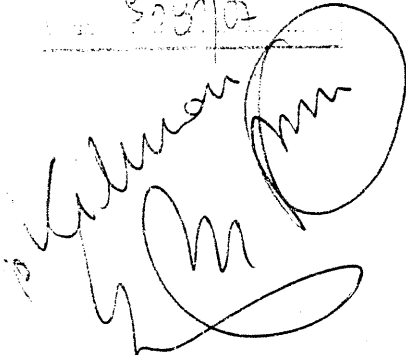


Strzelce Op. dn. 19 listopada 2007 r.

S.

**BURMISTRZ STRZELEC OP.
PLAC MYŚLIWCA 1
47-100 STRZELCE OP.**

RECEPCJA
Strzelce Opole
2007-11-19
523702



WNIOSEK

O WYDANIE PISEMNEJ INTERPRETACJI W ZAKRESIE PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO.

Na podstawie art. 14 j. § 1 ustawy z dn. 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa prosimy o wydanie pisemnej interpretacji w zakresie prawidłowości stosowania przez S: , przepisów art. 2 ust. 1 pkt 3) ustawy z dn. 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

Jednocześnie informujemy, że wobec naszej jednostki nie toczy się postępowanie podatkowe lub kontrola podatkowa albo postępowanie przed sądem administracyjnym.

STAN FAKTYCZNY

S. zobligowana jest do płacenia podatków od nieruchomości zgodnie z ustawą jak w sentencji.

W dziale D.3 Deklaracji na podatek od nieruchomości, dotyczącej Budowli i ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, wykazuje odpowiednio:

1. budowle służące bezpośrednio do produkcji i uzdatniania wody, do odprowadzania i oczyszczania ścieków, rurociągów i przewodów sieci rozdzielczej wody;
2. budowle pozostałe.

Doskonała większość budowli - drogi i chodniki służące do dojazdu i dojścia do budynków mieszkalnych oraz innych budynków (garaży i pawilonów handlowych), a także parkingi - zadeklarowanych do opodatkowania w pozycjach jw. służy statutowej działalności S, czyli gospodarce zasobem mieszkaniowym, która to działalność stoi w izolacji do, poimowanej z definicji innych ustaw, działalności gospodarczej a priori, gdyż działalność S w części dotyczącej gospodarki zasobem mieszkaniowym prowadzona jest w ujęciu bezwynikowym i nie jest działalnością zarobkową, zorientowaną na generowanie zysku.

Z chwilą notarialnego przeniesienia i wyodrębnienia własności lokalu na rzecz członka, S informuje go o obowiązkach podatkowych ciążyących na nim jako właścicielu lokalu oraz właścicielu ułamkowej części wspólnej nieruchomości (w tym omawiane budowle) w zakresie podatku od nieruchomości, wynikającego z ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Właściciel lokalu wyodrębnionego w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zarówno będący, jak i nie będący członkiem spółdzielni) składa deklarację podatkową i opłaca podatek od nieruchomości. Tym samym właściciel wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w nieruchomości zarządzanej przez S opłaca podatek od nieruchomości obliczony:

- od powierzchni użytkowej lokalu, którego jest właścicielem,
- od powierzchni gruntu oraz pozostałej powierzchni użytkowej budynku podlegającej opodatkowaniu w rozumieniu przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,

wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, w proporcji wynikającej z jego udziału w tej nieruchomości.

W sytuacji kiedy to S... jest podatnikiem podatku od nieruchomości zachodzi analogia do sytuacji, gdy tym podatnikiem jest osoba fizyczna – właściciel wyodrębnionego lokalu.

PYTANIE

Czy zatem S... słusznie wykazuje podstawę, nalicza, a następnie płaci podatek od budowli (dział D.3 deklaracji DN – 1) w odniesieniu do tej części budowli, która służy gospodarce zasobem mieszkaniowym ?

WŁASNE STANOWISKO

Drogi i chodniki służące do dojazdu i dojścia do budynków mieszkalnych oraz innych budynków (garaży i pawilonów handlowych), a także parkingi – podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości jeśli są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Jeżeli działalność statutowa spółdzielni mieszkaniowych nie jest działalnością gospodarczą, to wówczas budowle znajdujące się w ich posiadaniu, jako nie związane z taką działalnością, nie są przedmiotem podatku od nieruchomości.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dn. 30 grudnia 1999 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (...) w grupie 2 „Obiekty inżynierii lądowej i wodnej” w podgrupie 22 „Infrastruktura Transportu” zostały ujęte między innymi „ulice i drogi na obszarach miejskich i zamiejskich, w tym: skrzyżowania, węzły komunikacyjne i parkingi”. Wymienione budowle podlegają na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości jeśli są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Drogi w osiedlach mieszkaniowych w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (...), są drogami wewnętrznymi. Zgodnie z przepisami ustawy o podatkach i opłatach lokalnych budowle umiejscowione w pasie drogi wewnętrznej są opodatkowane tylko w jednym przypadku, a mianowicie, **gdy są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Zatem opodatkowaniu podlegają jedynie budowle dróg wewnętrznych będące w posiadaniu przedsiębiorców. Budowle drogowe (tj. budowle dróg, chodników oraz parkingów) innych podmiotów, w tym spółdzielni mieszkaniowych, jako osób nie prowadzących działalności gospodarczej, nie podlegają opodatkowaniu.**

