAKTOWANE] zwrócił się z prośbą o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, w zakresie ustalania podstaw opodatkowania w podatku od nieruchomości, w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków i w jednym z tych budynków ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali, to wówczas podatek od nieruchomości od części budynków stanowiących współwłasność oraz od gruntu powinien zostać ustalony według proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa lokali stanowiących odrębne nieruchomości pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynków - zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Przedstawione zasady ustalania podstawy opodatkowania, w ocenie Wnioskodawcy, znajdują także zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali lub w jednym z lokali zostanie przeniesiony udział w nieruchomości na podmiot trzeci (Nabywcę).

W odpowiedzi na przedstawione pytanie Wnioskodawca przytoczyłm.in. stanowisko doktryny prawa podatkowego w postaci komentarza L. Etela (LEX), iż:

„Wyodrębnienie własności lokali w budynku skutkuje tym, że podatek od części tego budynku i gruntu stanowiącego współwłasność należy ustalać na takich zasadach, że odnosi się powierzchnię użytkową lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku i tak ustaloną proporcję stosuje do powierzchni wspólnych części budynku i gruntu. Na przykład powierzchnia lokalu osoby fizycznej wynosi 100 m², a powierzchnia użytkowa budynku - 1000 m². 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 m² 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.”

Przedstawiona we wniosku interpretacja przepisu art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w ocenie organu jest zgodna z przepisami prawa. Obowiązek podatkowy od wyodrębnionych lokali w zakresie dotyczącym gruntu oraz części wspólnych budynku określa wyłącznie art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Wynika to zarówno z zastrzeżenia zawartego w ust. 4 wyżej wymienionego artykułu, które oznacza, że przepis ten nie ma zastosowania w okolicznościach określonych w ust. 5, a także z brzmienia ust. 5 wskazującego, że jest to specyficzna regulacja (*lex specialis*) obowiązku podatkowego współwłaścicieli, będących właścicielami wyodrębnionych lokali, w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność (*por. wyrok WSA w Warszawie III SA/WA 1366/10 z dnia 8 października 2010r., wyrok WSA III SA/WA 2535/08 z dnia 8 października 2010, powołany przez stronę wyrok NSA II FSK 647/11 z dnia 13 listopada 2012 r.*).

Zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, jeżeli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie dotyczącym gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność ciąży na właścicielach lokali w zakresie odpowiadającym częścią ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. Do podstawy opodatkowania znajduje zastosowanie art. 5 ust. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, który wskazuje, że powierzchnia użytkowa budynku lub jego części to powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych, szybów dźwigowych. Za kondygnacje uważa się także garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe. Zasady te znajdują zastosowanie zarówno wówczas, gdy na nieruchomości posadowiony jest jeden jak i kilka lub kilkanaście budynków. Udział w nieruchomości wspólnej dla celów podatkowych powinien być ustalany poprzez odniesienie powierzchni użytkowej lokalu wyodrębnionego do powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na tej samej nieruchomości.

Z uwagi na powyższe, należy przyjąć, iż stanowisko przedstawione przez podatnika we wniosku jest prawidłowe.

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 wraz z wnioskiem o wydanie interpretacji, po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, 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. Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się w terminie 30 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. Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi.

BURMISTRZ
Miasta-Gminy Stryków

Andrzej Janowski

Otrzymują:

1. adresat
2. a/a

