

F.3120.5.2021

INDYWIDUALNA INTERPRETACJA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Burmistrz Miasta Szczecinek działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3 oraz art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2020 r. poz. 1325, z późn. zm.) oraz art. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170, z późn. zm.), po dokonaniu analizy stanu faktycznego przedstawionego we wniosku Pana _____ z dnia 12.01.2021 r. (data wpływu do Urzędu Miasta 14.01.2021r.) o udzielenie pisemnej interpretacji w zakresie prawidłowego opodatkowania podatkiem od nieruchomości, postanawia uznać:

1. stanowisko Podatnika w zakresie opodatkowania stawką, jak za budynki mieszkalne budynku o numerze ewidencyjnym _____ _BUD, położonego w Szczecinku przy ul. _____ działka nr _____ obręb _____, oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków, jako budynek mieszkalny - **za prawidłowe.**
2. stanowisko Podatnika w zakresie opodatkowania stawką, jak za budynki mieszkalne budynku o numerze ewidencyjnym _____ _BUD, położonego w Szczecinku przy ul. _____ działka nr _____ obręb _____, oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków, jako pozostały budynek niemieszkalny - **za nieprawidłowe.**
3. stanowisko Podatnika w zakresie opodatkowania stawką, jak za grunty pozostałe powierzchni działki nr _____ położonej przy ul. _____ w Szczecinku - **za prawidłowe.**

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 12.01.2021 r. Pan _____ zwrócił się o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości stawką, jak za budynki mieszkalne budynku nr _____ położonego na działce nr _____ obręb _____ w Szczecinku, bezpośrednio przylegającego do budynku nr _____, w którym do 31.12.2020 r. prowadzona była działalność gospodarcza związana z zakwaterowaniem robotników, pod nazwą _____.

Wnioskodawca na wezwanie organu podatkowego w dniu 05.02.2021 r. uzupełnił wniosek i zgodnie z wymogiem art. 14b § 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2020 r. poz. 1325, z późn. zm.), oświadczył, że: „elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji dotyczącej budynku nr _____ na nieruchomości położonej przy ul. _____, oznaczonej nr działki _____ w obrębie _____ w Szczecinku, której jest użytkownikiem wieczystym, w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, kontrolnego organu kontroli skarbowej, oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub kontroli

skarbowej.”. Do wniosku załączono również dowód uiszczenia opłaty 40,00 zł za wydanie interpretacji indywidualnej.

Stan faktyczny:

Wnioskodawca przedstawił, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w Szczecinku przy ul. , działka nr obręb . Na części, jednego z budynków (na tej nieruchomości), prowadzona była działalność gospodarcza, związana z zakwaterowaniem robotników, pod nazwą . Z dniem 31.12.2020 r. działalność została zamknięta.

Podatnik wskazał, że garaż, podobnie jak budynek mieszkalny, podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. O tym, jaką stawką podatkową, decyduje albo położenie garażu, albo sposób jego wykorzystania przez podatnika. Jeśli garaż stanowi część budynku mieszkalnego, to zarówno budynek, jak i garaż opodatkowane powinny być stawką właściwą dla budynków mieszkalnych. Jeśli garaż stanowi budynek odrębny od budynku mieszkalnego – właściwa będzie stawka podatku określona dla pozostałych budynków. W sytuacji, gdy garaż będzie wykorzystywany w prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej, wówczas właściwa będzie stawka podatku dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, czyli najwyższa.

Ponadto Podatnik powołał się na uchwałę Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27.02.2012 r. II FPS 4/11 wskazując, że jedynie w sytuacji, gdy mieszkanie i miejsce postojowe objęte są jedną księgą wieczystą, w grę wchodzi preferencyjne opodatkowanie. Z sentencji uchwały wywnioskował również, że wysokość opodatkowania uzależniona będzie od tego, czy garaż został wyodrębniony jako oddzielna nieruchomość (odrębna księga wieczysta – stawka wyższa), czy też jest częścią składową mieszkania (jedna księga wieczysta – stawka niższa).