Konkludując, S... w Strzelcach Op. **niesłusznie** wykazuje i odprowadza do budżetu Gminy Strzelce Op. podatek od budowli w części dotyczącej gospodarki zasobem mieszkaniowym.

Z uszanowaniem

S(...)

INTERPRETACJA PRAWA PODATKOWEGO

Burmistrz Strzelec Opolskich, działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3 w związku z art. 14 c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 ze zm.)

postanawia

- **uznać za nieprawidłowe stanowisko wskazane we wniosku złożonym przez S(...) w dniu 19.11.2007 r. o interpretację prawa podatkowego, dotyczące art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 ze zm.), zgodnie z którym, wnioskodawca niesłusznie wykazuje i odprowadza do budżetu Gminy Strzelce Opolskie podatek od budowli w części dotyczącej gospodarki zasobem mieszkaniowym,**
- **stwierdzić, że na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 ze zm.) w związku z art. 1a ust. 1 tej ustawy, w przedstawionym przez S(...) stanie faktycznym, wnioskodawca słusznie wykazuje i odprowadza do budżetu Gminy Strzelce Opolskie podatek od budowli w części dotyczącej gospodarki zasobem mieszkaniowym, gdyż wszystkie budowle będące w posiadaniu S(...) - jako budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy, podlegają opodatkowaniu jako związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności ze względów technicznych.**

UZASADNIENIE

S(...) w dniu 19.11.2007 r. złożyła do Burmistrza Strzelec Opolskich wniosek o wydanie, w jej indywidualnej sprawie, pisemnej interpretacji prawa podatkowego. Wskazała w nim, że zgodnie z wynikającym z ustawy o podatkach i opłatach lokalnych obowiązkiem składa deklaracje na podatek od nieruchomości, w których wykazuje do opodatkowania m. in. budowle służące bezpośrednio do produkcji i uzdatniania wody, do odprowadzania i oczyszczania ścieków, rurociągów i przewodów sieci rozdzielczej wody oraz budowle pozostałe, a następnie nalicza i płaci podatek od nieruchomości. W dalszej części wniosku S(...) stwierdza, że ponieważ działalność S(...) w części dotyczącej gospodarki zasobem mieszkaniowym prowadzona jest w ujęciu bezwynikowym i nie jest działalnością zarobkową, zorientowaną na generowanie zysku - budowle drogowe (tj. budowle dróg, chodników oraz parkingów) innych podmiotów niż przedsiębiorcy, w tym budowle spółdzielni mieszkaniowych, jako osób nie prowadzących działalności gospodarczej, nie podlegają opodatkowaniu. W złożonym piśmie z dnia 01.02.2008 r., które wpłynęło do Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich w dniu 04.02.2008 r., S(...) doprecyzowała wniosek z dnia 19.11.2007 r. wskazując, że „niedoskonała mniejszość” budowli służy zarówno działalności w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym, jak i działalności innej. W piśmie stwierdzono, że wszystkie budowle będące w dyspozycji S(...), służą wyłącznie działalności statutowej, zaś sama S(...) nie podejmuje takich działań w zakresie swojej działalności, które wykraczałyby poza jej statutowe uwarunkowania. Ponadto, w piśmie wskazano, iż „jednostka

pod firmą S(...) prowadzi działalność wyłącznie w zakresie określonym statutowo, na którą to działalność składa się gospodarka zasobem mieszkaniowym oraz pozostałe rodzaje działalności określone szczegółowo w statucie, a podlegające rozliczeniom fiskalnym w zakresie Podatku dochodowego od osób prawnych na zasadach ogólnych, np. najem lokali użytkowych, udostępnianie powierzchni reklamowych na budynkach". Z treści § 5 załączonego do pisma statutu S(...) wynika, że przedmiotem działalności S(...) jest: budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokali mieszkalnych (ust. 1 pkt 1 lit a i b), budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokalu o innym przeznaczeniu (ust. 1 pkt 2), budowa lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów, udzielenie pomocy członkom w budowie budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także budowa lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w tych budynkach. W myśl § 5 ust. 2 statutu S(...) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków lub może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości. Zgodnie z zapisami § 5 ust. 4 statutu, S(...) może prowadzić działalność gospodarczą (...), a w szczególności może prowadzić: działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich, usługi inwestycyjne a także działalność w zakresie: usług higieny komunalnej, pośrednictwa w obrocie mieszkaniami, handlu hurtowego i detalicznego, produkcji i usług, usług zieleni miejskiej oraz usług parkingowych. S(...) stoi na stanowisku, iż niesłusznie wykazuje i odprowadza do budżetu Gminy Strzelce Opolskie podatek od budowl w części dotyczącej gospodarki zasobem mieszkaniowym.

