

Białystok, dn. 23 listopada 2011 r.

[...]
[...] Sp. z o. o.
ul. [...]
[...]
adres do doręczeń:
ul. [...]
[...]

Sygn.akt.

Interpretacja Indywidualna Przepisów Prawa Podatkowego

Prezydent Miasta Białegostoku działając na podstawie art. 14j oraz art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (j. t. Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.) w związku z wnioskiem z dnia 26 sierpnia 2011 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: dnia 29 sierpnia 2011 r.) – uzupełnionym pismem z dnia 8 listopada 2011 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: dnia 10 listopada 2011 r.) – [...] Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w [...] przy ul. [...], o udzielenie podatnikowi pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego

1. **uznaje za nieprawidłowe stanowisko wnioskodawcy, iż** w kontekście przedstawionego w piśmie z dnia 26 sierpnia 2011 r. (uzupełnionego pismem z dnia 8 listopada 2011 r.) stanu faktycznego – **w stosunku do [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...] przy ul. [...] – obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od odrębnej własności lokali niemieszkalnych, tj.: garażu i lokalu nr [...]** (które znajdują się w budynku wielomieszkaniowym zlokalizowanym przy ul. [...] w [...]; nabyte przez wnioskodawcę dnia 16 sierpnia 2011 r.) **oraz od budowli znajdujących się na gruncie stanowiącym nieruchomość wspólną związaną z ww. lokalami niemieszkalnymi** (oznaczonych przez stronę jako między innymi płot metalowy wraz z bramą wjazdową, utwardzenia nawierzchni z polbruku) – **powstaje od dnia 1 stycznia 2012 r.;**
2. **uznaje za nieprawidłowe stanowisko wnioskodawcy w kwestii** – przedstawionych w piśmie z dnia 26 sierpnia 2011 r. (uzupełnionym pismem z dnia 8 listopada 2011 r.) – **zasad ponoszenia solidarnej odpowiedzialności za zobowiązanie podatkowe** tytułem podatku od nieruchomości za lokal niemieszkalny - garaż znajdujący się w budynku wielomieszkaniowym położonym przy ul. [...] w [...] oraz budowle znajdujące się na gruncie stanowiącym nieruchomość wspólną związaną m. in. z ww. lokalem niemieszkalnym - garażem (oznaczone przez stronę jako między innymi płot metalowy wraz z bramą wjazdową, utwardzenia nawierzchni z polbruku).

Uzasadnienie

STAN FAKTYCZNY

Wnioskiem z dnia 26 sierpnia 2011 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: dnia 29 sierpnia 2011 r.) [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...] przy ul. [...], zwróciła się do tutejszego organu podatkowego o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego. W przedmiotowym wniosku zawarto dwa stany faktyczne, gdyż każdy z nich wymaga wydania odrębnej interpretacji.

Z przedstawionego we wniosku z dnia 26 sierpnia 2011 r. pierwszego stanu faktycznego wynika, że [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...] w dniu 16 sierpnia 2011 r. nabyła – od [...] Sp. j. z siedzibą w [...] przy ul. [...] – lokal niemieszkalny nr [...] o powierzchni użytkowej [...] (dalej wskazywany również jako „lokal nr [...]”) oraz udział [...] prawa współwłasności lokalu niemieszkalnego - garażu² (dalej wskazywanego również jako „garaż”). Przedmiotowe lokale stanowią odrębne własności³ i znajdują się w budynku wielomieszkaniowym położonym przy ul. [...] w [...]. Ponadto, z lokalem nr [...] oraz garażem związany jest udział w nieruchomości wspólnej, tj. we współwłasności gruntu (działki: [...] o łącznej powierzchni wynoszącej [...]) oraz we współwłasności części budynku położonego na ww. gruncie i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Na dzień 26 sierpnia 2011 r. współwłaścicielem garażu oraz nieruchomości wspólnej, o których mowa wyżej, jest także [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...].

W piśmie z dnia 26 sierpnia 2011 r. wnioskodawca podnosi, że na gruncie – stanowiącym nieruchomość wspólną związaną z lokalem nr [...] oraz garażem – znajduje się szereg budowli, które zostały oznaczone (przez stronę) jako między innymi płot metalowy wraz z bramą wjazdową, utwardzenia nawierzchni z polbruku (dalej wskazywane również jako „budowle”).

Z pisma [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...] z dnia 26 sierpnia 2011 r. wynika, że budynek wielomieszkaniowy zlokalizowany przy ul. [...] w [...] został przyjęty do użytkowania w 2011 roku (zgodnie z ostateczną decyzją [...] z dnia 17 marca 2011 r.).

Następnie, [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...], pismem z dnia 8 listopada 2011 r. uzupełniła swój wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej z dnia 26 sierpnia 2011 r. poprzez wskazanie, co następuje:

Po pierwsze, zakończenie budowy budynku zlokalizowanego przy ul. [...] w [...] (w którym usytuowane są lokal nr [...] i garaż) oraz budowli znajdujących się na gruncie stanowiącym nieruchomość wspólną związaną z lokalem nr [...] oraz garażem (oznaczonych przez stronę jako między innymi płot metalowy wraz z bramą wjazdową, utwardzenia nawierzchni z polbruku) – nastąpiło w 2011 roku.

