

Białystok, 21 sierpnia 2012 r.

[...] Sp. z o. o.  
ul. [...]  
[...]  
**reprezentowana przez**  
[...]  
[...]  
adres do korespondencji:  
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 2012 r., poz. 749 z późn. zm.) w związku z wnioskiem z dnia 21 maja 2012 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: 23 maja 2012 r.) [...] Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w [...] przy ul. [...], reprezentowanej przez [...], o udzielenie podatnikowi pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, uznaje stanowisko strony za:

1. *nieprawidłowe* w części dotyczącej opodatkowania budynku gospodarczego o powierzchni użytkowej [...] m<sup>2</sup>, położonego w [...] przy ul. [...] i będącego w posiadaniu przedsiębiorcy,
2. *prawidłowe* w części dotyczącej opodatkowania budowli o wartości [...] zł zlokalizowanej w [...] przy ul. [...], z jednym zastrzeżeniem, tj. stawki podatku od nieruchomości obowiązujące na terenie Białegostoku określa co roku (w uchwale) Rada Miasta Białystok; zatem na dzień złożenia zapytania tut. organowi, jak również na dzień udzielenia odpowiedzi na ww. zapytanie, nie jest możliwe określenie wysokości stawki podatkowej wyodrębnionej dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, która będzie obowiązywała na 2013 rok i lata kolejne,
3. *prawidłowe* odnośnie kwestii dotyczącej opodatkowania budynku mieszkalnego w części o powierzchni użytkowej wynoszącej [...] m<sup>2</sup>, która to część ww. budynku nie jest zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej,
4. *prawidłowe* odnośnie kwestii dotyczącej opodatkowania budynku mieszkalnego w części o powierzchni użytkowej wynoszącej [...] m<sup>2</sup>, która to część przedmiotowego budynku jest faktycznie zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej, z jednym zastrzeżeniem, tj. w przypadku zaprzestania wykorzystywania budynku mieszkalnego w ww. części na prowadzenie działalności gospodarczej, właściwa do zastosowania dla powierzchni użytkowej [...] m<sup>2</sup> będzie stawka przewidziana dla budynków mieszkalnych lub ich części <sup>1</sup>,

---

<sup>1</sup> Zmiana stawki następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym ma miejsce zaprzestanie faktycznego wykorzystywania części budynku mieszkalnego na działalność gospodarczą – por. art. 6 ust. 3 u.p.o.l.

5. *prawidłowe* odnośnie kwestii dotyczącej opodatkowania części gruntu (zlokalizowanego w [...] przy ul. [...]) związanego z budynkiem mieszkalnym,
6. *nieprawidłowe* odnośnie kwestii dotyczącej opodatkowania części gruntu (zlokalizowanego w [...] przy ul. [...]) niezwiązanego z budynkiem mieszkalnym.

## **Uzasadnienie**

### **STAN FAKTYCZNY**

Wnioskiem z dnia 21 maja 2012 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: 23 maja 2012 r.) [...] Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w [...] przy ul. [...] <sup>2</sup>, reprezentowana przez [...], zwróciła się do tutejszego organu podatkowego o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Z przedstawionego w wyżej wymienionym wniosku stanu faktycznego wynika, że dnia 26 kwietnia 2012 r. Spółka nabyła od [...] Spółki jawnej z siedzibą w [...] nieruchomość gruntową o powierzchni [...] m<sup>2</sup> zlokalizowaną w [...] przy ul. [...] wraz ze znajdującymi się na niej zabudowaniami, tj.:

- budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej wynoszącej [...] m<sup>2</sup>,
- budynkiem gospodarczym o powierzchni użytkowej wynoszącej [...] m<sup>2</sup>,
- płotem drewnianym o wartości [...] zł.

Wnioskodawca podnosi również, iż Spółka przyjęła do użytkowania ww. nieruchomość gruntową wraz z zabudowaniami z dniem 27 kwietnia 2012 r. Ponadto, dnia 27 kwietnia 2012 r. wnioskodawca wynajął budynek mieszkalny w części o powierzchni użytkowej wynoszącej [...] m<sup>2</sup> dla [...] Sp. j. z siedzibą w [...] na prowadzenie działalności gospodarczej. Budynek mieszkalny w pozostałej części oraz budynek gospodarczy – do dnia złożenia przedmiotowego wniosku – nie są wykorzystywane przez Spółkę przy prowadzeniu działalności gospodarczej, czy też na cele mieszkalne.

