

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

[...]

## **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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 613 z późn. zm.) w związku z wnioskiem z dnia 15 grudnia 2015 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: dnia 16 grudnia 2015 r.) [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...], reprezentowanej przez [...], o udzielenie podatnikowi pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego

- 1) **uznaje za nieprawidłowe** stanowisko spółki przedstawione we wniosku z dnia 15 grudnia 2015 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: 16 grudnia 2015 r.) w zakresie dot. konieczności zadeklarowania do podatku od nieruchomości udziału do części budynku wielomieszkalnego stanowiącej nieruchomość wspólną (w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali) wg stawki właściwej dla budynków lub ich części tzw. pozostałych (art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych),
- 2) **uznaje za prawidłowe** stanowisko spółki przedstawione we wniosku z dnia 15 grudnia 2015 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: 16 grudnia 2015 r.) w zakresie dot. opodatkowania podatkiem od nieruchomości – od dnia 1 stycznia 2016 r. – budowli oznaczonych przez stronę jako utwardzenie nawierzchni z kostki brukowej oraz płyt metalowy.

### **Uzasadnienie**

#### **STAN FAKTYCZNY**

Wnioskiem z dnia 15 grudnia 2015 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: dnia 16 grudnia 2015 r.) [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...] przy [...] <sup>1</sup>, reprezentowana przez [...], zwróciła się do tutejszego organu podatkowego o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Z przedmiotowego wniosku wynika, że od dnia 16 lipca 2011 r. spółka jest właścicielem lokalu użytkowego nr [...] o powierzchni użytkowej [...] m<sup>2</sup> zlokalizowanego w budynku wielomieszkalnym przy ul. [...] w [...]. Z przedmiotowym lokalem związany jest udział wynoszący [...] w częściach wspólnych ww. budynku wielomieszkalnego oraz gruntu o powierzchni [...] m<sup>2</sup>. Grunt, o którym mowa wyżej, zabudowany jest cyt. „budowlami płotem metalowym oraz placami zabudowanymi kostką brukową”.

Ponadto, wnioskodawca podkreślił, iż cyt. „Mając za podstawę zmianę treści z dniem 1 stycznia 2016 r. art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach lokalnych w dniu 14 grudnia 2015 r. Spółka zwróciła się do zarządu Wspólnoty w [...] przy ul. [...] o podanie jakich powierzchni wspólnych

---

<sup>1</sup> dalej wskazywana również jako „spółka” lub „wnioskodawca”

których wysokość przekracza 1,4 m w budynku wielomieszkalnych którego współwłaścicielem jest wnioskodawca.”.

[...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...] przy [...], reprezentowana przez [...], wnosi o wyjaśnienie cyt. „Czy na Spółce po dniu 01 stycznia 2016 r. będzie spoczywać obowiązek obliczenia według stawki o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. e) ustawy o podatkach lokalnych<sup>2</sup> i zadeklarowania w składanej deklaracji dla podatku od nieruchomości według ustalonego wzoru należnego podatku od nieruchomości od udziału w powierzchniach wspólnych w budynku wielomieszkalnym w [...] przy ulicy [...] oraz od wartości udziału w budowlach znajdujących się na działkach, na których pobudowany jest powyżej opisany budynek wielomieszkalny?”.

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

Zdaniem wnioskodawcy w kontekście przedstawionego w piśmie z dnia 15 grudnia 2015 r. stanu faktycznego oraz z uwagi na regulację art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 849 z późn. zm.)<sup>3</sup> – w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 r. – na [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...] przy [...] cyt. „po dniu 01 stycznia 2016 r. będzie spoczywać obowiązek obliczenia według stawki o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. e) ustawy o podatkach lokalnych<sup>2</sup> i zadeklarowania w składanej deklaracji dla podatku od nieruchomości według ustalonego wzoru należnego podatku od nieruchomości od udziału w powierzchniach wspólnych w budynku wielomieszkalnym w [...] przy ul. [...], natomiast nie będzie spoczywać obowiązek obliczenia i zadeklarowania należnego podatku od nieruchomości od wartości udziału w budowlach znajdujących się na działkach, na których pobudowany jest powyżej opisany budynek wielomieszkalny. Zdaniem nadto strony ponieważ części wspólne budynku nie są wykorzystywane bezpośrednio przez Spółkę przy prowadzeniu działalności gospodarczej, stawka podatku od nieruchomości od ww. części wspólnych winna być obniżona tak jak dla powierzchni pozostałych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e) ustawy o podatkach lokalnych.”.

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

Uwzględniając przedstawiony we wniosku z dnia 15 grudnia 2015 r. (data wpływu do tut. Urzędu: dnia 16 grudnia 2015 r.) stan faktyczny i prawny, dotyczący opodatkowania podatkiem od nieruchomości udziału do części budynku wielomieszkalnego stanowiących nieruchomości wspólną (w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali) oraz udziału do budowli obejmujących płot metalowy i utwardzenie gruntu kostką brukową (przedmiotowe budowle zlokalizowane są na działkach przy ul. [...], na których usytuowany jest również budynek wielomieszkalny z lok. nr [...]), tutejszy organ podatkowy wyjaśnia, co następuje:

Ustawą z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r. poz. 1045) – z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2016 r. – nadano nowe brzmienie art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. Stosownie do treści art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 849 z późn. zm.) – w stanie obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 r. – jeżeli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz od części budynku stanowiących nieruchomości wspólną w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ciąży na właścicielach w zakresie odpowiadającym ich udziałowi w nieruchomości wspólnej. Mając na uwadze przepis

<sup>2</sup> Mając na uwadze kontekst wniosku w części, w której został powołany art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. e) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, stwierdza się, że nastąpił błąd pisarski w postaci wskazania „art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. e) ww. ustawy” zamiast „art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e) tej ustawy” dot. stawki właściwej dla budynków lub ich części tzw. pozostałych.

