URZĄD MIASTA w Sanoku
Biuro Obsługi Klienta
2014 -06- 11
7 6P 9/14/DC
zał.

[redacted] Kraków, dnia 6 czerwca 2014 r.

REFERAT KSIĘGOWOŚCI BUDŻETOWEJ
Urzędu Miasta Sanoka
2014 -06- 11
L.dz. 464/14
Skierowano do

Burmistrz Miasta Sanoka
Wydział Podatków i Opłat Lokalnych
ul. Rynek 1
38-500 Sanok

Wniosek
o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego – podatek od nieruchomości

Na podstawie art. 14j ustawy z 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (T.j. z 2005 r. Dz.U. Nr 8 poz. 60 ze zm.) w imieniu spółki [redacted] (dalej: Wnioskodawca) wnosimy o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego.

Równocześnie – pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania - oświadczamy, że elementy stanu faktycznego objętego wnioskiem nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta, co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

A. Status Wnioskodawcy

Podatnik.

B. Przedmiot Wniosku

Zdarzenie przyszłe (liczba zdarzeń: 1).

C. Przepisy prawa podatkowego będące przedmiotem wniosku o interpretację

Art. 3 ust. 5 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (T.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 95 Poz. 613 ze zm., dalej: **uplok**).

D. Opis zdarzenia przyszłego

Spółka jest właścicielem nieruchomości zabudowanej położonej w Sanoku. Planuje ona wyodrębnienie własności 2 lokali. Odrębna własność lokali będzie ustanowiona w drodze jednostronnej czynności prawnej Wnioskodawcy, gdyż obecnie Wnioskodawca jest jedynym właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Będzie ona dokonana w formie aktu notarialnego i potwierdzona wpisem do księgi wieczystej. Wydzielone lokale, będą posiadały ściany trwałe wydzielające ten lokal. Nie będą to ani przepierzenia drewniane ani szklane. Dojście do tych lokali będzie odbywać się po częściach w użytkowaniu wspólnym wszystkich współwłaścicieli.

Następnie Wnioskodawca planuje sprzedaż jednego z lokali lub udziału we własności lokalu (współwłasność w częściach ułamkowych – art. 195 i nast. K.C.) na rzecz kontrahenta X.

E. W związku z powyższym stanem faktycznym, Spółka wnosi o udzielenie odpowiedzi na następujące pytanie:

Czy w przedstawionym stanie przyszłym, po wykonaniu opisanych wyżej transakcji, Wnioskodawca powinien obliczać podatek od:

- własnego odrębnego lokalu - w całości,
- od gruntu oraz części wspólnej budynków - w proporcji odpowiadającej stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu Wnioskodawcy do powierzchni użytkowej całego budynku?

F. Stanowisko Wnioskodawcy:

Zdaniem Wnioskodawcy, jeśli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność ciąży na właścicielach lokali w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. Tak więc każdy ze współwłaścicieli zapłaci podatek z tytułu własnej nieruchomości (ewentualnie udziału w nieruchomości - lokalu) oraz od części wspólnej w wysokości stanowiącej udział lokalu, którego jest właścicielem lub współwłaścicielem w wielkości całego budynku.

G. Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 ze zm.) 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,
z zastrzeżeniem ust. 5.

Zatem nieruchomość, która stanowi współwłasność jest odrębnym przedmiotem opodatkowania, a obowiązek podatkowy obciąża solidarnie wszystkich współwłaścicieli. Istota zaś solidarnego obowiązku podatkowego sprowadza się do tego, że wszyscy współwłaściciele są zobowiązani do płacenia podatku od nieruchomości wspólnej, ale zapłacenie całego podatku przez jednego lub kilku z nich powoduje wygaśnięcie zobowiązania podatkowego w stosunku do wszystkich.

Jednakże zasady solidarnej odpowiedzialności za zobowiązanie w podatku od nieruchomości, unormowane w art. 3 ust. 4 u.p.o.l., nie dotyczą sytuacji, o której mowa w art. 3 ust. 5 tej ustawy. Świadczy o tym zarówno użycie przez ustawodawcę, w końcowym fragmencie przepisu art. 3 ust. 4 sformułowania "z zastrzeżeniem ust. 5", jak i sama treść art. 3 ust. 5. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność ciąży na właścicielach lokali w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku.

Analiza treści art. 3 ust. 5 u.p.o.l. prowadzi do wniosku, że w konsekwencji wyodrębnienia prawnego lokali w ramach jednego budynku, tj. utworzenia nieruchomości lokalowych, dla których urządzone zostały odrębne księgi wieczyste, do ustalania obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości nie będzie miał zastosowania przepis art. 3 ust. 4 ustawy podatkowej, a co za tym idzie nie występuje w tym przypadku solidarna odpowiedzialność podatkowa współwłaścicieli całej

nieruchomości. W takiej sytuacji właściciel lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość jest opodatkowany samodzielnie od tego lokalu (art. 3 ust. 1 pkt 1 u.p.o.l.) oraz - stosownie do art. 3 ust. 5 u.p.o.l. - obowiązany jest płacić podatek od "części ułamkowej" gruntu oraz części budynku stanowiącej współwłasność. Wielkość owej "części ułamkowej" wynika ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku.

Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku przedstawia nam definicję samodzielnego lokalu w artykule 2, która brzmi następująco:

Art. 2. *1. Samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej "lokalami", mogą stanowić odrębne nieruchomości.*

2. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

Wyodrębniony samodzielny lokal w rozumieniu ustawy o własności lokali, jest odrębną nieruchomością, która stanowi odrębny od innych części budynku przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Należy mieć bowiem na względzie, że zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają wymienione w tym przepisie nieruchomości, w tym budynki oraz części budynków.

Wyodrębnione lokale będą posiadały ściany trwałe wydzielające te lokale. Nie będą to ani przepierzenia drewniane ani szklane. Dojście do lokali będzie odbywać się po częściach w użytkowaniu wspólnym wszystkich współwłaścicieli.

Ustawa o własności lokali z 24 czerwca 1994 roku (Dz. U. nr 2000.80.903) mówi, że 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.

Zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych (art. 3 ust.5), jeżeli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność ciąży na właścicielach lokali w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. Tak więc według Wnioskodawcy każdy ze współwłaścicieli zapłaci podatek z tytułu własnej nieruchomości (wyodrębnionego lokalu). Ponadto każdy ze współwłaścicieli jest zobowiązany do zapłacenia podatku od części wspólnej
w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu własnego do powierzchni użytkowej całego budynku.

[redacted]

Załączniki:

1) potwierdzenie uiszczenia opłaty w wysokości 40 zł za wydanie interpretacji;
2) aktualny odpis z KRS.

Burmistrz Miasta Sanoka

Sanok, dnia 2014-09-04

FP.3120.11.2014

[redacted]

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

1. Podstawa prawna interpretacji
Art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012r. poz. 749 z późn. zm.)
2. Rozstrzygnięcie
Po rozpatrzeniu wniosku [redacted] (dalej „Spółka") z dnia 6 czerwca 2014r. (data wpływu 11 czerwca 2014r.) w sprawie udzielenia indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości, postanawiam uznać stanowisko Spółki za nieprawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.
3. Stan faktyczny/zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku
Spółka jest właścicielem nieruchomości zabudowanej, położonej w Sanoku, w której planuje wyodrębnienie własności 2 lokali. Odrębna własność lokali będzie ustanowiona w drodze jednostronnej czynności prawnej Spółki, jako jedynego właściciela przedmiotowej nieruchomości. Wyodrębnienie lokali dokonane zostanie w formie aktu notarialnego i potwierdzone wpisem do księgi wieczystej. Wydzielone lokale będą posiadały ściany trwałe, wydzielające ten lokal. Nie będą to przepierzenia drewniane ani szklane. Dojście do tych lokali będzie odbywać się po częściach w użytkowaniu wspólnym wszystkich współwłaścicieli. Spółka planuje sprzedaż jednego z lokali lub udziału we własności lokalu. W związku z powyższym zadano następujące pytania: *Czy Spółka powinna obliczać podatek od:* • *własnego odrębnego lokalu – w całości,* • *od gruntu oraz części wspólnej budynków – w proporcji odpowiadającej stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu Spółki do powierzchni użytkowej całego budynku?*
4. Stanowisko Wnioskodawcy
Zdaniem Spółki, jeśli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność ciąży na

Burmistrz Miasta Sanoka

Sanok, dnia 2014-09-04

FP.3120.11.2014

Sobiesław Zasada S.A.

ul. Armii Krajowej 19

30-150 Kraków

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

1. Podstawa prawna interpretacji

Art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012r. poz. 749 z późn. zm.)

2. Rozstrzygnięcie

Po rozpatrzeniu wniosku Sobiesław Zasada S.A. (dalej „Spółka") z dnia 6 czerwca 2014r. (data wpływu 11 czerwca 2014r.) w sprawie udzielenia indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości, postanawiam uznać stanowisko Spółki za nieprawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.

3. Stan faktyczny/zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku

Spółka jest właścicielem nieruchomości zabudowanej, położonej w Sanoku, w której planuje wyodrębnienie własności 2 lokali. Odrębna własność lokali będzie ustanowiona w drodze jednostronnej czynności prawnej Spółki, jako jedynego właściciela przedmiotowej nieruchomości. Wyodrębnienie lokali dokonane zostanie w formie aktu notarialnego i potwierdzone wpisem do księgi wieczystej. Wydzielone lokale będą posiadały ściany trwałe, wydzielające ten lokal. Nie będą to przepierzenia drewniane ani szklane. Dojście do tych lokali będzie odbywać się po częściach w użytkowaniu wspólnym wszystkich współwłaścicieli. Spółka planuje sprzedaż jednego z lokali lub udziału we własności lokalu. W związku z powyższym zadano następujące pytania:

Czy Spółka powinna obliczać podatek od:

- *własnego odrębnego lokalu – w całości,*
- *od gruntu oraz części wspólnej budynków – w proporcji odpowiadającej stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu Spółki do powierzchni użytkowej całego budynku?*

4. Stanowisko Wnioskodawcy

Zdaniem Spółki, jeśli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność ciąży na

właścicielach lokali w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. Tak więc każdy ze współwłaścicieli zapłaci podatek z tytułu własnej nieruchomości (ewentualnie udziału w nieruchomości – lokalu) oraz od części wspólnej w wysokości stanowiącej udział lokalu, którego jest właścicielem lub współwłaścicielem w wielkości całego budynku.