Stanowisko Strony:

Wnioskodawca uważa, że zarówno budynek o numerze ewidencyjnym , jak i budynek do niego bezpośrednio przyległy (o numerze ewidencyjnym), w którym nie jest prowadzona działalność gospodarcza, powinny być opodatkowane stawką podatku od nieruchomości, jak dla budynków mieszkalnych, a powierzchnia gruntów opodatkowana stawką dla gruntów pozostałych.

Podatnik powołał się na druk informacji o podatku od nieruchomości IN-1 obowiązujący do 30.06.2019 r. i wskazał, że powierzchnie obydwu budynków powinny być wpisane w tabeli E.2 „Powierzchnia użytkowa budynków lub ich części” pozycja 1. Mieszkalnych ogółem, a powierzchnia gruntów w tabeli E.1 „Powierzchnia gruntów” w pozycji 4. Pozostałych gruntów.

Zdaniem Strony dokumentami potwierdzającymi powyższe stanowisko są:

- Decyzja Starosty Szczecineckiego, znak sprawy GG. z dnia 27.06.2016 r. dotycząca aktualizacji informacji objętych ewidencją gruntów i budynków, polegającej na zmianie danych ewidencyjnych budynku o numerze ewidencyjnym , oznaczonym, jako „b – budynki biurowe” na budynek oznaczony symbolem „m - budynki mieszalne” – rodzaj według KŚT, „mz – budynki zbiorowego

zamieszkania” – klasa według PKOB, posiadający funkcję główną określoną, jako „hotel robotniczy” w działce ewidencyjnej nr położonej w obrębie miasta Szczecinek.

- Zawiadomienie o zmianach w danych ewidencji gruntów i budynków z dnia 15.07.2016 r., gdzie na stronie 2 wpisano tereny mieszkaniowe ha, na stronie 3 dopisano działka budynki mieszkalne – budynki zbiorowego zamieszkania – hotel robotniczy.

- Wyciąg z rejestru Ksiąg wieczystych, przy Sądzie Rejonowym w Szczecinku, KO1I/ działka nr sposób korzystania B – Tereny Mieszkaniowe.

Po rozpatrzeniu stanowiska Wnioskodawcy organ podatkowy zważył, co następuje:

W myśl art. 14b § 1 i 14j Ordynacji podatkowej Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej, a w zakresie swojej właściwości wójt, burmistrz, (prezydent miasta), starosta lub marszałek województwa na pisemny wniosek zainteresowanego, wydaje, w jego indywidualnej sprawie, pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego. Zgodnie z art. 14b § 3 Ordynacji podatkowej składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązany jest do wyczerpującego przedstawienia zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego oraz do przedstawienia własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej tego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego. W orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowany jest pogląd, że organ wydający interpretację dokonuje jedynie oceny prawnej stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę, bez możliwości jego modyfikowania, czy też prowadzenia postępowania dowodowego w trybie przepisów działu IV Ordynacji podatkowej. Wobec powyższego, interpretacja może dotyczyć wyłącznie stanu faktycznego przedstawionego we wniosku, gdyż organ nie prowadzi żadnego postępowania dowodowego, nie ocenia też wiarygodności danych przedstawionych we wniosku. Obowiązkiem wyczerpującego przedstawienia stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego) ustawodawca obciążył wnioskodawcę, co oznacza, iż to wnioskodawca wskazuje elementy stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego), jakie należy uwzględnić przy wydawaniu interpretacji indywidualnej.

Obowiązek podatkowy i zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości normuje ustawa o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170, z późn. zm.), zwana dalej „u.p.o.l.”.

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 1 u.p.o.l. użyte w ustawie określenie „budynek” oznacza obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego (ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane - Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.), który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Dokonując poniższej interpretacji organ podatkowy zwraca uwagę, że co do zasady, „...podział budynków na mieszkalne i pozostałe dokonywany jest tylko i wyłącznie dla potrzeb podatku od nieruchomości w celu zastosowania odpowiedniej stawki podatkowej.” (cyt. wyrok WSA z 09.09.2014 r., sygn. akt I SA/Bd 761/14). Opierając się na wyjaśnieniu Ministerstwa Finansów z dnia 12.07.2012 r. (odp. na interpelację nr 6961) stawkę podatku właściwą dla „budynków pozostałych”, określoną w u.o.p.l. w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e, stosuje się do budynków, które nie zostały wyszczególnione na podstawie określonych

