

- dla nieruchomości 1. Powierzchnia użytkowa dwóch opisanych wyżej samodzielnych lokali niemieszkalnych, oraz obliczony w powyżej przedstawiony sposób ułamek powierzchni gruntu, obejmującego działki gruntu stanowiące nieruchomość nr xxxxxxxxxxxxxxxx, (obejmuje działkę gruntu zabudowaną nr xxxxxxxx), i obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni użytkowej tych budynków posadowionych na nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej nr xxxxxxxxxxxx, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej;

- nieruchomości 2. powierzchnia użytkowa dwóch opisanych wyżej samodzielnych lokali niemieszkalnych, oraz obliczony w powyżej przedstawiony sposób ułamek powierzchni gruntu, obejmującego działki gruntu stanowiące nieruchomość nr xxxxxxxxxxxxxxxx (obejmuje działkę gruntu zabudowaną nr xxxx), i obliczony w powyższy sposób ułamek powierzchni użytkowej tych budynków posadowionych na nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej nr xxxxxxxxxxxx, które będą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej?

4. Jeżeli odpowiedź na pytania 1.2.i 3. będzie negatywna to czy ustalając stosunek o którym mowa w art. 3 ust 5 upol, w celu obliczenia podatku za część wspólną przypadającą na każdy lokal, w liczniku ułamka znajdzie się powierzchnia użytkowa lokalu a w mianowniku powierzchnia użytkowa wszystkich budynków, które usytuowane są na działce gruntu (ewidencyjnej) na której budynek w którym wyodrębniono lokale jest posadowiony?

5. Jeżeli odpowiedź na pytania 1.2.3. i 4 będzie negatywna to czy w liczniku ułamka, o którym mowa w art. 3 ust. 5 upol, umieścić należy powierzchnię użytkową lokalu a w mianowniku ułamka powierzchnię użytkową całego budynku w którym wyodrębniono lokal i tak ustalona proporcja określi zakres obowiązku podatkowego od gruntu na którym budynek się znajduje oraz części budynku (w którym wyodrębniono lokale) stanowiących współwłasność oraz pozostałych budynków, które usytuowane są na działce gruntu (ewidencyjne) na której budynek w którym wyodrębniono lokale jest posadowiony?

Stanowisko wnioskodawcy przedstawia się następująco:

Zdaniem Wnioskodawcy pozytywnej odpowiedzi należy udzielić na pytania 1.2. i 3. Jest tak albowiem w ocenie wnioskodawcy, gdy zostanie ustanowiona odrębna własność dwóch samodzielnych lokali niemieszkalnych, na każdej z przedstawionych nieruchomości opisanych wyżej, poprzez wpis do księgi wieczystej stosownie do art. 7 ust.2 uwl, a ich właścicielem będzie wyłącznie wnioskodawca, udział właściciela wyodrębnionych lokali w powierzchniach wspólnych powinien zostać ustalony według stosunku powierzchni użytkowej wyodrębnionych lokali do całkowitej powierzchni użytkowej wszystkich budynków, które wchodziły w skład nieruchomości wspólnej. Tym samym ustalając stosunek o którym mowa w art. 3 ust. 5 upol, w celu obliczenia podatku za część wspólną przypadającą na każdy lokal, w liczniku ułamka winna znaleźć się powierzchnia użytkowa lokalu, a w mianowniku powierzchnia użytkowa wszystkich budynków, które wchodziły w skład nieruchomości wspólnej (odpowiednio nieruchomości 1. bądź nieruchomości 2.).

Przedstawione w pytaniach 1 do 3 stanowisko, które zdaniem wnioskodawcy zasługuje na uznanie za prawidłowe, dodatkowo uzasadnia treść art. 3 ust 1 uwl, który wprowadza swoistą współwłasność przymusową, związaną z samym faktem powiązania udziału w nieruchomości wspólnej z własnością wyodrębnionego lokalu, stanowiącego odrębny przedmiot własności. Art. 3 ust. 1 uwl nie wprowadza podmiotowego kryterium współwłasności, jakie występuje na gruncie art. 195 Kodeksu cywilnego, bowiem stosownie do art. 1 ust.2 uwl przepisy Kodeksu cywilnego mają zastosowanie do przedmiotu regulacji uwl tylko w zakresie nieuregulowanym uwl. Nieruchomość wspólna powstaje z mocy prawa już z chwilą ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu, także gdy wyodrębnione lokale stanowią wyłączną własność dotychczasowego właściciela budynku. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi przy tym cały grunt, na którym posadowiony jest budynek, w którym ustanowiono odrębną własność lokali.