5. Ocena stanowiska Wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym

W zakres podatkowy podatku, o którym mowa w art. 2 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014r. poz. 849), wchodzą także nieruchomości stanowiące odrębną własność lokalu. W przypadku, więc ustalania odrębnej własności lokalu, stosownie do brzemienia art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność ciąży na właścicielach lokalu w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni całego budynku. Z art. 3 ust. 5 u.p.io.l wynika zasada „ograniczonego obowiązku podatkowego" istniejącego w przypadku ustanowienia odrębnych własności lokali, z wynikającą z art. 2 u.p.io.l regułą, że całą nieruchomość, także stanowiąca współwłasność powinna być opodatkowana.

W takim przypadku konieczne jest zastosowanie jednocześnie dwóch przepisów, tj. art. 3 ust. 5 oraz ust. 4 u.p.io.l. Stosownie do brzmienia art. 3 ust. 4 u.p.io.l., 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, z zastrzeżeniem ust. 5. Oznacza to, że Spółka od wyodrębnionego lokalu zapłaci podatek od nieruchomości w zakresie wynikającym z udziału ustalonego w ust. 5, a od pozostałej części, nieobjętej ust. 5, na zasadzie solidarnego obowiązku podatkowego wraz z innymi współwłaścicielami zgodnie z art. 3 ust. 4 u.p.io.l. Oznacza to, że Spółka będzie zobowiązana złożyć dwie deklaracje na podatek od nieruchomości.

1) w przypadku sprzedaży własności lokalu

   w pierwszej deklaracji Spółka wykaże do opodatkowania własny lokal oraz określoną powierzchnię budynku i gruntu, w zakresie wynikającym z udziału. W tym przypadku obowiązek nie ma charakteru solidarnego. W drugiej deklaracji Spółka wykaże do opodatkowania pozostałą powierzchnię budynku i gruntu, która nie jest objęta obowiązkiem podatkowym, ciążącym na każdym współwłaścicielu, w świetle art. 3 ust. 5 u.p.io.l. W tej sytuacji obowiązek podatkowy będzie miał charakter solidarny wraz z pozostałymi współwłaścicielami.

2) w przypadku sprzedaży udziału we własności lokalu

w pierwszej deklaracji Spółka wykaże do opodatkowania własny lokal oraz określoną powierzchnię budynku i gruntu, w zakresie wynikającym z udziału. W tym przypadku obowiązek nie ma charakteru solidarnego. W drugiej deklaracji Spółka wykaże do opodatkowania lokal, w którym pozostaje współwłaścicielem, określoną powierzchnię budynku i gruntu, w zakresie wynikającym z udziału oraz pozostałą powierzchnię budynku i gruntu, która nie jest objęta obowiązkiem podatkowym, ciążącym na każdym współwłaścicielu, w świetle art. 3 ust. 5 u.p.io.l. W tej sytuacji obowiązek podatkowy będzie miał charakter solidarny wraz z pozostałymi współwłaścicielami.

Art. 3 ust. 5 u.p.io.l. jako *lex specialis* w stosunku do ust. 4 jest zastosowany tam, gdzie wyodrębniono własność lokali, w pierwszej kolejności. Artykuł 3 ust. 5 u.p.io.l. eliminuje solidarny obowiązek podatkowy, lecz jedynie w pewnym zakresie dotyczącym części nieruchomości wspólnej, wynikającej z zastosowania udziałów w nim określonych. Nie eliminuje jednak możliwości opodatkowania części, która nie jest nim objęta, a tym samym nie wyklucza możliwości zastosowania ust. 4.

W konsekwencji opodatkowanie nieruchomości wspólnych, gdy wyodrębniono własność lokali, powinno nastąpić na podstawie art. 3 ust. 5 u.p.io.l. Funkcjonowanie tego przepisu musi jednak być uzupełnione zastosowaniem art. 3 ust. 4 u.p.io.l, w zakresie nieobjętym regulacją art. 3 ust. 5 u.p.io.l.

6. Pouczenie

Na niniejszą interpretację prawa podatkowego służy stronie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu do usunięcia naruszenia prawa, w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2012r. 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 udzieli odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa (art. 53 § 2 ww. ustawy).

Skargę wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Miasta Sanoka, ul. Rynek 1, 38-500 Sanok (art. 54 § 1 ww. ustawy).

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

BURMISTRZ

dr Wojciech Bucharczyk