Po drugie, podmiotem, który wybudował ww. budynek zlokalizowany przy ul. [...] w Białymstoku, jest [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...].

Po trzecie, rozpoczęcie użytkowania lokalu nr [...] oraz garażu nastąpiło w 2011 roku. Strona podnosi cyt. „Wnioskodawca jest właścicielem lokalu użytkowego oraz garażu od dnia 16 sierpnia 2011 r. i może jedynie potwierdzić, że od dnia 16 sierpnia 2011 r. były użytkowane te lokale oraz garaż w budynku nr [...] w [...] przy ul. [...]”.

¹ Nieruchomości lokalowe, tj. lokal niemieszkalny nr [...] oraz lokal niemieszkalny - garaż (znajdujące się w budynku wielomieszkaniowym położonym przy ul. [...] w [...]) zostały nabyte przez [...] Sp. j. z siedzibą w [...] od [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...].

² [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...] – jako współwłaścicielowi (udział [...]) odrębnej własności garażu – przysługuje prawo do korzystania z miejsca postojowego Nr [...].

³ Do pisma z dnia 26 sierpnia 2011 r. wnioskodawca załączył m. in.: kserokopię aktu notarialnego (umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży) Rep. [...] z dnia [...]; kserokopię aktu notarialnego (umowa sprzedaży) Rep. [...] z dnia 16 sierpnia 2011 r.

Po czwarte, budynek zlokalizowany przy ul. [...] w [...], w którym znajdują się lokal nr [...] oraz garaż, ma charakter mieszkalny ze względu na przeważającą liczbę lokali mieszkalnych.

Po piąte, współwłaścicielami budowli znajdujących się na gruncie stanowiącym nieruchomość wspólną związaną z lokalem nr [...] oraz garażem (oznaczonych przez stronę jako między innymi płot metalowy wraz z bramą wjazdową, utwardzenia nawierzchni z polbruku) są wszyscy właściciele lokali mieszkalnych i użytkowych usytuowanych w budynku mieszkalnym przy ul. [...] w [...]. Zdaniem wnioskodawcy, z uwagi na powyższe, cyt. „przedmiotowe budowle są wykorzystywane przy prowadzeniu działalności gospodarczej przez właścicieli lokali prowadzących w posiadanych lokalach działalność gospodarczą oraz właściciele lokali mieszkalnych wykorzystują niniejsze budowle także w związku z korzystaniem z niniejszych lokali, na cele mieszkalne”.

Ponadto, we wniosku z dnia 26 sierpnia 2011 r. podkreślono, iż w związku z nabyciem – w dniu 16 sierpnia 2011 r. – udziału [...] do nieruchomości lokalowej, tj. lokalu niemieszkalnego - garażu znajdującego się w budynku wielomieszkaniowym zlokalizowanym przy ul. [...] w [...] oraz budowli (oznaczonych jako między innymi płot metalowy wraz z bramą wjazdową, utwardzenia nawierzchni z polbruku) na stronie ciąży solidarny obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości za ww. przedmioty.

[...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...] przy ul. [...] wnosi o wyjaśnienie czy cyt. „na Spółce od dnia 01 stycznia 2012 r. będzie spoczywał obowiązek zadeklarowania oraz naliczenia podatku od nieruchomości należnego od [...] udziału w garażu oraz należnego od współwłasności budowli wspólnych pobudowanych na działkach [...] oraz [...], w [...] przy ul. [...] (między innymi płotu wraz z bramą wjazdową, utwardzeniem dróg wewnętrznych oraz chodników) objętych księgą wieczystą nr [...]”.

Jednocześnie, w części czwartej wniosku z dnia 26 sierpnia 2011 r. (dot. „Stanowisko wnioskodawcy do pytania przedstawionego we wniosku”) spółka przedstawia swoją interpretację w zakresie zasad ponoszenia solidarnej odpowiedzialności za zobowiązanie podatkowe (tj. tytułem podatku od nieruchomości za garaż oraz budowle oznaczone jako między innymi płot metalowy wraz z bramą wjazdową, utwardzenia nawierzchni z polbruku). Zatem, mając na uwadze powyższe oraz okoliczność uiszczenia przez stronę dnia [...] opłaty za wydanie interpretacji indywidualnej w wysokości 40,00 zł, tutejszy organ podatkowy ustosunkuje się również do stanowiska wnioskodawcy w tym zakresie.

