

Szczecinek, dnia 02.12.2014r.

F.3120.4.40.2014

.....
.....
.....

INTERPRETACJA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Burmistrz Miasta Szczecinek 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 (Dz.U. z 2012 r., poz. 749 z późn. zm.), w zw. z art. 1a ust. 1 pkt 3 i art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r., Nr 95, poz. 613 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z siedzibą w Szczecinku z dnia 02.09.2014r. (data wpływu do Urzędu Miasta Szczecinek – 03.09.2014r.) l.dz. o udzielenie pisemnej informacji o zakresie stosowania przepisów prawa podatkowego

postanawia

stanowisko Podatnika w odniesieniu do stanu faktycznego w zakresie tezy:

„podatek od nieruchomości dotyczący powierzchni biura spółdzielni i świetlicy znajdujących się przy ul. w Szczecinku orazwyodrębnionych administracji, magazynu, 3 kotłowni, wymiennikowni, pomieszczenia niezagospodarowanego wykorzystywanego jako podręczny magazyn, powinien być naliczany zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy o podatkach i opłatach lokalnych” – **uznać za nieprawidłowe.**

UZASADNIENIE

..... w dniu 03.09.2014r. złożyła zgodnie z art. 14 j § 1 Ordynacji podatkowej wniosek o udzielenie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w jej indywidualnej sprawie, a mianowicie: czy w związku z faktem, iż Spółdzielnia nie prowadzi działalności gospodarczej, podatek od nieruchomości w części dotyczącej w/w powierzchni, powinien być naliczany zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy o podatkach i opłatach lokalnych? Dotychczas podatek od nieruchomości naliczany był dla tych nieruchomości wg stawki przeznaczonej dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Organ podatkowy przeprowadził postępowanie podatkowe, w toku którego wzywał do doprecyzowania wniosku, poprzez dostarczenie Statutu oraz wyjaśnienia:

- czy prowadzi inną działalność gospodarczą, o której mowa w art.1 ust.6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r. poz.1222),
- rzeczywistego wykorzystania powierzchni budynku biurowego położonego przy ul. w Szczecinku, nie zajętego pod biura oraz wymienionych we wniosku: świetlicy, 3 kotłowni, magazynu, wymiennikowni,

- czy jest podatnikiem podatku od towarów i usług, czy rozlicza podatek należny z naliczonym oraz jakie są kwoty podatku od sprzedaży i zakupów w latach 2009-2014,
- podatnikiem podatku dochodowego od osób prawnych oraz jakie są kwoty tego podatku w latach 2009-2014.

Wniosek na wezwania organu podatkowego został uzupełniony pismami w dniu: 15.10.2014r., 14.11.2014r. oraz 21.11.2014r.

Podatnik opisując stan faktyczny, sprawy stwierdził, iż przedmiotem działania jest działalność wymieniona w § 4 Statutu w oparciu o art. 1 ust. 2, 3 i 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r., poz.1222 z późn. zm.) oraz pobieranie pożytków z nieruchomości w myśl art. 53 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. (Dz.U. z 2014r., poz. 121). Spółdzielnia prowadzi typową dla spółdzielni mieszkaniowych działalność polegającą na dostarczaniu i zarządzaniu lokalami mieszkalnymi, garażami oraz lokalami użytkowymi. Działalność ta obejmuje przede wszystkim zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, a prowadzona w zakresie dostarczania członkom mieszkań na zasadzie spółdzielczych praw do lokali lub prawa odrębnej własności i zarządzania nieruchomościami nie zmierza do osiągnięcia zysku. Ponadto Wnioskodawca poinformował, że nie prowadzi innej działalności gospodarczej, o której mowa w art. 1 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w szczególności nie prowadzi zarobkowej działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej i usługowej oraz nie wykonuje działalności zawodowej w sposób zorganizowany i ciągły, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. z 2013r., poz. 672 z późn. zm.). Ponadto w dniu 21.11.2014r. poinformowała dodatkowym pismem, że:

- jest zarejestrowana w Zachodniopomorskim Urzędzie Skarbowym jako podatnik podatku dochodowego od osób prawnych i płaci podatek dochodowy z dochodów uzyskanych z innych źródeł niż z gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- jest podatnikiem podatku od towarów i usług.

..... przedstawiając własne stanowisko w sprawie, stwierdza, że w przypadku pomieszczeń wykazanych we wniosku, tj. biura spółdzielni i świetlice znajdujących się przy ul. w Szczecinku oraz wyodrębnionych administracji, magazynu, 3 kotłowni, wymiennikowni, pomieszczenia niezagospodarowanego wykorzystywanego jako podręczny magazyn, winna być zastosowana stawka podatku od nieruchomości dla budynków pozostałych, ponieważ działalność Spółdzielni tj. w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych swoich członków nie może być uznana za prowadzenie działalności gospodarczej.

