

POD.310.1.2018

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Wójt Gminy Lubicz działając na podstawie art. 14j § 1 w związku z art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 800 ze zm.) rozpatrzeniu wniosku o udzielenie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w indywidualnej sprawie stwierdza, że:

- 1) budowle będące we władaniu spółdzielni mieszkaniowej będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, jeżeli będą związane z prowadzoną przez spółdzielnię mieszkaniową działalnością gospodarczą.

w dniu 24 maja 2018r. zgodnie z art. 14j § 1 Ordynacji podatkowej złożyła wniosek w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji, co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w indywidualnej sprawie.

Podatnik opisując stan faktyczny podniósł, iż prowadzi typową dla spółdzielni mieszkaniowej działalność polegającą na dostarczaniu i zarządzaniu lokalami mieszkalnymi, garażami oraz lokalami użytkowymi. W zasobach spółdzielni znajdują się również cztery kotłownie budynkowe oraz jedna kotłownia grupowa zasilająca kilkanaście budynków spółdzielczych i budynek szkoły w ciepłą wodę użytkową oraz ciepło. Podstawą prowadzenia tej działalności jest art. 1 ust 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, który ustanawia obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy. Działalność ta ujęta została w przedmiocie działalności spółdzielni wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego i określona jako „68.32Z zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie”. Ponadto spółdzielnia prowadzi uboczną działalność gospodarczą polegającą na wynajmie lokali użytkowych, miejsc reklamowych, dzierżawie gruntu, dostawie ciepła, dostawie wody i odprowadzenia ścieków. Dla realizacji swojej działalności spółdzielnia posiada majątek, między innymi w postaci budowli: przyłącza wodociągowe – kanalizacyjne do budynków mieszkalnych (sieć ciepłna dostarczająca ciepło do szkoły nie jest własnością spółdzielni), sieci teletechniczne, drogi, chodniki, place, boisko osiedlowe i parkingi, które związane tylko i wyłącznie z realizacją potrzeb mieszkaniowych.

Podatnik wskazał, iż dla uzasadnienia braku związku posiadanych budowli przez Spółdzielnię z działalnością gospodarczą świadczy następujący stan faktyczny:

1. Podatek od nowo wybudowanej sieci ciepłowniczej i części starej sieci zasilającej obecnie 18 budynków mieszkalnych o powierzchni 22.887,36 m² wynosi: 23.267,00 zł (podstawa opodatkowania: 1.163.350,64 zł). W budynkach tych znajdują się trzy ogrzewane lokale użytkowe o powierzchni 166,98 m², do których również dostarczane jest ciepło. Lokale użytkowe są rozliczane tożsamo jak lokale mieszkalne „do zera” w wysokości kosztów ogrzewania przypadających na te lokale i spółdzielnia nie ma żadnego zarobku na tej

działalności. Kwotę podatku od nieruchomości w wysokości 23.267,00 zł muszą zapłacić mieszkańcy 18 budynków, które zasilane są z opodatkowanej sieci ciepłowniczej. Natomiast mieszkańcy budynków wyposażonych w kotłownie budynkowe nie płacą podatku od nieruchomości w kosztach ogrzewania mieszkań.

2. Podatek od nieruchomości do sieci kanalizacyjnej obsługującej osiedle mieszkaniowe wynosi: 1.037,10 zł (podstawa opodatkowania: 51.854,94 zł). W budynkach tych znajdują się trzy lokale użytkowe o powierzchni 166,98 m², z których również odprowadzane są ścieki. Te lokale użytkowe są rozliczane tożsamo jak lokale mieszkalne według cen ustalonych za odprowadzanie ścieków przez Radę Gminy Lubicz i Spółdzielnia nie ma żadnego zarobku na tej działalności. Kwotę podatku od nieruchomości w wysokości 1.037,10 zł muszą również zapłacić mieszkańcy osiedla.
3. Podatek od nieruchomości od dróg wewnętrznych, chodników i parkingów wynosi: 7.955,55 zł (podstawa opodatkowania: 397.777,63 zł). Budowle te nie stanowią części składowej lokali mieszkalnych lecz należy traktować je jako związane z budynkami mieszkalnymi. Ich przeznaczenie wiąże się z realizacją potrzeb mieszkaniowych i nie są one wykorzystywane odrębnie dla prowadzenia działalności gospodarczej.
4. Podatek od nieruchomości od boisk i sieci teletechnicznej wynosi: 640,45 zł (podstawa opodatkowania: 32.022,79 zł). Sieć teletechniczna jako instalacja kablowa została scalona z nową siecią ciepłowniczą celem budowy monitoringu osiedlowego, jednak do dzisiaj nie jest ona przez Spółdzielnię wykorzystywana. Boisko osiedlowe służy tylko i wyłącznie rozwojowi kultury fizycznej wśród mieszkańców osiedla.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 1445) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Natomiast stosownie do art. 1a ust. 1 pkt 3 w/w ustawy, budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, to budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą.

O istnieniu obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości w zakresie budowli konieczne jest ustalenie, czy budowle znajdują się w posiadaniu przedsiębiorcy lub podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą.