STANOWISKO PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO ZŁOŻENIA WNIOSKU

Zdaniem wnioskodawcy, w kontekście przedstawionego w piśmie z dnia 26 sierpnia 2011 r. (uzupełnionego pismem z dnia 8 listopada 2011 r.) stanu faktycznego – w stosunku do [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...] przy ul. [...] – obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od odrębnej własności lokali niemieszkalnych, tj.: garażu i lokalu nr [...] (które znajdują się w budynku wielomieszkaniowym zlokalizowanym przy ul. [...] w [...]; nabyte przez wnioskodawcę dnia 16 sierpnia 2011 r.) oraz od budowli znajdujących się na gruncie stanowiącym nieruchomość wspólną związaną z ww. lokalami niemieszkalnymi (oznaczonych przez stronę jako między innymi płot metalowy wraz z bramą wjazdową, utwardzenia nawierzchni z polbruku) – powstaje od dnia 1 stycznia 2012 r.

Ponadto, zdaniem strony – w kontekście przedstawionego w piśmie z dnia 26 sierpnia 2011 r. (uzupełnionego pismem z dnia 8 listopada 2011 r.) stanu faktycznego – w zakresie zasad ponoszenia solidarnej odpowiedzialności za zobowiązanie podatkowe cyt. „na Spółce od dnia 01 stycznia 2012 r. nie będzie spoczywał obowiązek zadeklarowania oraz naliczenia podatku od nieruchomości należnego od [...] udziału w garażu oraz należnego od współwłasności budowli wspólnych pobudowanych na działkach nr [...] oraz [...], w [...]

przy ul. [...] (między innymi płotu wraz z bramą wjazdową, utwardzenia dróg wewnętrznych oraz chodników) objętych księgą wieczysta nr [...]. Współwłaściciele garażu oraz budowli na częściach powinni uzgodnić, który z nich po dniu 01 stycznia 2012 r. będzie zobowiązany do składania odrębnej deklaracji dla podatku od nieruchomości należnego od wspólnie użytkowanego lokalu niemieszkalnego - garażu oraz odrębnej deklaracji dla podatku od nieruchomości należnego od wspólnych budowli objętych księgą wieczystą nr [...] oraz do wpłacania należnych rat podatku od nieruchomości na rachunek Urzędu [...] w [...] do każdego 15 (piętnastego) dnia miesiąca danego roku podatkowego. Po zapłaceniu należnego przez wybranego podatnika podatku należnego, może się domagać zwrotu zapłaconego należnego podatku od nieruchomości, a w przypadku, gdy spotka się z odmową zwrotu zapłaconego za pozostałych współwłaścicieli przysługuje wyżej wymienionemu dochodzenie roszczenia z tego tytułu, w drodze powództwa przed sądami powszechnymi.”.

OCENA PRAWNA STANOWISKA WNIOSKODAWCY Z PRZYTOCZENIEM PRZEPISÓW PRAWA

Uwzględniając przedstawiony we wniosku z dnia 26 sierpnia 2011 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: dnia 29 sierpnia 2011 r.) – uzupełniony pismem z dnia 8 listopada 2011 r. – stan faktyczny i prawny, dotyczący powstania obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości od (nabytych przez wnioskodawcę dnia 16 sierpnia 2011 r.) odrębnej własności lokali niemieszkalnych, tj.: garażu i lokalu nr [...] (usytuowanych w budynku wielomieszkaniowym przy ul. [...] w [...]) oraz od budowli znajdujących się na gruncie stanowiącym nieruchomości wspólną związaną z ww. lokalami niemieszkalnymi (oznaczonych przez stronę jako między innymi płot metalowy wraz z bramą wjazdową, utwardzenia nawierzchni z polbruku), tutejszy organ podatkowy wyjaśnia, co następuje:

W przepisach prawa podatkowego pojęcie *obowiązku podatkowego* zdefiniowane jest w art. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa, j. t. Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm. (dalej powoływana w skrócie jako „o.p.”), zgodnie z którym *obowiązkiem podatkowym jest wynikająca z ustaw podatkowych nieskonkretyzowana powinność przymusowego świadczenia pieniężnego w związku z zaistnieniem zdarzenia określonego w tych ustawach*. Zatem, ustawy podatkowe normujące poszczególne podatki określają w jakich sytuacjach oraz kiedy powstaje obowiązek podatkowy. Ma to miejsce, gdy zostaną zrealizowane podmiotowe i przedmiotowe elementy prawno - podatkowego stanu faktycznego.

Na gruncie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, j. t. Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm. (dalej powoływana w skrócie jako „u.p.o.l.”) okoliczności uzasadniające powstanie obowiązku podatkowego nie są wprost określone, ale można je wywieść przede wszystkim z treści art. 2 i 3 ustawy jak wyżej. Zatem, tymi okolicznościami są określone w u.p.o.l. formy władania nieruchomościami lub obiektami budowlanymi, tj. prawo własności, posiadanie samoistne, użytkowanie wieczyste gruntów oraz posiadanie nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego przez osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej. W ww. sposób obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości powstaje m. in. w przypadku nabycia własności nieruchomości (w tym nieruchomości lokalowej) lub obiektu budowlanego.

Obok tych przypadków okolicznościami faktycznymi wpływającymi na powstanie obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości jest również zakończenie budowy lub rozpoczęcie użytkowania, o których mowa w art. 6 ust. 2 u.p.o.l.

