

Dąbrowa Górnicza 2014-09-11

Prezydent Miasta
Dąbrowa Górnicza
ul. Graniczna 21
41-300 Dąbrowa Górnicza

Znak sprawy:
WK.310.1.2014

.....
ul.
.....

Reprezentowana przez pełnomocnika:

.....

Adres do doręczeń :

.....
.....
.....

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Dąbrowa Górnicza działając na podstawie art. 14j § 1 i 3, w związku z art. 14b, art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 roku, poz. 749 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 roku, poz. 849 z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez z dnia 29 maja 2014 roku (data wpływu do tegoż urzędu w dniu 12 czerwca 2014 roku) o wydanie pisemnej interpretacji indywidualnej w zakresie stosowania przepisów prawa podatkowego w odniesieniu do kwestii opodatkowania podatkiem od nieruchomości gruntów i budynków w sytuacji wyodrębnienia własności lokali

postanawia:

udzielić interpretacji indywidualnej w ww. sprawie poprzez uznanie, iż :

- 1) w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków i w jednym z tych budynków ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali pozostających nadal we własności dotychczasowego właściciela całej nieruchomości (tj. Wnioskodawcy), to podstawę opodatkowania będą stanowić :

- a) łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali we wszystkich budynkach wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, w tym :
- powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi,
 - powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych - tj. spełniających kryteria samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, które mogą stanowić odrębne nieruchomości – zwanych „lokalami” w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 ze zmianami) wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi,
- b) powierzchnia użytkowa tych części wszystkich budynków, które stanowią współwłasność (części wspólnych) w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokali wyodrębnionych do powierzchni użytkowej całego budynku,
- c) powierzchnia użytkowa tych części wszystkich budynków, które stanowią współwłasność (części wspólnych) w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokali niewyodrębnionych do powierzchni użytkowej całego budynku,
- d) powierzchnia gruntu w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokali wyodrębnionych do powierzchni użytkowej całego budynku,
- e) powierzchnia gruntu w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokali niewyodrębnionych do powierzchni użytkowej całego budynku.

W konsekwencji - w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków i w jednym z tych budynków ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali, ale nieruchomości te nadal będą pozostawać we własności dotychczasowego, jednego właściciela całej nieruchomości (tj. Wnioskodawcy) – podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości będzie stanowić : łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali we wszystkich budynkach (wyodrębnionych i niewyodrębnionych), łączna powierzchnia użytkowa wszystkich części wspólnych budynku wynikająca z sumy ułamkowych części - określonych w punktach b) oraz c), łączna powierzchnia wszystkich gruntów wynikająca z sumy ułamkowych części - określonych w punkcie d) oraz e).

- 2) w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków i w jednym z tych budynków ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali, oraz jednocześnie własność odrębnych lokali (wraz z ułamkową częścią gruntu zostanie przeniesiona na nowego właściciela (Nabywcę), to podstawę opodatkowania będą stanowić :

- a) dla nowego właściciela tj. Nabywcy :
- powierzchnia użytkowa nabytego odrębnego lokalu wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi,
 - powierzchnia użytkowa tych części wszystkich budynków, które stanowią współwłasność (części wspólnych) w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze

stosunku powierzchni użytkowej nabytego odrębnego lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku,

- powierzchnia gruntu w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej nabytego odrębnego lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku,

b) dla dotychczasowego właściciela całej nieruchomości (Wnioskodawcy):

- powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych - czyli spełniających kryteria samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, które mogą stanowić odrębne nieruchomości – zwanych „lokalami” w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 ze zmianami) wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi,
- powierzchnia użytkowa tych części wszystkich budynków, które stanowią współwłasność (części wspólnych) w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokali niewyodrębnionych do powierzchni użytkowej całego budynku,
- powierzchnia gruntu w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokali niewyodrębnionych do powierzchni użytkowej całego budynku.

Należy jednak podkreślić, iż wyodrębnienie własności lokali skutkuje również tym, że nie będą miały zastosowania przepisy o podatkowej odpowiedzialności solidarnej w stosunku do części wspólnych budynku i gruntu.

Solidarna odpowiedzialność będzie miała zastosowanie jedynie w przypadku, gdy na Nabywcę zostanie przeniesiony jedynie udział we własności wyodrębnionego lokalu. Wtedy lokal ten będzie pozostawał we współwłasności i będzie musiał być opodatkowany na zasadzie solidarnej odpowiedzialności przez Nabywcę i Wnioskodawcę.