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

art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892), w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Zauważa się, iż – w przypadku nabycia odrębnej własności lokalu – właściciel tego lokalu faktycznie włada trzema odrębnymi nieruchomościami, tj. gruntową (udział we współwłasności gruntu), budynkową (udział w części wspólnej budynku) i lokalową. W przedmiotowej sprawie – zgodnie z wnioskiem z dnia 15 grudnia 2015 r. – lokal nr [...] przy ul. [...] w [...] (niemieszkalna nieruchomość lokalowa) znajduje się w budynku oznaczonym jako mieszkalny (podatnik używa sformułowania cyt. „wielomieszkalny”). Ponadto, wskazuje się, że organy podatkowe nie posiadają uprawnień do określania rodzajów odpowiednio gruntów, budynków i lokali. Jednocześnie zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2015 r. poz. 520 z późn. zm.), podstawę wymiaru m. in. podatku od nieruchomości stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków, które w odniesieniu do lokali i budynków zawierają m. in. informacje dotyczące ich funkcji użytkowej.

Z uwagi na okoliczność, że – w rozpatrywanym stanie faktycznym – nieruchomość wspólną stanowią m. in. części budynku oznaczonego przez spółkę jako „wielomieszkalny”, to stawka podatku od nieruchomości właściwa do zastosowania – od dnia 1 stycznia 2016 r. – od udziału w tzw. częściach wspólnych ww. budynku określona jest w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a) u.p.o.l. (tj. stawka właściwa dla budynków lub ich części mieszkalnych).

Powyższe oznacza, że **stanowisko [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...] przy [...], przedstawione we wniosku z dnia 15 grudnia 2015 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: 16 grudnia 2015 r.), w zakresie dot. konieczności zadeklarowania do podatku od nieruchomości udziału do części budynku wielomieszkalnego stanowiącej nieruchomość wspólną (w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali) wg stawki właściwej dla budynków lub ich części tzw. pozostałych (art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych) jest nieprawidłowe.**

Z przedstawionego przez stronę pisma z dnia 15 grudnia 2015 r. wynika, że od dnia 16 lipca 2011 r. wnioskodawca jest właścicielem lokalu użytkowego nr [...] o powierzchni [...] m<sup>2</sup> (stanowiącego odrębną własność lokalu w budynku wielomieszkalnym zlokalizowanym przy ul. [...] w [...]) wraz z udziałem cyt. „[...] w częściach wspólnych opisanego powyżej budynku wielomieszkalnego oraz w działkach gruntu na których powyższy budynek jest pobudowany o powierzchni łącznej [...] m<sup>2</sup>, które są zabudowane budowlami płotem metalowym oraz placami zabudowanymi kostką brukową”. Ponadto, w przedmiotowym piśmie spółka zajęła stanowisko, że obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości nie ciąży na niej z tytułu budowli znajdujących się na gruncie stanowiącej nieruchomość wspólną związaną z lokalami znajdującymi się w budynku wielomieszkalnym przy ul. [...] w [...] (w tym lokal nr [...]).

Mając na uwadze powyższe, w ocenie tut. organu podatkowego, wskazane budowle (tj. utwardzenie nawierzchni z kostki brukowej oraz płot metalowy) 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. Należy podkreślić, iż ustawodawca w art. 2 u.p.o.l. wskazuje tylko jeden warunek opodatkowania budowli lub ich części – konieczność związania z prowadzeniem działalności gospodarczej. Zatem, na [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...] nie ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości za budowle oznaczone przez stronę jako utwardzenie nawierzchni z kostki brukowej oraz płot metalowy.

Powyższe oznacza, że **stanowisko [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...] przy [...], przedstawione we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego z dnia 15 grudnia 2015 r. (data wpływu do tut. Urzędu: dnia 16 grudnia 2015 r.), w kwestii opodatkowania podatkiem od nieruchomości – od dnia 1 stycznia 2016 r. – budowli**

**oznaczonych przez stronę jako utwardzenie nawierzchni z kostki brukowej oraz płyt metalowy jest prawidłowe.**

Nadmienia się, że wysokość stawek podatku od nieruchomości na 2016 rok wynika z uchwały Nr XLVIII/530/13 Rady Miasta Białystok z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2013 r. poz. 2913, z 2014 r. poz. 2446 oraz z 2015 r. poz. 3902).

Informuje się, że niniejsza interpretacja udzielana jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień złożenia zapytania w organie podatkowym (z uwzględnieniem zmian wchodzących w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.) i dotyczy stanu faktycznego przedstawionego we wniosku z dnia 15 grudnia 2015 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: dnia 16 grudnia 2015 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, Dz. U. z 2012 r. poz. 270 z późn. zm.).

Skargę do WSA 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 lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy) na adres Prezydenta Miasta Białegostoku (ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok).

#### Otrzymują:

1. (wnioskodawca) [...]  
[...] Sp. z o. o.  
[...]  
[...]
2. aa.