Natomiast moment powstania obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości został określony w regulacjach art. 6 u.p.o.l. Zgodnie z przepisem art. 6 ust. 1 u.p.o.l., *obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu,*

w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku. Stosownie zaś do treści art. 6 ust. 2 ustawy jak wyżej, jeżeli okolicznością, od której jest uzależniony obowiązek podatkowy, jest istnienie budowli albo budynku lub ich części, obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budowli albo budynku lub ich części przed ich ostatecznym wykończeniem. Mając na uwadze powyższe przepisy art. 6 ust. 2 u.p.o.l. stanowi *lex specialis* w stosunku do ust. 1 tegoż artykułu.

Jak zaznaczono wyżej, przepis art. 6 ust. 2 u.p.o.l. stanowi normę szczególną statuującą moment powstania obowiązku podatkowego odnośnie nowowytbudowanych obiektów, tj. budowli albo budynków lub ich części. Zatem, w ww. przypadku powstanie obowiązku podatkowego uzależnione jest od zakończenia budowy lub też faktycznego rozpoczęcia użytkowania budowli albo budynku lub ich części przed ostatecznym zakończeniem robót. Mając na uwadze powyższe w sytuacji, o której mowa, odstąpiono od zasady, iż obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym miały miejsce zdarzenia uzasadniające powstanie tego obowiązku. Ponadto, przepis art. 6 ust. 2 u.p.o.l. wprowadza istotny wyjątek od ogólnej zasady powstania obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości i z tych względów powinien być interpretowany ściśle. Podkreśla się przy tym, że art. 6 ust. 2 u.p.o.l. wprowadza preferencję, z której korzysta podmiot, który wybudował budowlę albo budynek lub ich części, a nie ich kolejni nabywcy.

W związku z analizowanym – w kontekście przedstawionego przez stronę stanu faktycznego – art. 6 ust. 1 i 2 u.p.o.l. w związku z art. 2 i 3 u.p.o.l. należy wyjaśnić terminy występujące w tych przepisach, tj. pojęcia: „*gruntu*”, „*budynku lub jego części*”, „*budowli lub jej część związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej*” oraz sformułowania: „*zakończenie budowy budynku lub jego części*”, „*rozpoczęcie użytkowania budynku lub jego części*”.

Przechodząc do sposobu definiowania terminów „*grunt*” oraz „*budynek lub jego część*” z art. 2 ust. 1 u.p.o.l., wskazuje się, że legalna definicja „*gruntu*” zawarta jest w art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks Cywilny, j. t. Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm. (dalej powoływana w skrócie jako „*k.c.*”). W kwestii, co należy rozumieć przez pojęcie „*budynku*” zauważa się, iż stosownie do treści art. 1a ust. 1 pkt 1 u.p.o.l., *budynek to obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach*. Natomiast do kategorii „*część budynku*” należy zaliczyć w szczególności wszystkie lokale stanowiące odrębny od budynku przedmiot obrotu prawnego. Ze względu na ww. okoliczność przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości jest część budynku stanowiąca odrębną własność lokalu (obejmująca: powierzchnię użytkową lokalu oraz udział do nieruchomości wspólnej obejmującej grunt oraz części budynku i urządzeń służących do wspólnego użytku ogółu mieszkańców).

Zgodnie z art. 46 § 1 k.c., 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. Jednym z takich przepisów szczególnych jest art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, j. t. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm. (dalej powoływana w skrócie jako „*u.w.l.*”), zgodnie z którym samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, mogą stanowić odrębne nieruchomości. Mając zaś na uwadze treść art. 7 u.w.l., odrębną własność lokalu można ustanowić m. in. w drodze umowy, która powinna być dokonana w formie aktu notarialnego.

Natomiast normatywna definicja budowli zawarta jest w art. 1a ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. Z treści tego przepisy wynika, że przez pojęcie „*budowla*” należy rozumieć obiekt

budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a także urządzenie budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Ponadto, stosownie do treści art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. „*budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej*” to budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, chyba że nie są i nie mogą być wykorzystywane do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. Zatem, ustalenie, że przedsiębiorca posiada przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości jakim jest budowla upoważnia do uznania, iż podlega ona opodatkowaniu tym podatkiem.

Z kolei sformułowania „*zakończenie budowy budynku lub jego części*” oraz „*rozpoczęcie użytkowania budynku lub jego części*” nie zostały zdefiniowane na gruncie u.p.o.l. Zauważa się przy tym, że na podstawie analizy przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, j. t. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm. (dalej powoływana w skrócie jako „pr.b.”) można ustalić moment, który decyduje o zakończeniu budowy. Z pewnością zakończenie budowy następuje, gdy złożone zostaje zawiadomienie o zakończeniu budowy spełniające wymogi z art. 54 pr.b., bądź spełnione zostają warunki, o których mowa w art. 57 pr.b., upoważniające do złożenia tego zawiadomienia (por. wyrok NSA, sygn. akt SA/Wr 2735/95, LEX Nr 29545). Natomiast przez sformułowanie „*rozpoczęcie użytkowania budynku lub jego części*” należy rozumieć faktyczne rozpoczęcie wykorzystywania budynku lub jego części, przy czym w takiej sytuacji nie muszą być spełnione warunki uprawniające do jego użytkowania z art. 54 pr.b. czy art. 55 pr.b.