kryteriów (funkcji mieszkalnej, ochrony zdrowia, działalności gospodarczej) do zastosowania odrębnych stawek podatku od nieruchomości, właściwych dla kategorii przedmiotów opodatkowania wymienionych w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit a – d. Dlatego, aby zastosowanie w odniesieniu do budynku stawki pozostałej uznać za prawidłowe, należy najpierw wykluczyć, że nie jest to budynek mieszkalny oraz nie jest związany z prowadzeniem działalności gospodarczej. Istotnym jest, że ustawa o podatkach i opłatach lokalnych, jak również ustawa Prawo budowlane nie zawierają definicji budynku mieszkalnego. Natomiast w literaturze przedmiotu (np.: L. Etel, „Podatek od nieruchomości, Komentarz, Wolters Kluwer Polska SA, 2012 r., str. 295) oraz orzecznictwie sądów (np.: wyrok WSA z 20.12.2018 r., sygn. akt I SA/Ol 420/18, wyrok NSA z 12.11.2010r. sygn. akt II FSK 1312/10; wyrok NSA z 25.11.2010r. sygn. akt II FSK 1291/09) wielokrotnie wskazywano, że stosownie do art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 z późn. zm.), dla organów podatkowych podstawą wymiaru podatku od nieruchomości jest wpis do ewidencji gruntów i budynków.

Dlatego też w przedmiotowej interpretacji krótkiego omówienia wymaga wpięty przytoczony przez Podatnika stan faktyczny dla budynku nr [redacted], w którym, jak wskazuje Podatnik, do 31.12.2020 r. prowadzona była działalność gospodarcza związana z zakwaterowaniem robotników, pod nazwą [redacted]. W tym zakresie szczególnego podkreślenia wymaga fakt, że zmiany dokonane w ewidencji gruntów i budynków na podstawie decyzji Starosty Szczecineckiego znak sprawy GG. z dnia 27.06.2016 r., czy zawiadomienie o zmianach w danych ewidencji gruntów i budynków z dnia 15.07.2016 r. dotyczą **tylko i wyłącznie zapisów budynku nr [redacted], polegających na zmianie danych ewidencyjnych tego budynku, który był wpisany, jako „b – budynki biurowe” na budynek oznaczony symbolem „m - budynki mieszkalne” – rodzaj według KŚT, „mz – budynki zbiorowego zamieszkania” – klasa według PKOB, posiadający funkcję główną określoną, jako „hotel robotniczy” na działce ewidencyjnej nr [redacted] położonej w obrębie [redacted] miasta Szczecinek.**

W opinii organu podatkowego oznacza to, że prawidłowym jest uznanie budynku nr [redacted] za mieszkalny i opodatkowanie stawką podatku od nieruchomości określoną w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a u.p.o.l. W związku z zaprzestaniem w tym budynku działalności gospodarczej w zakresie zakwaterowania robotników ([redacted]), Podatnik zobowiązany jest do złożenia korekty IN-1 informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych na druku obowiązującym od 1 lipca 2019 r. i wykazanie powierzchni tego budynku w części D.2 „Budynki lub ich części”, odpowiednio, w zależności od wysokości kondygnacji, w poz. 40 i 41 oraz w poz. 39 „Budynki mieszkalne – ogółem” – wpisać powierzchnię ogółem.

Natomiast odnosząc się zasadniczo do elementów stanu faktycznego objętego wnioskiem o wydanie interpretacji indywidualnej dotyczącej opodatkowania budynku nr [redacted], organ podatkowy stwierdza, że działka nr [redacted] przy ul. [redacted], obręb Szczecinek zabudowana jest dwoma budynkami: ww. budynkiem hotelu robotniczego o nr ewidencyjnym [redacted] oraz bezpośrednio do niego przylegającym budynkiem o nr ewidencyjnym [redacted]. **Z danych w ewidencji gruntów i budynków wynika, że budynek nr [redacted] posiada jedną kondygnację i zakwalifikowany jest, jako: „pozostałe budynki niemieszkalne” – rodzaj wg KŚT, „pozostałe budynki niemieszkalne” – klasa wg PKOB, głównej funkcji budynku nie wskazano.**