Stanowisko organu podatkowego.

Na wstępie wymaga podkreślenia, iż przedstawiony we wniosku zaistniały stan faktyczny oraz sformułowane stanowisko Wnioskodawcy będzie stanowić jedyną podstawę faktyczną wydanej

interpretacji – jak wskazał WSA w Krakowie (wyrok z dnia 14 września 2010 r. sygn. akt I SA/Kr 845/10) interpretacja przepisów prawa podatkowego to czynność władcza uprawnionego organu, która w odróżnieniu od aktu administracyjnego nie jest (co do zasady) skierowana wprost na wywołanie skutków prawnych, lecz ocenę stanowiska wnioskodawcy bądź wskazania prawidłowego stanowiska, z uzasadnieniem prawnym, przy uwzględnieniu stanu faktycznego przedstawionych przez zainteresowanego we wniosku o interpretację. Podobnie WSA w Poznaniu (wyrok z dnia 3 marca 2010 r. sygn. akt I SA/Po 78/10) wyjaśnił, iż wydanie interpretacji przez organ podatkowy jest przede wszystkim formą oceny stanowiska wnioskodawcy, aniżeli samą interpretacją przepisów prawa podatkowego w odniesieniu do podanego we wniosku stanu faktycznego. Interpretacja podatkowa ma bowiem dokonać oceny stanowiska wnioskodawcy – nie zaś jego wątpliwości- szczególne odniesienie się do nich w uzasadnieniu prawnym, nie ma też spełniać funkcji opinii prawnej wydanej na potrzeby podatnika przez organ.

Obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości określony został przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 849).

W art. 2 ustawy określony został przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości, któremu podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

1. grunty;
2. budynki lub ich części;
3. budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W art. 3 ustawy określone zostały podmioty zobowiązane do płacenia podatku od nieruchomości i zgodnie z ust. 1 i ust. 2 podatnikami są osoby fizyczne, osoby prawne i jednostki organizacyjne, w tym spółki nie posiadające osobowości prawnej, będące:

1. właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust.3;
2. posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych;
3. użytkownikami wieczystymi gruntów;
4. posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie :
 - a) 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,
 - b) jest bez tytułu prawnego, z zastrzeżeniem ust. 2.

Na podstawie art. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych nie można rozstrzygnąć o przedmiocie opodatkowania, który został określony w art. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, a jedynie o podatniku podatku od nieruchomości. Przy ustawowym definiowaniu podatnika ustawodawca posługuje się terminami „nieruchomość” i „obiekt budowlany”, a przy definiowaniu przedmiotu „budynek”, „budowla” i „grunt”. Tak więc przedmiotem podatku są budynki i grunt, a podatek od nich płaci właściciel nieruchomości.

W ustawie o podatkach i opłatach lokalnych pojęcie nieruchomości nie zostało zdefiniowane, ale w rozumieniu Kodeksu cywilnego w art. 46 „nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”, a istotą ustawy – przedmiotem w podatku są budynki, budowle i grunty, a to w ustawie w art. 1a zostało określone, bez względu na to czy jest to nieruchomością czy też nie.

W dalszej części art.3 ustawy ustalone zostały zasady opodatkowania dotyczące sytuacji szczególnych, a są nimi nieruchomości stanowiące współwłasność, w których została ustanowiona odrębna własność lokali. I tak w ust. 5 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.

Zgodnie z nim, 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 częścią ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. Przepis ten określa zasady

opodatkowania dwóch przedmiotów to jest gruntów związanych z budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali oraz części wspólnych budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Oba te przedmioty w związku z wyodrębnieniem własności lokali stanowią współwłasność właścicieli tych lokali jako tzw. nieruchomości wspólna o której mowa w art. 3 ust 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892), a sposoby ustanowienia odrębnej własności lokali zostały określone zgodnie z art. 7 ust. 1 tej ustawy - odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność.