Jednocześnie Spółka, reprezentowana przez [...], poinformowała cyt.: „*Strona zakłada, iż do dnia 31 grudnia 2012 r. oraz w ciągu najbliższych lat podatkowych, stan faktyczny dotyczący nieruchomości w [...] przy ul. [...] (...) ulegnie zmianie wyłącznie w części budynku mieszkalnego o pow. [...] m<sup>2</sup>, wynajętej na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, który to część lokalu strona ma zamiar (...) wynajmować wyłącznie do dnia 31 grudnia 2012 r. Na dzień składania niniejszego wniosku głównym przedmiotem działalności Spółki jest wynajem lokali użytkowych.*”

[...] Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w [...] przy ul. [...], reprezentowana przez [...], wnosi o wyjaśnienie cyt. „*według jakich stawek podatku od nieruchomości jest zobowiązana w roku podatkowym 2012 do określenia i zadeklarowania należnego podatku od nieruchomości w złożonej deklaracji dla podatku od nieruchomości za rok podatkowy 2012 oraz według jakich stawek podatku od nieruchomości będzie zobowiązana do określenia i zadeklarowania w latach podatkowych następnych, wysokości należnego podatku od nieruchomości, należnego od nabytej w dniu 26 kwietnia 2012 r., nieruchomości w [...] przy ul. [...]?*”

### **STANOWISKO PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO ZŁOŻENIA WNIOSKU**

Zdaniem wnioskodawcy – w kontekście przedstawionego w piśmie z dnia 21 maja 2012 r. stanu faktycznego oraz z uwagi na przepisy 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.) <sup>3</sup> – [...] Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w [...] przy ul. [...] cyt. „*w składanej deklaracji dla podatku od nieruchomości w roku podatkowym 2012 oraz w deklaracjach*

<sup>2</sup> dalej wskazywana również jako „Spółka”

<sup>3</sup> dalej powoływana w skrócie jako „u.p.o.l.”

podatkowych w latach następnych (...) zobowiązana jest do określenia i deklarowania podatku należnego według poniżej opisanych stawek podatku od nieruchomości, w tym między innymi w roku podatkowym 2012 według stawek określonych uchwałą nr XVII/169/11 Rady Miejskiej w Białymstoku z dnia 28 listopada 2011 r., tj.:

- a) od działki gruntu o powierzchni [...] m<sup>2</sup> – według stawki podatkowej o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c) p.i.o.l., tj. między innymi w roku podatkowym 2012, przy zastosowaniu stawki podatkowej w wysokości 0,42 zł/m<sup>2</sup>,
- b) od [...] m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wynajętego na cele związane z działalnością gospodarczą, według stawki podatkowej o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b) p.i.o.l., tj. między innymi w roku podatkowym 2012, przy zastosowaniu stawki podatkowej w wysokości 21,50 zł/m<sup>2</sup>,
- c) od powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego nie użytkowanej na cele mieszkalne ani też na cele związane z działalnością gospodarczą, według stawki podatkowej o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a) p.i.o.l., tj. między innymi w roku podatkowym 2012, przy zastosowaniu stawki podatkowej w wysokości 0,70 zł/m<sup>2</sup>,
- d) od powierzchni [...] m<sup>2</sup> budynku gospodarczego nie wykorzystywanej przez stronę na cele związane z działalnością gospodarczą, według stawki podatkowej o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e) p.i.o.l., tj. między innymi w roku podatkowym 2012, przy zastosowaniu stawki podatkowej w wysokości 7,19 zł/m<sup>2</sup>,
- e) od budowli, stosownie do art. 5 ust. 1 pkt 3 p.i.o.l. – 2,00 % ich wartości początkowej.”.