Kluczowym dowodem w postępowaniu podatkowym zmierzającym do wymierzenia podatku od nieruchomości jest ewidencja gruntów i budynków, która jest zbiorem istotnych informacji o podstawach opodatkowania, a ponadto jej zapisy mają rozstrzygające znaczenie na potrzeby opodatkowania. Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 z późn. zm.) podstawę wymiaru podatków i świadczeń stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. Natomiast zgodnie z art. 194 § 1 ustawy Ordynacja podatkowa dokumenty urzędowe sporządzone w formie określonej przepisami prawa przez powołane do tego organy władzy publicznej stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo stwierdzone.

Dlatego też organ podatkowy przyjmuje za bezsporne w świetle posiadanych dokumentów i aktualnie przedstawionego stanu faktycznego, zgodność zapisów w ewidencji gruntów i budynków z informacjami dotyczącymi ustalenia funkcji, jaką rzeczywiście spełnia budynek nr .

W opinii organu podatkowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa podatkowego przedstawiony stan faktyczny prowadzi do jednoznacznego wniosku, że budynek wpisany w ewidencji gruntów, jako „pozostały budynek niemieszkalny”, który nie jest związany z prowadzeniem działalności gospodarczej (będący w posiadaniu osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej), powinien zostać opodatkowany stawką podatku od nieruchomości, jak dla „pozostałych”. Organ podatkowy nie ma więc wątpliwości, że w tym przypadku nie został spełniony żaden z pozostałych warunków wskazanych w kategorii przedmiotów opodatkowania wymienionych w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit a – d, umożliwiających zastosowanie innej stawki podatku od nieruchomości.

Reasumując powyższe na podstawie opisanego stanu faktycznego organ podatkowy stoi na stanowisku, że **nie jest prawidłowym** uznanie budynku nr za mieszkalny. W analizowanej sprawie istnieje zbieżność pomiędzy danymi w ewidencji gruntów, a stanem rzeczywistym, tzn. **budynek o numerze ewidencyjnym nie jest zakwalifikowany, jako budynek mieszkalny oraz nie jest zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej (zgodnie z oświadczeniem Podatnika), dlatego organ podatkowy stoi na stanowisku, że prawidłowym jest uznanie budynku nr , jako „pozostały” i opodatkowanie stawką podatku od nieruchomości określoną w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e u.p.o.l.** W związku z powyższym Podatnik zobowiązany jest do złożenia korekty IN-1 informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych na druku obowiązującym od 1 lipca 2019r. i wykazanie powierzchni tego budynku w części D.2 odpowiednio, w zależności od wysokości kondygnacji, w poz. 52 i 53 oraz w poz. 51 „Pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statusowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – ogółem” - wpisać powierzchnię ogółem.

Natomiast wypowiadając się w zakresie prawidłowego wykazania do opodatkowania powierzchni działki nr położonej przy ul. w Szczecinku, w IN-1 informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych, organ podatkowy potwierdza, że powierzchnię należy wykazać w poz. D.1 Grunty poz. 33 „Pozostałe, w tym, zajęte na prowadzenie odpłatnej statusowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego”.

Ponieważ przedstawiona interpretacja indywidualna przeprowadzona została na podstawie jednoznacznie istniejących dowodów warunkujących opodatkowanie budynków określanych, jako pozostałe, organ podatkowy nie odniósł się do przytoczonych przez Wnioskodawcę argumentów i wyroku w zakresie opodatkowania garaży.

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

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 Szczecinie, ul. Staromłyńska 10, 70-561 Szczecin, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Szczecinek, w dwóch egzemplarzach (art. 47 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi — Dz. U. z 2019 r. poz. 2325 z późn. zm.), w terminie 30 dni od dnia doręczenia skarżącemu rozstrzygnięcia w sprawie albo aktu, o którym mowa w art. 3 § 2 pkt 4a (art. 53 § 1 ww. ustawy).