UZASADNIENIE

..... z siedzibą wwnioskiem z dnia 29 maja 2014 roku (data wpływu do tutejszego urzędu w dniu 12 czerwca 2014 roku) zwróciła się do Prezydenta Miasta Dąbrowa Górnicza o wydanie pisemnej interpretacji indywidualnej w zakresie stosowania przepisów prawa podatkowego w odniesieniu do kwestii opodatkowania podatkiem od nieruchomości gruntów i budynków w sytuacji wyodrębnienia własności lokali oraz w przypadku sprzedaży tych lokali innym podmiotom (2 zdarzenia przyszłe).

Wnioskujący o wydanie interpretacji indywidualnej złożył oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem 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, a także uiścił stosowne opłaty za wydanie interpretacji oraz za złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa.

..... przedstawiła następujący opis zdarzenia przyszłego :

..... jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej na obszarze Gminy Dąbrowa Górnicza. Na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków. Przedmiotowa nieruchomość składa się z jednej działki ewidencyjnej ujętej w jednej księdze wieczystej.

..... rozważa ustanowienie odrębnej własności dwóch (lub więcej) lokali w jednym z budynków posadowionych na tych nieruchomościach.

..... rozważa również przeniesienie ułamkowej części prawa własności jednego (lub więcej) z tych lokali na rzecz podmiotu trzeciego (Nabywcę).

W wyniku tych działań oraz Nabywca stanie się z mocy prawa właścicielem (współwłaścicielem) dwóch (lub więcej) odrębnych lokali i/lub jednocześnie współwłaścicielem w odpowiednich częściach ułamkowych powierzchni wspólnych budynku znajdującego się na tej nieruchomości oraz użytkownikiem wieczystym powierzchni gruntu.

Wobec przedstawionego opisu zdarzeń przyszłych zadała następujące pytania :

- 1) Czy w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków i w jednym z tych budynków ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali, to podatek od nieruchomości od części budynków stanowiących współwłasność (części wspólnych) oraz od gruntu powinien zostać ustalony według proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa lokali stanowiących odrębne nieruchomości (będące własnością Wnioskodawcy) pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynków, a w konsekwencji – zgodnie z art. 3 ust. 5 upol – podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych będących własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynku i w powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu powyższej proporcji ?
- 2) Czy powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowania w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali lub w jednym z lokali zostanie przeniesiony udział w nieruchomości na podmiot trzeci (Nabywcę) ?

..... przedstawiła własne stanowisko w sprawie twierdząc, iż :

- w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków i w jednym z tych budynków ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali, to podatek od nieruchomości od części budynków stanowiących współwłasność (części wspólnych) oraz od gruntu powinien zostać ustalony według proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa wszystkich lokali stanowiących odrębną nieruchomość (będących własnością Wnioskodawcy), pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynków, a w konsekwencji zgodnie z art. 3 ust. 5 upol – podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych będących własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynku i w powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu powyższej proporcji,
- powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowania w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali lub w jednym z lokali zostanie przeniesiony udział w nieruchomości na podmiot trzeci (Nabywcę), przy czym w takim przypadku

podatek od części wspólnych oraz lokali stanowiących współwłasność ciąży na Wnioskodawcy oraz Nabywcy solidarnie.

Ustosunkowując się do wyżej przedstawionych kwestii dotyczących zakresu stosowania prawa wyjaśnia się:

Odrębności dotyczące opodatkowania nieruchomości i obiektów budowlanych będących we współwłasności wprowadzone zostały w art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 roku, poz. 849 z późniejszymi zmianami).

W myśl tego przepisu - 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.

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie definiuje pojęcia „lokalu”, wobec powyższego do definicji tej należy sięgnąć bezpośrednio do ustawy, która reguluje procedurę ustanawiania odrębnej własności lokali.

Zasady ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 ze zmianami).

W myśl art. 2 przytoczonej powyżej ustawy :

- a) odrębne nieruchomości mogą stanowić następujące „lokale”:
 - samodzielny lokal mieszkalny,
 - lokal o innym przeznaczeniu,
- b) samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (spełnienie wymagań samodzielności lokali stwierdza starosta w formie zaświadczenia),
- c) do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej "pomieszczeniami przynależnymi",
- d) lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (mogące stanowić odrębne nieruchomości) zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym - także na wyrzysie z operatu ewidencyjnego. Dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu. Dla celów zaznaczenia lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi wykorzystuje się dokumentację techniczną budynku lub inwentaryzację sporządzoną przez rzeczoznawcę.