Należy jednak zaznaczyć, iż ustawa o podatkach i opłatach lokalnych w art. 3 ust.5 reguluje jedynie zagadnienia związane z opodatkowaniem nieruchomości w razie wyodrębnienia własności lokali. Skoro ustawodawca przewidział w art. 7 i 10 ustawy o własności lokali, że właściciel nieruchomości może ustanowić odrębną własność lokali dla siebie na mocy jednostronnej czynności prawnej, to należy przyjąć, że do tak ustanowionej odrębnej własności lokali także znajduje zastosowanie art. 3 ust.5 - stanowisko potwierdził WSA w Łodzi wskazując, iż „bez znaczenia w przypadku wyodrębnienia lokali pozostaje fakt, że właścicielem wszystkich wyodrębnionych lokali, jak i pozostałej części nieruchomości, jest ten sam podmiot”, nawet w sytuacji gdy dotychczasowy właściciel nieruchomości pozostaje właścicielem wyodrębnionego przez siebie lokalu, należy stosować art. 3 ust. 5 i zawarty w nim algorytm ustalenia zakresu opodatkowania gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność (wyrok z dnia 30 marca 2015 r. sygn. akt I SA/Łd 1399/14).

Należy mieć na uwadze, że w ustawie o własności lokali ustawodawca przewidział sytuację polegającą na tym, że grunt jest zabudowany kilkoma budynkami, natomiast w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych nie ma rozwinięcia czy też uszczegółowienia art.3 ust. 5 do sytuacji polegającej na zabudowie jednej działki gruntu kilkoma budynkami. Przepis jest sformułowany jasno. Ustawodawca mógł w dowolny sposób ustalić proporcję, w jakiej właściciel lokalu odpowiada podatkowo od części wspólnych nieruchomości. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie określa przypadków wyodrębnienia własności lokali, co nakazuje przyjąć, że ustawodawca podatkowy nawiązuje do innych regulacji prawnych, przewidujących ustanowienie odrębnej własności lokali, to jest przede wszystkim ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892), wobec tego pozytywna odpowiedź będzie na pytanie 1,2 i 3.

Ad.1 W przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków i zostanie ustanowiona odrębna własność czterech samodzielnych lokali niemieszkalnych – dwóch budynków posadowionych na nieruchomości 1 i dwóch budynków posadowionych na nieruchomości 2, a ich właścicielem będzie wyłącznie wnioskodawca, to podatek od nieruchomości od gruntu oraz części budynków stanowiących współwłasność przypadająca na każdy lokal, w liczniku ułamka znajdzie się powierzchnia użytkowa lokalu a w mianowniku uwzględniona powierzchnia wszystkich budynków zlokalizowanych na tej nieruchomości – zgodnie z art.3 ust.5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w nawiązaniu do ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892).

Ad. 2 W przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków i zostanie ustanowiona odrębna własność czterech samodzielnych lokali niemieszkalnych – dwóch budynków posadowionych na nieruchomości 1 i dwóch budynków posadowionych na nieruchomości 2, a ich właścicielem będzie wyłącznie wnioskodawca, to udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadający na ten lokal.

Ad. 3 Dla nieruchomości 1 i 2 powierzchnia użytkowa dwóch opisanych samodzielnych lokali niemieszkalnych oraz obliczony sposób ułamka dla powierzchni gruntu i powierzchni użytkowej tych budynków posadowionych na nieruchomości, które wchodzi do nieruchomości wspólnej – stanowi podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości dla gruntu.

Ad 4 W art.3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w celu obliczenia podatku za część wspólną przypadającą na każdy lokal odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni wszystkich budynków.

Ad 5 Proporcja, o której mowa w art.3 ust. 5 ustawa o podatkach i opłatach lokalnych stanowi podstawę określenia zakresu obowiązku podatkowego zarówno w stosunku od gruntu i części

budynku. Jednak proporcja winna być wyrażona stosunkiem powierzchni użytkowej wyodrębnionego lokalu do powierzchni użytkowej budynków .

Pouczenie

Na niniejszą interpretację stronie przysługuje prawo wniesienia skargi 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 dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 §3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 718).

Skargę do WSA wnosi się w dwóch egzemplarzach (art. 47 ww. ustawy) w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie 60 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).

Z up. BURMISTRZA OPOCZNA
Marszałek Wydziału

mgr Piotr Kusiś