Do wniosku dołączono dowód wpłaty z dnia 02.09.2014r. w kwocie 40,00 zł za wydanie interpretacji. Wniosek zawiera oświadczenie, o którym mowa w art. 14b § 4 wyżej cytowanej ustawy – Ordynacja podatkowa.

Dokonując oceny prawnej stanowiska Wnioskodawcy, organ podatkowy zważył, co następuje:

Odnosząc się wstępie należy zauważyć, że obowiązująca definicja budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie jest dość precyzyjna i powoduje trudności interpretacyjne. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 wyżej cytowanej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają m.in. budynki. Wysokość podatku uzależniona jest od ich wykorzystania. W związku z powyższym w celu

stwierdzenia, w jaki sposób winny być opodatkowane przedstawione we wniosku Spółdzielni budynki, koniecznym jest ustalenie, czy budynki znajdują się w posiadaniu przedsiębiorcy. Istotne jest tu wyjaśnienie kwestii statusu prawnego spółdzielni mieszkaniowych. Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Równocześnie jednak ustawodawca w art. 1 ust. 6 tej ustawy zezwala na prowadzenie również działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją powyższych celów. Już tylko z brzmienia tego przepisu, zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażonym w wyroku z dnia 15 stycznia 2013r. sygn. akt II FSK 933/11, spółdzielnia mieszkaniowa winna być uznana jako podmiot prowadzący działalność gospodarczą. Sąd wskazał, że na traktowanie jej jako przedsiębiorcy wskazuje fakt zapisu „innej działalności gospodarczej” tj. polegającej na wynajmie lokali użytkowych, miejsc reklamowych, dzierżawie gruntu, prowadzeniu odpłatnej działalności społeczno-kulturalnej dla mieszkańców niebędących jej członkami i inne.

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 4 wyżej cytowanej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych pod pojęciem działalności gospodarczej należy rozumieć działalność, o której mowa w art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. z 2013r., poz. 672 z późn. zm.). Powołany przepis stanowi, iż działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób ciągły i zorganizowany. Cel zarobkowy działalności gospodarczej pozwala na jej odróżnienie od innej działalności. Przykładowo cel zarobkowy nie jest celem działalności społecznej, która jest wykonywana z pobudek czysto altruistycznych. Działalność ma element zarobkowości, gdy przynosi dochód bądź jeżeli nie przynosi dochodu, ale jego osiągnięcie było przez przedsiębiorcę zamierzone. Przed dochód należy rozumieć nadwyżkę przychodów nad kosztami. Reasumując, działalność zarobkowa to taka, która wykonywana jest w celu osiągnięcia zysku, który wcale nie musi wystąpić, chodzi tu o sam zamiar osiągnięcia zysku, a nie finalny skutek. Zorganizowanie natomiast wskazuje, że działalność gospodarcza związana jest z określoną formą organizacyjno-prawną jej wykonywania. O zorganizowaniu można mówić, gdy prowadzenie jej wymaga pewnego wysiłku organizacyjnego. Zorganizowanie przejawia się na przykład w zapewnieniu lokalu dla jej prowadzenia, zatrudnieniu pracowników, zakupieniu sprzętu biurowego itp. Ciągłe prowadzenie działalności oznacza wykonywanie szeregu czynności, które zmierzają do osiągnięcia zamierzonego celu.

Przyjmując powyższe wyjaśnienia, Organ podatkowy wzywał kilkakrotnie do uzupełnienia wniosku, celem przedstawienia przez Wnioskodawcę wyczerpującego stanu faktycznego. Podatnik poinformował:

- pismem z dnia 15.10.2014r., że nie prowadzi innej działalności gospodarczej, o której mowa w art. 1 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w szczególności nie prowadzi zarobkowej działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej i usługowej oraz nie wykonuje działalności zawodowej w sposób zorganizowany i ciągły, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. z 2013r., poz. 672 z późn. zm.);

- pismem z dnia 14.11.2014r., że część budynku położonego przy ul. wynajmuje osobom trzecim na prowadzenie przez nich różnorodnej działalności gospodarczej, część budynku stanowiącego spółdzielczy dom kultury wynajmuje okazjonalnie na różnego rodzaju uroczystości lub spotkania;

- pismem z dnia 21.11.2014r. , że płaci podatek dochodowy oraz jest podatnikiem podatku od towarów i usług.