Powyższe stanowisko jest nieprawidłowe z następujących powodów.

Art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) stanowi, że celem spółdzielni mieszkaniowych 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. Członkowie spółdzielni obowiązani są m. in. do uczestniczenia 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 (art. 4 w/w ustawy). Jeżeli między kosztami a przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni wystąpi różnica, to zwiększa ona odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym (art. 6 ust. 1). Art. 1 ust. 2 wskazanej ustawy stwierdza, co może być przedmiotem działalności spółdzielni. O ile można się zgodzić z twierdzeniem, że działalność spółdzielni na rzecz członków określona w pkt. 1-4 tego przepisu nie stanowi działalności gospodarczej, o tyle już wymienione w pkt 5 budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, spełnia kryteria działalności gospodarczej, o których mowa w art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej. Taką działalnością będzie również zarządzanie przez spółdzielnię nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości, którą to możliwość dopuszcza ust. 5 art. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, w art. 5, dzieli przychody i przychody na: przychody i przychody z nieruchomości wspólnej, które służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej (ust. 1), oraz przychody i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni, które mogą być przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Należy zwrócić również uwagę na treść art. 1 ust. 6 tejże ustawy, w brzmieniu: „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". Ze stwierdzenia, że spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, można wyprowadzić wniosek, że generalnie cała działalność spółdzielni powinna być traktowana jako działalność gospodarcza. Odrzucając jednak ten pogląd, ze względu na fakt, iż działanie na rzecz członków i za środki pochodzące od członków nie powinno być jednak kwalifikowane jako działalność gospodarcza, należy zauważyć, iż przepis art. 1 ust. 6 tej ustawy wskazuje wprost, na możliwość wykonywania przez spółdzielnie czynności, które powinny być traktowane jako prowadzenie działalności gospodarczej. Powyższe prowadzi do wniosku, że nie można jednoznacznie stwierdzić, że z założenia spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi lub nie prowadzi działalności gospodarczej. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie wyklucza prowadzenia takiej działalności, a zatem jeżeli działalność spółdzielni spełnia kryteria z ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, to jest to działalność gospodarcza.

W myśl art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1095 ze zm.), 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. Art. 4 ust. 1 tej samej ustawy wskazuje, że przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą.

Z przedstawionego przez wnioskodawcę stanu faktycznego wynika, że S(...), korzystając z nadanych spółdzielniom mieszkaniowym przez ustawodawcę możliwości, oprócz działalności dotyczącej gospodarki zasobem mieszkaniowym, prowadzi również inną działalność gospodarczą. Zatem, bez wątplenia jest podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą. Ponadto, należy stwierdzić, że w świetle przytoczonej definicji przedsiębiorcy, analiza stanu faktycznego przemawia za tym, że S(...) jest przedsiębiorcą.

Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. W myśl art. 1a ust. 1 pkt 3 tejże ustawy użyte w ustawie określenie „grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej” oznacza grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, (...) chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. Zgodnie z tą definicją, wszystkie budynki, budowle i grunty będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z dwoma wyjątkami (budynki mieszkalne i zajęte pod nie grunty oraz grunty pod jeziorami i zajęte na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych), są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, chyba że przedmiot opodatkowania nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. Z definicji tej wynika, że sam fakt posiadania przedmiotu opodatkowania przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą skutkuje tym, że budynek, budowla, grunt są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Tak więc różnego rodzaju obiekty niewykorzystywane w danym momencie lub gdzie prowadzona jest innego rodzaju działalność niż gospodarcza, należy uznać za związane z działalnością gospodarczą. W definicji nie ma bowiem warunku wykorzystywania tego rodzaju nieruchomości na cele związane z działalnością gospodarczą, wystarczy sam fakt ich posiadania przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą.

Wobec powyższego, budowle będące w posiadaniu S(...), jako będące w posiadaniu przedsiębiorcy, w przedstawionym stanie faktycznym, należy traktować jako budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Powyższe oznacza, że podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według obowiązującej stawki podatkowej od ich wartości, o której mowa w przepisach i podatkach dochodowych, ustalonej na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiącej podstawę obliczania amortyzacji w tym roku,

niepomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, a w przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych – ich wartości z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego.

Na niniejszą interpretację przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia przedmiotowej interpretacji. Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał interpretację.