W ocenie tut. organu podatkowego podstawową sprawą jest wyjaśnianie kwestii statusu prawnego spółdzielni mieszkaniowej. Jak wynika z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 poz. 845) celem spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz 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 w/w ustawy zezwala spółdzielniom na prowadzenie również innej działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach i statucie, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją powyższych celów.

Zgodnie z art. 1a ust 1 pkt 4 w/w ustawy o podatkach i opłatach lokalnych pod pojęciem działalności gospodarczej należy rozumieć działalność, o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018r. Prawo

przedsiębiorców (Dz. U. Nr 2018 poz. 646). Powyższy przepis stanowi, że działalnością gospodarczą jest zorganizowana działalność zarobkowa, wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły.

Odnosząc powyższe regulacje prawne do przedstawionego we wniosku stanu faktycznego należy stwierdzić, że działalność spółdzielni mieszkaniowych na rzecz jej członków nie stanowi działalności gospodarczej. Natomiast działalność spółdzielni polegająca na przykład na wynajmowaniu lokali użytkowych spełnia kryteria działalności gospodarczej, o której mowa w art. 3 ustawy Prawo przedsiębiorców tj. zorganizowanej działalności zarobkowej, wykonywanej we własnym imieniu i w sposób ciągły.

Według art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych przez grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej rozumie się grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem m.in. budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami. W związku z powyższym budowle będące w posiadaniu spółdzielni będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości wówczas gdy będą związane z prowadzeniem działalności gospodarczą, czyli będą przez spółdzielnię np. wynajmowane, wydzierżawiane w celach zarobkowych. Natomiast te budowle które służą wyłącznie działalności statutowej spółdzielni, czyli służą do zaspokajania mieszkalnych potrzeb swoich mieszkańców, nie będą podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Jednocześnie należy zauważyć, iż przepisy ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych nie precyzują siły powiązań z działalnością gospodarczą, a więc zarówno „pośredni” jaki „bezpośredni” związek uznać należy za przyczynę opodatkowania budowli będących w posiadaniu przedsiębiorcy. Zdaniem tut. organu podatkowego jeżeli budowla będąca w posiadaniu Spółdzielni jest zlokalizowana na gruncie związanym z budynkiem mieszkalnym i nie jest wykorzystywana dla prowadzenia działalności gospodarczej, a jej przeznaczenie wiąże się z realizacją wyłącznie potrzeb mieszkaniowych, nie podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Jeżeli jednak taka budowla jest wykorzystywana także dla prowadzenia działalności gospodarczej, chociażby w części to podlega opodatkowaniu w całości, według zasady określonej w art. 4 ust. 1 pkt 3 i pkt 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Powyższe stanowisko zawarte zostało np. w wyroku WSA w Opolu z dn. 25 lipca 2014r., I SA/Op 328/14 jak i wyroku NSA w Warszawie z dn. 15 grudnia 2016r. II FSK 3493/14. Podobne wnioski wysuwają się także z wyroku WSA w Gdańsku z dn. 24 czerwca 2014r. I SA/Gd 298/14 stwierdzającym o obowiązku płacenia przez spółdzielnię mieszkaniową podatku, w którego uzasadnieniu wskazano iż: „ Od dnia 1 stycznia 1997r. ustawodawca wprowadził zmianę do art. 3 ust 1 pkt 2, z której wynika, że opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości wg najwyższej stawki podlegają budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż rolnicza lub leśna. Z tego zapisu wynika rozszerzenie przedmiotu opodatkowania wg najwyższej stawki na wszystkie budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Zlikwidowano zatem wyłączenie z opodatkowania tą stawką budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, które choćby w części były związane z inną działalnością niż gospodarczą.

Dalsze poszerzenie zakresu opodatkowania budowli, budynków i gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wg najwyższej stawki, nastąpiło z dniem 1 stycznia 2003r., kiedy to pracodawca ustanowił definicję normatywną gruntów, budynków i budowli związanych z

prowadzeniem działalności gospodarczej (art. 1a pkt 3 ustawy podatki i opłaty lokalne); opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości wg najwyższej stawki podlegają wszystkie grunty, budynki i budowle, poza powołanymi wcześniej dwoma wyjątkami, które są w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą.”

A zatem podniesione przez Spółdzielnię przedmiotowe budowle: sieć ciepłownicza i teletechniczna, sieć kanalizacyjna, drogi wewnętrzne, chodniki i parkingi, boisko osiedlowe będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, jeżeli będą związane z prowadzoną przez spółdzielnię mieszkaniową działalnością gospodarczą.

Na niniejszą interpretację przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy w terminie 30 dni od dnia doręczenia przedmiotowej interpretacji. Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał interpretację. Skargę można wnieść po uprzednim wezwaniu Wójta Gminy Lubicz do usunięcia naruszenia prawa w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu niniejszej interpretacji.

z up. Wójta
(-)Teresa Gryciuk
Sekretarz Gminy