Informacje Podatnika zawarte w ww. pismach nie są spójne i nie można uznać, że nie prowadzi innej działalności gospodarczej, o której mowa w art. 1 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w szczególności zarobkowej działalności usługowej w sposób zorganizowany i ciągły. Z powyższego wynika, że Spółdzielnia prowadzi oprócz działalności związanej z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych swych członków, m.in. działalność związaną z wynajmem lokali użytkowych w sposób zorganizowany i ciągły. I już to stanowi podstawę do traktowania Jej jako przedsiębiorcy. Ponadto do uznania wynajmu lokali za działalność gospodarczą nie jest nawet wymagane, aby najem był prowadzony w znacznym rozmiarze, stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 06.12.1991r. sygn. akt III CZP 117/91). W piśmie z dnia 21.11.2014r. Podatnik przywołał w kontekście płaconego podatku dochodowego od osób prawnych art.17 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2014r., poz. 851 z późn. zm.) jako podstawę zwolnienia z tego podatku dochodów spółdzielni mieszkaniowych w zakresie gospodarki mieszkaniowej uzyskanych z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów. Przepis ten jednocześnie wyłącza ze zwolnień dochody, które spółdzielnie mieszkaniowe uzyskują cyt. „...z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi”. Podatnik podaje katalog tych dochodów. Są to m.in. pobieranie opłat na pokrycie kosztów eksploatacyjnych od właścicieli i najemców lokali użytkowych, pobieranie opłat za garaże od osób niezamieszkujących w zasobach spółdzielni mieszkaniowej, pobieranie pożytków z nieruchomości, odsetek od lokat terminowych, odsetek za nieterminowe wnoszenie opłat za lokale użytkowe, zwróconych kosztach sadowych i komorniczych dotyczących egzekucji opłat za lokale użytkowe itp. Podobnie na gruncie podatku VAT ustawodawca w art. 43 ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2011r. Nr 177, poz. 1054 z późn. zm.) zwolnił z podatku szereg czynności wykonywanych m.in. przez spółdzielnie mieszkaniowe, ale jednocześnie wyłączając z tego zwolnienia niektóre z nich (czynności). Są to, jak pisze Podatnik dostawa budynków, budowli lub ich części oraz gruntów w ramach pierwszego zasiedlenia, sprzedaż złomu, najem garaży, lokali i pomieszczeń użytkowych oraz miejsc postojowych, refakturowanie mediów, umieszczanie szyldów, reklam i anten na budynkach i gruntach należących do spółdzielni itp. Powyższe świadczy o posiadaniu przez wszelkich cech przedsiębiorcy tj. podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność gospodarczą, a zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych będące w jej posiadaniu budynki wymienione we wniosku, należy co do zasady zakwalifikować jako związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. Nie ulega więc wątpliwości, że opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawek dla budynków związanych z działalnością gospodarczą podlegają wszystkie budynki niemieszkalne będące w posiadaniu Podatnika – przedsiębiorcy, bez względu na sposób i zakres wykorzystania ich do działalności gospodarczej. Są to zatem podniesione przez Stronę budynki: biura spółdzielni i świetlice znajdujące się przy ul.w Szczecinku,wyodrębnionych administracji, magazynu, 3 kotłowni, wymiennikowni, pomieszczenia niezagospodarowanego wykorzystywanego jako podręczny magazyn.

Stanowisko w przedmiocie prowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową działalności gospodarczej znajduje potwierdzenie w obowiązującej w tym zakresie linii orzecznictwa oraz piśmiennictwie, poza wyżej wymienionym wyroku z dnia 15 stycznia 2013r. Naczelnego Sądu Administracyjnego sygn. akt II FSK 933/11 m.in. w: uchwale Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 marca 1997 r. sygn. akt FPK 1/97, postanowieniu z dnia 20.10.1999r. Sądu Najwyższego sygn. akt III CKN 372/98, w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12.03.2004 sygn. akt II CK 53/03, w wyroku z dnia 13.05.2004r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie sygn. akt I SA/OI 12/2004.

W związku z powyższą opinią organu podatkowego, **stanowisko Podatnika nie jest prawidłowe** i podatek od nieruchomości dotyczący powierzchni biura spółdzielni i świetlicy znajdujących się przy ul. w Szczecinku oraz wyodrębnionych administracji, magazynu, 3 kotłowni, wymiennikowni, pomieszczenia niezagospodarowanego wykorzystywanego jako podręczny magazyn, powinien być naliczany tak jak dotychczas, tj. wg stawki przeznaczonej dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Niniejsza interpretacja udzielona jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień złożenia zapytania w organie podatkowym i dotyczą zaistniałego stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę.

POUCZENIE

Od niniejszej interpretacji przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie, ul. Staromłyńska 10, 70-561 Szczecin, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Szczecinek, w terminie 30 dni po upływie terminu określonego poniżej.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2012r., poz. 270 z późn. zm.) skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację, w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu - do usunięcia naruszenia prawa. 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.

Burmistrz Miasta

Jerzy Hardie-Douglas