Z przedstawionego przez stronę wniosku z dnia 26 sierpnia 2011 r. wynika, że [...] Sp. z o. o. w dniu 16 sierpnia 2011 r. nabyła lokal niemieszkalny nr [...] o powierzchni użytkowej [...] oraz udział [...] prawa współwłasności lokalu niemieszkalnego - garażu. Przedmiotowe lokale stanowią odrębne własności i znajdują się w budynku wielomieszkaniowym przy ul. [...] w [...]. Ponadto, z lokalem nr [...] oraz garażem związany jest udział w nieruchomości wspólnej, tj. we współwłasności gruntu (działki: [...] o łącznej powierzchni wynoszącej [...]) oraz we współwłasności części budynku położonego na ww. gruncie i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Budynek mieszkalny, w którym znajdują się ww. lokal nr [...] oraz garaż, został wybudowany przez [...] Sp. z o. o. (zakończenie budowy w 2011 roku). Decyzją Nr [...] z dnia 17 marca 2011 r. [...] zezwolił na użytkowanie przedmiotowego budynku. Zatem, skoro kompetentny i właściwy organ nadzoru budowlanego decyzją z dnia 17 marca 2011 r. pozwolił na użytkowanie ww. budynku mieszkalnego, to jego budowa została zakończona, a przy tym miało to miejsce przed nabyciem przez wnioskodawcę (wyodrębnianych już) lokalu nr [...] oraz garażu.

[...] Sp. z o. o. we wniosku o interpretację z dnia 26 sierpnia 2011 r. stoi na stanowisku, że obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości z tytułu (wyodrębnionych, zgodnie z przepisami u.w.l., w budynku mieszkalnym zlokalizowanym przy ul. [...] w [...]) lokalu nr [...] oraz garażu, jak również budowli (oznaczonych przez stronę jako między innymi płot metalowy wraz z bramą wjazdową, utwardzenia nawierzchni z polbruku) – powstaje względem niej od dnia 1 stycznia 2012 r.

Tutejszy organ podatkowy nie podziela stanowiska wnioskodawcy w kwestii powstania obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości za nieruchomości lokalowe, tj. lokal nr [...] i garaż (obejmujące: powierzchnie użytkowe tych lokali oraz przynależne do każdego z nich udziały do nieruchomości wspólnej obejmującej grunt oraz części budynku i urządzeń służących do wspólnego użytku ogółu mieszkańców) od dnia 1 stycznia 2012 r. W ocenie tut. organu obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości za ww. przedmioty – względem [...] Sp. z o. o. – powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po

miesiącu nabycia ww. nieruchomości lokalowych, na podstawie art. 6 ust. 1 u.p.o.l. Natomiast ust. 2 tegoż artykułu odnosi do inwestora, nie znajduje zastosowania do nabywcy nieruchomości, gdyż ocena powstania obowiązku podatkowego nie może abstrahować od podmiotu, którego dotyczy. Jak zaznaczono wcześniej, stosownie do treści art. 4 o.p. *obowiązkiem podatkowym jest wynikająca z ustaw podatkowych nieskonkretyzowana powinność przymusowego świadczenia pieniężnego w związku z zaistnieniem zdarzenia określonego w tych ustawach*. Stosownie zaś do treści art. 7 § 1 o.p., *podatnikiem jest osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej, podlegająca na mocy ustaw podatkowych obowiązkowi podatkowemu*. Obowiązek podatkowy, w rozumieniu przepisów o.p., nie postaje w oderwaniu od podmiotu i obowiązek ten ma charakter zindywidualizowany.

Zatem, jeżeli okolicznością powodującą powstanie obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości jest wybudowanie budowli albo budynku lub ich części, to dany podmiot staje się podatnikiem podatku od nieruchomości z chwilą przesunięta na początek następnego roku. Zauważa się przy tym, że chodzi tu o podmiot, który wybudował budynek, budowlę (lub ich części). Natomiast, inna jest sytuacja podmiotu, który nabył nieruchomość zabudowaną nowym obiektem budowlanym. Zakończenie budowy, mające miejsce przed nabyciem, nie ma wpływu na sytuację prawnopodatkową nabywcy. W stosunku do nabywcy okolicznością skutkującą powstaniem obowiązku podatkowego jest nabycie nieruchomości (podobnie: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 25 czerwca 2009 r., sygn. I SA/Wr 147/09, LEX Nr 590698). Tym samym, odnośnie stanu faktycznego przedstawionego we wniosku z dnia 26 sierpnia 2011 r. – uzupełnionego pismem z dnia 8 listopada 2011 r. – nie znajduje zastosowania norma szczególna statuująca moment powstania obowiązku podatkowego z art. 6 ust. 2 u.p.o.l. Wobec [...] Sp. z o. o. obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości za nieruchomości lokalowe, tj. lokal nr [...] i garaż (obejmujące: powierzchnie użytkowe tych lokali oraz przynależne do każdego z nich udziały do nieruchomości wspólnej obejmującej grunt oraz części budynku i urządzeń służących do wspólnego użytku ogółu mieszkańców) powstaje na podstawie art. 6 ust. 1 u.p.o.l., tj. od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu nabycia ww. nieruchomości lokalowych (tj. lokalu nr [...] oraz garażu).