#### **OCENA PRAWNA STANOWISKA WNIOSKODAWCY Z PRZYTOCZENIEM PRZEPISÓW PRAWA**

Uwzględniając przedstawiony we wniosku z dnia 21 maja 2012 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: 23 maja 2012 r.) stan faktyczny i prawny, dotyczący kwestii opodatkowania podatkiem od nieruchomości [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...] – w 2012 roku oraz w latach kolejnych – za grunt położony w [...] przy ul. [...] oraz dwa znajdujące się na nim budynki (mieszkalny i gospodarczy), tutejszy organ podatkowy wyjaśnia, co następuje:

Stosownie do treści art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l., 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, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, a także gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b (tj. gruntów pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych), chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. Tym samym opodatkowanie budynku niemieszkalnego (np. budynku gospodarczego) będącego w posiadaniu przedsiębiorcy (np. osoby prawnej) według stawki właściwej dla budynków tzw. pozostałych wyłącznie ze względu na jego niewykorzystywanie do prowadzenia działalności gospodarczej – jest niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa. Jednocześnie wskazuje się, że w powoływanym przepisie u.p.o.l. przewidziano możliwość opodatkowania budynków mieszkalnych będących w posiadaniu przedsiębiorcy i faktycznie niezajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – stawką podatkową przewidzianą dla budynków lub ich części mieszkalnych, zaś gruntów związanych z tymi budynkami – stawką podatkową przewidzianą dla gruntów tzw. pozostałych.

Mając na uwadze powyższe oraz stan faktyczny przedstawiony we wniosku strony z dnia 21 maja 2012 r., do opodatkowania podatkiem od nieruchomości – będących w posiadaniu przedsiębiorcy, tj. [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...] – budynku gospodarczego oraz gruntu niezwiązanego z budynkiem mieszkalnym, mają zastosowanie najwyższe stawki podatkowe przewidziane odpowiednio: dla budynków związanych z prowadzeniem

działalności gospodarczej<sup>4</sup> (w roku podatkowym 2012 stawka ta wynosi 21,50 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w skali roku) oraz dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej<sup>5</sup> (w roku podatkowym 2012 stawka ta wynosi 0,83 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni w skali roku). Natomiast będąca w posiadaniu przedsiębiorcy budowla o wartości [...] zł podlega opodatkowaniu według stawki ustalonej od jej wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 u.p.o.l.<sup>6</sup> (w roku podatkowym 2012 stawka ta wynosi 2% wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 u.p.o.l. w skali roku). Zauważa się przy tym, że wysokość stawek podatkowych w podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie Białegostoku określa co roku Rada Miasta Białystok. Na 2012 rok ich wysokość ustalono w uchwale Nr XVIII/169/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 28 listopada 2011 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego Nr 303, poz. 3876).

Powyższe oznacza, że **stanowisko [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...], reprezentowanej przez [...], przedstawione we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej z dnia 21 maja 2012 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 23 maja 2012 r.):**

- **w części dotyczącej opodatkowania budynku gospodarczego o powierzchni użytkowej [...] m<sup>2</sup>, położonego w [...] przy ul. [...] i będącego w posiadaniu przedsiębiorcy – jest nieprawidłowe,**
- **w części dotyczącej opodatkowania budowli o wartości [...] zł zlokalizowanej w [...] przy ul. [...] – jest prawidłowe,** z jednym zastrzeżeniem, tj. stawki podatku od nieruchomości obowiązujące na terenie Białegostoku określa co roku (w uchwale) Rada Miasta Białystok; zatem na dzień złożenia zapytania tut. organowi, jak również na dzień udzielenia odpowiedzi na ww. zapytanie, nie jest możliwe określenie wysokości stawki podatkowej wyodrębnionej dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, która będzie obowiązywała na 2013 rok i lata kolejne.

Odnosząc się do stanu faktycznego przedstawionego we wniosku z dnia 21 maja 2012 r. w zakresie budynku mieszkalnego, stwierdzić należy, iż budynki mieszkalne oraz grunty z nimi związane – co do zasady – wyłączone są z kategorii przedmiotów opodatkowania związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i podlegają opodatkowaniu według stawki preferencyjnej nawet wówczas, jeżeli są w posiadaniu przedsiębiorcy lub podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. Wynika to jednoznacznie z brzmienia art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l., który stanowi – o czym już była mowa wyżej – że za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uznaje się grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem m. in. budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami. Zatem, dopiero faktyczne *zajęcie* budynku mieszkalnego lub jego części na prowadzenie działalności gospodarczej skutkuje opodatkowaniem go według stawek przewidzianych dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej<sup>7</sup> (w roku podatkowym 2012 stawka ta wynosi 21,50 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w skali roku).

Dla prawidłowego określenia stawki podatku od nieruchomości ważne jest również ustalenie funkcji budynku. Zgodnie z treścią art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (j. t. Dz. U z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 z późn. zm.), podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, *wymiaru podatków* i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych stanowią dane zawarte

<sup>4</sup> patrz: art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. „b” u.p.o.l.

