

BPR.310.1.2015

Cisna, dnia 2015-06-15

INDYWIDUALNA INTERPRETACJA PRAWA PODATKOWEGO

Wójt Gminy Cisna działając na podstawie art. 14 j § 1 i § 3 w zw. z art. 14b, art. 14 c i art. 14 k § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r.- Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r., poz. 749 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku

z dnia 13.04.2015 roku znak: O.RZ.F-2.2050.dr.03.2015 (data wpływu do Urzędu w dniu 14.04.2015 roku) o wydanie interpretacji podatkowej indywidualnej w zakresie podatku od nieruchomości

uznaje :

za prawidłowe stanowisko Wnioskodawcy, w odniesieniu do stanu faktycznego, opisanego we wniosku dotyczącego opodatkowania podatkiem od nieruchomości wynajętej części powierzchni w budynku podmiotowi prowadzącemu działalność gospodarczą ze stawką wyższą przewidzianą dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od gruntów ze stawką dla powierzchni gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego.

UZASADNIENIE

złożyła zgodnie z art. 14j § 1 Ordynacji podatkowej wniosek z dnia 13.04.2015 roku znak: O.RZ.F-2.2050.dr.03.2015 (data wpływu do Urzędu w dniu 14.04.2015 roku) o wydanie interpretacji podatkowej indywidualnej w zakresie podatku od nieruchomości.

Podatnik opisując stan faktyczny przedstawił, że

jest centralnym urzędem administracji rządowej wykonującym zadania zarządcy w zakresie dróg krajowych w imieniu
prowadzi wyłącznie działalność statutowa. W

nie prowadzi działalności gospodarczej, służy on wyłącznie działalności wypoczynkowej i szkoleniowej pracowników

w budynku głównym wynajmuje część pomieszczenia w piwnicy (5 m²) dla firmy Orange z przeznaczeniem na potrzeby centrali telefonicznej. Budynek jest trzykondygnacyjny o łącznej powierzchni użytkowej 596,27 m², powierzchnia zabudowy wynosi 337 m². Dla firmy Orange, która jest podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą wynajmowana jest wyłącznie powierzchnia budynku, natomiast grunt nie jest bezpośrednim przedmiotem najmu.

Zgodnie z art.5 ust.1 pkt 2 ppkt b) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz.U z 2014 r., poz.849 ze zm.) wyższa stawka podatku przewidziana jest dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. W związku z tym podatek od nieruchomości powierzchni użytkowej w budynku głównym za 5 m² naliczono w wyższej stawce, odpowiedniej dla powierzchni związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Do opisanego stanu faktycznego zadano następujące pytanie :

W jaki sposób winna być naliczana stawka podatku od nieruchomości od powierzchni gruntu i budynku w sytuacji związanej z najmem wyłącznie powierzchni lokalowej, opisanej w stanie faktycznym ?

Wobec zadanego pytania przedstawiono następujące stanowisko Wnioskodawcy ;

Podatnik stoi na stanowisku, że zwiększona stawka odpowiednia dla wynajmowanej powierzchni winna być naliczona od powierzchni lokalu, tj. 5 m², natomiast podatek od gruntu winien być naliczony zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1) ppkt c) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz.U z 2014 r., poz.849 ze zm.) w stawce właściwej dla powierzchni gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego.

Rozpatrując stanowisko strony zważono co następuje:

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r. poz. 849 ze zm.- dalej : u.p.o.l.) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nie posiadające osobowości prawnej, będące między innymi posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem , Agencją Własności Skarbu Państwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości (art.3 ust 1 pkt 4 lit.a u.o.p.l.).

Podstawę opodatkowania dla gruntów stanowi ich powierzchnia natomiast dla budynków lub ich części stanowi powierzchnia użytkowa (art.4 ust.1 pkt 1 i 2 u.p.o.l).

W świetle art.18 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 460)

obsługuje i działa pod bezpośrednim kierownictwem , który jest centralnym organem administracji rządowej właściwym w sprawach dróg krajowych powołanym w celu wykonywania zadań w zakresie zarządzania drogami krajowymi. Jednocześnie z treści art.17 ust.1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (tj. Dz.U. z 2012 r. poz. 1224 ze zm.) wynika, że jako kierownik urzędu centralnego reprezentuje Skarb Państwa w odniesieniu do powierzonego mu mienia w zakresie nałożonych na niego zadań. jest jednostką budżetową w rozumieniu przepisów o finansach publicznym, gdzie źródłem finansowania jest budżet państwa.