Powyższe oznacza, że **stanowisko [...] Sp. z o. o. przedstawione we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej z dnia 26 sierpnia 2011 r. (data wpływu do tut. Urzędu: dnia 29 sierpnia 2011 r.) – uzupełnionego pismem z dnia 8 listopada 2011 r. – w kwestii powstania, od dnia 1 stycznia 2012 r., obowiązku podatkowego od nieruchomości lokalowych, tj. lokalu nr [...] oraz garażu (obejmujących: powierzchnię użytkową tych lokali oraz związane z nimi udziały do nieruchomości wspólnej obejmującej grunt oraz części budynku i urządzeń służące do wspólnego użytku ogółu mieszkańców), znajdujących się w budynku mieszkalnym przy ul. [...] w [...], jest nieprawidłowe.**

Ponadto, o czym była już mowa, powstanie obowiązku podatkowego na podstawie art. 6 ust. 1 u.p.o.l. związane jest m. in. z art. 2 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l., z którego wynika, że przedmiotem podatku od nieruchomości są budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Oznacza to, iż nie podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości budowla niezwiązana z prowadzeniem działalności gospodarczej. Zauważa się przy tym, iż – z oczywistych względów – obiektów oznaczonych przez stronę we wniosku z dnia 26 sierpnia 2011 r. jako między innymi płyt metalowy wraz z bramą wjazdową, utwardzenia nawierzchni z polbruku (znajdujących się na gruncie stanowiącym nieruchomość wspólną związaną z lokalami niemieszkalnymi, tj. lokalem nr [...] oraz garażem) nie można uznać za grunt i budynek. Zatem, obiekty te należy zakwalifikować jako budowle w rozumieniu u.p.o.l.

We wniosku z dnia 26 sierpnia 2011 r. [...] Sp. z o. o. zajęła stanowisko, że obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości ciąży na spółce również z tytułu budowli znajdujących się na gruncie stanowiącym nieruchomość wspólną związaną z lokalami niemieszkalnymi, tj. lokalem nr [...] oraz garażem. Przedmiotowe budowle zostały oznaczone przez stronę jako między innymi płot metalowy wraz z bramą wjazdową, utwardzenia nawierzchni z polbruku. Ponadto, w piśmie z dnia 8 listopada 2011 r. wnioskodawca poinformował, że cyt. „Współwłaścicielami budowli wymienionych we wniosku strony z dnia 26 sierpnia 2011 r. są wszyscy właściciele lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych w budynku nr [...] w [...] przy ul. [...]. (...) przedmiotowe budowle są wykorzystywane przy prowadzeniu działalności gospodarczej przez właścicieli prowadzących w posiadanych lokalach działalność gospodarczą oraz właściciele lokali mieszkalnych wykorzystują niniejsze budowle także w związku z korzystaniem z niniejszych lokali, na cele mieszkalne”. Mając na uwadze powyższe, w ocenie tut. organu podatkowego, wskazane budowle służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców budynku mieszkalnego położonego przy ul. [...] w [...], nie są to *sensu stricte* budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Zatem, na [...] Sp. z o. o. nie ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości za budowle (oznaczone przez stronę jako między innymi płot metalowy wraz z bramą wjazdową, utwardzenia nawierzchni z polbruku) znajdujące się na gruncie stanowiącym nieruchomość wspólną związaną z lokalami niemieszkalnymi, tj. lokalem nr [...] oraz garażem.

Powyższe oznacza, że **stanowisko [...] Sp. z o. o. przedstawione we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej z dnia 26 sierpnia 2011 r. (data wpływu do tut. Urzędu: dnia 29 sierpnia 2011 r.) – uzupełnionego pismem z dnia 8 listopada 2011 r. – w kwestii powstania od dnia 1 stycznia 2012 r. obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości od budowli (oznaczonych przez stronę jako między innymi płot metalowy wraz z bramą wjazdową, utwardzenia nawierzchni z polbruku) znajdujących się na gruncie stanowiącym nieruchomość wspólną związaną z lokalami niemieszkalnymi, tj. lokalem nr [...] oraz garażem, jest nieprawidłowe.**