<sup>5</sup> patrz: art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. „a” u.p.o.l.

<sup>6</sup> patrz: art. 5 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l.

<sup>7</sup> patrz: art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. „b” u.p.o.l.

w ewidencji gruntów i budynków. Mając zaś na uwadze art. 194 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (j. t. Dz. U. z 2012 r., poz. 749 z późn. zm.), wskazana ewidencja jest urzędowym dokumentem stanowiącym dowód tego, co zostało w nim urzędowo stwierdzone.

Zatem, jeżeli z danych ewidencji gruntów i budynków prowadzonej dla miasta Białegostoku wynika, iż funkcja omawianego budynku określona jest jako *mieszkalna* i w części o powierzchni użytkowej wynoszącej [...] m<sup>2</sup> przedmiotowy budynek nie jest faktycznie zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej – ww. część budynku mieszkalnego podlega opodatkowaniu stawką przewidzianą dla budynków mieszkalnych lub ich części<sup>8</sup> (w roku podatkowym 2012 stawka ta wynosi 0,70 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w skali roku), a grunt związany z tym budynkiem – stawką podatkową przewidzianą dla gruntów pozostałych<sup>9</sup> (w roku podatkowym 2012 stawka ta wynosi 0,42 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni w skali roku).

Powyższe oznacza, że **stanowisko [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...], reprezentowanej przez [...], przedstawione we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej z dnia 21 maja 2012 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 23 maja 2012 r.):**

- **odnośnie kwestii dotyczącej opodatkowania budynku mieszkalnego w części o powierzchni użytkowej wynoszącej [...] m<sup>2</sup>, która to część ww. budynku nie jest zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej – jest prawidłowe,**
- **odnośnie kwestii dotyczącej opodatkowania budynku mieszkalnego w części o powierzchni użytkowej wynoszącej [...] m<sup>2</sup>, która to część ww. budynku jest faktycznie zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej – jest prawidłowe,** z jednym zastrzeżeniem, tj. w przypadku zaprzestania wykorzystywania budynku mieszkalnego w ww. części na prowadzenie działalności gospodarczej, właściwa do zastosowania dla powierzchni użytkowej [...] m<sup>2</sup> będzie stawka przewidziana dla budynków mieszkalnych lub ich części<sup>10</sup>.

Mając na uwadze wyżej wskazane regulacje prawne oraz stan faktyczny, **tut. organ podatkowy uznał natomiast za częściowo nieprawidłowe stanowisko wnioskodawcy, w którym dla całego gruntu (zabudowanego budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym), przewiduje on stawkę właściwą dla gruntów tzw. pozostałych.** W ocenie tut. organu podatkowego część powierzchni gruntu związanego ze znajdującym się na nim budynkiem mieszkalnym (w sytuacji, gdy przedmiotowy budynek nie jest w całości zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej) podlega opodatkowaniu stawką przeznaczoną dla gruntów pozostałych<sup>11</sup> (w roku podatkowym 2012 stawka ta wynosi 0,42 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni w skali roku). W pozostałej części grunt Spółki (tj. grunt niezwiązany z budynkiem mieszkalnym) podlega opodatkowaniu według stawki właściwej dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej<sup>12</sup> (w roku podatkowym 2012 stawka ta wynosi 0,83 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni w skali roku).

Informuje się, że niniejsza interpretacja udzielana jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień złożenia zapytania tut. organowi podatkowemu i dotyczy stanu faktycznego przedstawionego we wniosku strony z dnia 21 maja 2012 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: 23 maja 2012 r.).

<sup>8</sup> patrz: art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. „a” u.p.o.l.

<sup>9</sup> patrz: art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. „c” u.p.o.l.

<sup>10</sup> Zmiana stawki następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym ma miejsce zaprzestanie faktycznego wykorzystywania części budynku mieszkalnego na działalność gospodarczą – por. art. 6 ust. 3 u.p.o.l.

<sup>11</sup> patrz: art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. „c” u.p.o.l.

<sup>12</sup> patrz: art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. „a” u.p.o.l.

### **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. z 2012 r., poz. 270).

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. (wnioskodawca) [...]  
ul. [...]  
**reprezentowana przez**  
[...]  
*adres do korespondencji:*  
ul. [...]  
[...]
2. aa.