W skład wchodzi oddziały terenowe, których obszar działania pokrywa się z obszarem województwa.

W art.21 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo Geodezyjne i kartograficzne (tj. Dz.U 2015 r., poz.520) ustanowiono m.in., że podstawą wymiaru podatków powinny być dane

wynikające z ewidencji gruntów i budynków. W ewidencji gruntów i budynków, zawarte są dane niezbędne do określenia rodzaju budynku i gruntu.

Podstawowa funkcja użytkowa budynku to cecha, która pozwala na zaklasyfikowanie go do odpowiedniego rodzaju pod kątem zastosowania właściwej stawki podatkowej

Dla ustalenia prawidłowej stawki podatku od nieruchomości w zakresie budynków niemieszkalnych konieczne jest ustalenie, czy budynki te znajdują się w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą.

Nieruchomość położona w obrębie ewidencji w m. stanowi własność Skarbu Państwa. gdzie trwały zarząd sprawuje

, która to prowadzi działalność statutową jako centralny organ administracji rządowej. Jak podaje wnioskodawca w nie prowadzi działalności gospodarczej, służy on wyłącznie działalności wypoczynkowej i szkoleniowej pracowników

Zgodnie z art. 1 a ust. 1 pkt 3 u.o.p.l.) za grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uważa się grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, 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.

Z definicji wynika, że budynek podlega opodatkowaniu najwyższą stawką nie tylko wtedy, gdy jest w posiadaniu przedsiębiorcy, ale także innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. Wynajmowanie części powierzchni budynku o powierzchni 5 m² dla firmy Orange na potrzeby centrali telefonicznej jest działaniem ukierunkowanym na zysk z wynajmu, a powierzchnia ta jest faktycznie zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej, stąd należy opodatkować ją podatkiem od nieruchomości z zastosowaniem stawki jak dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (art.5 ust.1 pkt 2 lit.b u.o.p.l.).

Z ewidencji gruntów i budynków wynika, iż grunty na których posadowiony jest przedmiotowy budynek mają oznaczenie Bi - inne tereny zabudowane. Na trzech działkach wchodzących w skład tej nieruchomości znajduje się 13 budynków o funkcji "inne niemieszkalne". Zgodnie z ewidencją w żadnym z tych budynków, w tym budynek o powierzchni zabudowy 337 m² nie ma wyodrębnionych lokali spełniających samodzielne funkcje, w związku z tym nie można ustalić udziału w gruncie dla jakiegokolwiek lokalu lecz należy opodatkować grunt w całości. W tym przypadku dla określenia właściwej stawki podatku zasadnicze znaczenie będzie miało ustalenie jaki charakter ma każdy z budynków. W sytuacji, gdy w większości dany budynek jest przeznaczony na prowadzenie działalności statutowej i opodatkowany jest stawką dla budynków pozostałych należy grunt opodatkować stawką właściwą dla gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego (art. 5 ust.1 pkt 1 lit c u.o.p.l.). Natomiast w sytuacji, gdy w większości dany budynek byłby wynajmowany, zasadnym będzie opodatkowanie gruntu stawką właściwą dla gruntów związanych z działalnością gospodarczą.

W świetle powyższego organ podatkowy uznaje, iż stanowisko wnioskodawcy zgodnie, z którym od wynajętej części powierzchni budynku jest należny podatek od nieruchomości liczony według stawki jak dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz gruntów według stawki dla gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - za prawidłowe.

Na niniejszą interpretację podatkową stronie przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie złożona za pośrednictwem Wójta Gminy Cisna.

Skargę wnosi się po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację do usunięcia naruszenia prawa, w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu. Skarga powinna zostać wniesiona w dwóch egzemplarzach 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 60 dni od dnia wniesienia tego wezwania


WÓJT GMINY LISNA
mgr Renata Szczepańska

Otrzymują:
1. Adresat
2. a/a