Z kolei przechodząc do przedstawionego we wniosku z dnia 26 sierpnia 2011 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: dnia 29 sierpnia 2011 r.) – uzupełnionego pismem z dnia 8 listopada 2011 r. – stanu faktycznego i prawnego, dotyczącego zasad ponoszenia solidarnej odpowiedzialności za zobowiązanie podatkowe tytułem podatku od nieruchomości za lokal niemieszkalny - garaż (usytuowany w budynku wielomieszkaniowym zlokalizowanym przy ul. [...] w [...]) oraz od budowli (oznaczonych przez stronę jako między innymi płot metalowy wraz z bramą wjazdową, utwardzenia nawierzchni z polbruku) znajdujących się na gruncie stanowiącym nieruchomość wspólną związaną z m. in. z ww. lokalem - garażem, tutejszy organ podatkowy wyjaśnia, co następuje:

Jak zaznaczono wyżej, w ocenie tut. organu, na [...] Sp. z o. o. nie ciąży obowiązek podatkowy (w tym solidarny) w podatku od nieruchomości za budowle (oznaczone przez stronę jako między innymi płot metalowy wraz z bramą wjazdową, utwardzenia nawierzchni z polbruku) znajdujące się na gruncie stanowiącym nieruchomość wspólną związaną z lokalami niemieszkalnymi, tj. lokalem nr [...] oraz garażem (usytuowanych w budynku mieszkalnym przy ul. [...] w [...]). Tym samym wnioskodawca – za ww. budowle – nie może ponosić solidarnej odpowiedzialności za zobowiązanie podatkowe.

Natomiast, w kwestii solidarnego obowiązku podatkowego jaki ciąży na [...] Sp. z o. o. w związku z nabyciem (na mocy aktu notarialnego z dnia 16 sierpnia 2011 r.) udziału [...] do lokalu niemieszkalnego - garażu, który znajduje się w budynku wielomieszkaniowym zlokalizowanym przy ul. [...] w [...], wskazuje się, co następuje:

Stosownie do treści art. 6 ust. 11 u.p.o.l., co do zasady jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu *osób fizycznych oraz osób*

*prawnych, jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej lub spółek nieposiadających osobowości prawnej, osoby fizyczne składają deklarację na podatek od nieruchomości oraz opłacają podatek na zasadach obowiązujących osoby prawne. Mając zaś na uwadze regulację art. 6 ust. 9 pkt 1 u.p.o.l., współwłaściciele nieruchomości, w tym lokalowej (np. odrębnej własności lokalu niemieszkalnego - garażu) winni zgłosić ww. nieruchomość do opodatkowania podatkiem od nieruchomości poprzez złożenie deklaracji na podatek od nieruchomości. W deklaracji na podatek od nieruchomości współwłaściciele winni zgłosić całą nieruchomość, gdyż cała nieruchomość, a nie udziały we współwłasności, stanowi przedmiot opodatkowania tymże podatkiem. Zauważa się także, że współwłaściciele (tj. osoby fizyczne i osoby prawne) mogą złożyć jedną deklarację za daną nieruchomość, w której zostaną wykazani wszyscy współwłaściciele i oni tę deklarację podpiszą. Dopuszczalne jest również złożenie przez wszystkich współwłaścicieli odrębnych deklaracji, w których to deklaracjach wykazana zostanie cała nieruchomość, a nie tylko jej części. Powyższa interpretacja wynika z brzmienia art. 3 ust. 4 u.p.o.l. zgodnie z którym, 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.**

Jeżeli obowiązek podatkowy ciąży solidarnie to odpowiedzialność za zobowiązanie podatkowe jest również solidarna. Wskazany charakter odpowiedzialności nie daje organowi podatkowemu (wierzycielowi) prawa do wyboru dłużnika, bowiem został on wyznaczony powoływana u.p.o.l. Organ podatkowy (wierzyciel) może żądać całości lub części świadczenia (uiszczenia należnego podatku od nieruchomości) od wszystkich dłużników (m. in. współwłaścicieli) łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregokolwiek z dłużników zwalnia pozostałych. Jednakże, na co również należy zwrócić uwagę, *do całkowitego zaspokojenia wierzyciela wszyscy dłużnicy solidarni pozostają zobowiązani* (patrz: art. 91 o.p., art. 366 k.c.). Podatnicy są zatem obowiązani do płacenia podatku od nieruchomości wspólnej, a zapłacenie kwoty wykazanej w deklaracji przez jednego lub kilku z nich powoduje wygaśnięcie zobowiązania podatkowego. Kwestia płatności za nieruchomość wspólną leży w gestii zobowiązanych solidarnie. Ponadto zauważa się, że – na gruncie prawa cywilnego – w przypadku, gdy jeden z kilku zobowiązanych zaspokaja wierzyciela, ma prawo regresu od pozostałych dłużników. Oznacza to możliwość dochodzenia przez dłużnika, który wykonał świadczenie, zwrotu części świadczenia od pozostałych dłużników.