Z kolei w myśl art. 3 ustawy o własności lokali :

- a) w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali, przy czym nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
- b) udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi,
- c) udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi,
- d) 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 wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Art. 4 ustawy o własności lokali określa, iż :

- a) dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych, przy czym powyższa zasada odnosi się także do jego obowiązków,
- b) jeżeli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, przepisy o własności lub współwłasności gruntu stosuje się odpowiednio do prawa użytkowania wieczystego.

Jak wskazano w art. 7 ustawy o własności lokali :

- a) odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność,
- b) umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego. Do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

Reasumując :

Jak wynika z przepisów ustawy o własności lokali :

- pod pojęciem „lokalu” należy rozumieć zarówno lokal wyodrębniony, jak również samodzielny lokal niewyodrębniony, przy czym właścicielom lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych przysługują takie same prawa oraz ciąży na nich takie same obowiązki,
- dotychczasowy właściciel nieruchomości zachowuje :
 - a) wyłączne prawo własności lokali niewyodrębnionych wraz z pomieszczeniami przynależnymi,
 - b) udział w prawie własności części wspólnych budynku w ułamkowej części,
 - c) udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu w nowo ustalonej (zmniejszonej) ułamkowej części,
- nabywca wyodrębnionego lokalu uzyskuje :
 - a) wyłączne prawo własności lokalu wyodrębnionego,
 - b) udział w prawie własności części wspólnych budynku w ułamkowej części,
 - c) udział w prawie użytkowania wieczystego w ułamkowej części.

Wobec powyższego pod pojęciem właściciela nieruchomości lokalowej (lokalu) należy rozumieć :

- właściciela lokalu wyodrębnionego wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokalu wyodrębnionego,
- właściciela lokalu niewyodrębnionego wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokalu niewyodrębnionego.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych - podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące - między innymi - właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych.

W świetle tego przepisu podatnikami podatku od nieruchomości w zakresie nieruchomości nie stanowiących współwłasności tj. nieruchomości lokalowych (czyli lokali) wraz z pomieszczeniami przynależnymi są :

- a) dotychczasowy właściciel nieruchomości posiadający wyłączne prawo własności lokali niewyodrębnionych wraz z pomieszczeniami przynależnymi,
- b) nabywca wyodrębnionego lokalu posiadający wyłączne prawo własności lokalu wyodrębnionego wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

Jednocześnie w stosunku do części wspólnych (udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu, udział w prawie własności części wspólnych budynku) – w rozpatrywanym przypadku - na gruncie przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych nie będzie obowiązywała zasada odpowiedzialności solidarnej.

Wprawdzie w artykule 3 ust. 4 tej ustawy ustawodawca określa, że jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek podatkowy od nieruchomości lub obiektu budowlanego ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach – ale jednocześnie ustawodawca wyraźnie wskazuje na zastrzeżenie ust. 5 ww. artykułu.

Tymczasem w ust. 5 określono wyjątek od ww. zasady w przypadku, gdy wyodrębniona została własność lokali. W takiej sytuacji 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 art. 3 ust. 5 stanowi lex specialis względem art. 3 ust. 4 – dlatego grunt i części wspólne budynku muszą być opodatkowane odrębnie przez Wnioskodawcę i Nabywcę - według posiadanych ułamkowych części – dlatego zasada solidarnej odpowiedzialności w sytuacji współwłasności nie będzie miała w tym przypadku zastosowania.

W świetle powyższego – organ podatkowy nie potwierdza stanowiska prezentowanego przez Wnioskodawcę, iż podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa tylko lokali wyodrębnionych będących własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynku i w powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu określonych proporcji, a powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowania w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali lub w jednym z lokali zostanie przeniesiony udział w nieruchomości na podmiot trzeci (Nabywcę). Organ podatkowy nie potwierdza również poglądu Wnioskodawcy, iż w drugim przypadku podatek od części wspólnych oraz lokali stanowiących współwłasność ciąży na Wnioskodawcy oraz Nabywcy solidarnie.

Solidarna odpowiedzialność będzie miała zastosowanie jedynie w przypadku, gdy na Nabywcę zostanie przeniesiony jedynie udział we własności wyodrębnionego lokalu. Wtedy lokal ten będzie pozostawał we współwłasności i będzie musiał być opodatkowany na zasadzie solidarnej odpowiedzialności przez Nabywcę i Wnioskodawcę.

Na niniejszą interpretację przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację do usunięcia naruszenia prawa. Wezwanie wnosi się w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu interpretacji. Termin do wniesienia skargi wynosi 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu, a w przypadku nie udzielenia odpowiedzi - 60 dni od dnia wezwania do naruszenia prawa.

Zbigniew Podraza
PREZYDENT MIASTA

Otrzymują:

- Adresat,
- a/a