We wniosku z dnia 26 sierpnia 2011 r. spółka zaznaczyła, że cyt. „właścicielem garażu (...) poza Spółką (przyp. – chodzi o wnioskodawcę) jest szereg osób fizycznych oraz między innymi spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prowadząca działalność pod firmą: [...] z siedzibą w [...]”. Ponadto, strona wskazała, że cyt. „na Spółce od dnia 01 stycznia 2012 r. nie będzie spoczywał obowiązek zadeklarowania oraz naliczenia podatku od nieruchomości należnego od [...] udziału w garażu (...) Współwłaściciele garażu (...) na częściach powinni uzgodnić, który z nich po dniu 01 stycznia 2012 r. będzie zobowiązany do składania odrębnej deklaracji dla podatku od nieruchomości należnego od wspólnie użytkowanego lokalu niemieszkalnego - garażu (...) oraz do wpłacania należnych rat podatku od nieruchomości na rachunek Urzędu [...] w [...] do każdego 15 (piętnastego) dnia miesiąca danego roku podatkowego. Po zapłaceniu należnego *przez wybranego podatnika* podatku należnego, może się domagać zwrotu zapłaconego należnego podatku od nieruchomości, a w przypadku, gdy spotka się z odmową zwrotu zapłaconego za pozostałych współwłaścicieli przysługuje wyżej wymienionemu dochodzenie roszczenia z tego tytułu, w drodze powództwa przed sądami powszechnymi.”

Mając na uwadze powyższe stwierdza się, że zobowiązanie podatkowe od nieruchomości lokalowej (tj. garażu znajdującego się w budynku mieszkalnym przy ul. [...] w [...]) stanowiącego współwłasność osób fizycznych i osób prawnych (w tym m. in. [...] Sp. z o. o.) powstaje z mocy prawa. Oznacza to, że wszyscy współwłaściciele garażu są z mocy prawa zobowiązani do złożenia deklaracji podatkowej i opłacenia podatku. W deklaracji wykazują oni całą nieruchomość, a nie tylko jej części i wyliczają podatek od całej nieruchomości. Współwłaściciele (tj. osoby fizyczne i osoby prawne) mogą złożyć jedną deklarację za garaż, w której zostaną wykazani wszyscy współwłaściciele i oni tę deklarację podpiszą. Możliwe jest również złożenie przez wszystkich współwłaścicieli odrębnych deklaracji za całą nieruchomość lokalową - garaż (obejmującą: powierzchnię użytkową lokalu - garażu oraz związany z nim udział do nieruchomości wspólnej obejmującej grunt oraz części budynku i urządzeń służących do wspólnego użytku ogółu mieszkańców).

Kwestia płatności za ww. garaż pozostający we współwłasności osób fizycznych i osób prawnych (w tym m. in. [...] Sp. z o. o.) leży w gestii zobowiązanych solidarnie. Jednakże, do całkowitego zaspokojenia wierzyciela (organu podatkowego) wszyscy dłużnicy solidarni (współwłaściciele garażu) pozostają zobowiązani. Zatem, jeżeli współwłaściciele garażu ustalą pomiędzy sobą, że jeden z nich uiszcza podatek za garaż za dany okres, a następnie tego nie robi, możliwe jest żądanie uiszczenia należnego podatku od nieruchomości od wszystkich współwłaścicieli łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna. Jednakże, na co także należy zwrócić uwagę, w przypadku zaspokojenia wierzyciela przez jednego ze współwłaścicieli garażu może on dochodzić zwrotu części uiszczonej kwoty podatku od nieruchomości od pozostałych współwłaścicieli.

Powyższe oznacza, że **stanowisko [...] Sp. z o. o. przedstawione we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej z dnia 26 sierpnia 2011 r. (data wpływu do tut. Urzędu: dnia 29 sierpnia 2011 r.) – uzupełnionego pismem z dnia 8 listopada 2011 r. – w kwestii zasad ponoszenia solidarnej odpowiedzialności za zobowiązanie podatkowe tytułem podatku od nieruchomości za lokal niemieszkalny - garaż znajdujący się w budynku wielomieszkaniowym położonym przy ul. [...] w [...] oraz budowie (oznaczone przez stronę jako między innymi płot metalowy wraz z bramą wjazdową, utwardzenia nawierzchni z polbruki) znajdujące się na gruncie stanowiącej nieruchomość wspólną związaną m. in. z ww. lokalem niemieszkalnym - garażem, jest nieprawidłowe.**

Informuje się, że niniejsza interpretacja udzielana jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień złożenia zapytania w organie podatkowym i dotyczy stanów faktycznych przedstawionych we wniosku z dnia 26 sierpnia 2011 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: dnia 29 sierpnia 2011 r.), który został uzupełniony pismem z dnia 8 listopada 2011 r.

Pouczenie

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 Białymstoku (ul. Henryka Sienkiewicza 84, 15-950 Białystok), po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie czternastu dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, j. t. Dz. U. Nr 153, poz. 1270 z późn. zm.).

Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 ww. ustawy) w terminie trzydziestu 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 (art. 53 § 2 ww. ustawy).

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy), tj. na adres Prezydenta Miasta Białegostoku (ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok).

Otrzymują:

1. [...] Sp. z o. o.

ul. [...]

[...]

adres do doręczeń:

ul. [...]

[...]

2. aa.