

Złoty Stok 25.09.2015r.

RB 31202.10.2015

### **Interpretacja indywidualna przepisów prawa podatkowego**

Na podstawie art.14j § 1, art. 14b i art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r Ordynacja Podatkowa (Dz.U. z 2015.r.r poz. 613) w związku z art, 1c ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2014r. poz. 849 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 24.08.2015r Pani

w sprawie zastosowania stawki podatku od nieruchomości do opodatkowania części budynku mieszkalnego, zajętej na prowadzenie działalności gospodarczej i służącego równocześnie celom mieszkalnym,

#### **organ podatkowy**

uznaje stanowisko strony w przedstawionym stanie prawnym za prawidłowe stwierdzając, że

- do opodatkowania części budynku mieszkalnego wykorzystywanego do prowadzenia działalności gospodarczej, bez wyłączenia funkcji mieszkalnej, należy zastosować stawkę przewidzianą wart. 5 ust. 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (tj. od budynków lub ich części mieszkalnych).

#### **UZASADNIENIE**

W dniu 24 sierpnia 2015r. do organu podatkowego wpłynął wniosek Pani

o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, w zakresie zastosowania stawki podatkowej do opodatkowania podatkiem od nieruchomości części budynku mieszkalnego, wykorzystywanej w przyszłości na prowadzenie działalności gospodarczej, lecz nie wyłączonej całkowicie z funkcji mieszkalnych.

Wnioskodawca wniósł opłatę za wydanie interpretacji i oświadczył, iż elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie były przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta, co do istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego ani organu kontroli skarbowej.

Podatnik zamierza część budynku mieszkalnego o pow. 20 m<sup>2</sup> wykorzystywać w przyszłości na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług prawnych. Pomieszczenie to nie będzie wyłączone z funkcji mieszkalnych. W pomieszczeniu znajdować się będą sprzęty niezbędne do pracy biurowej w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej takie jak biurko, komputer, drukarka, szafa, krzesło itp., a także sprzęty potrzebne do przechowywania rzeczy osobistych i spania.

Wnioskodawca po rozpoczęciu działalności gospodarczej nie wyklucza możliwości rozliczania kosztów związanych z utrzymaniem tej części budynku mieszkalnego (np. koszty zużycia wody, energii, wywozu nieczystości).

Wnioskodawca zadał więc pytanie: jaką stawkę podatkową w podatku od nieruchomości należy zastosować do opodatkowania części budynku mieszkalnego wykorzystywanego w przyszłości do prowadzenia działalności gospodarczej, bez wyłączenia funkcji mieszkalnych.

Zdaniem wnioskodawcy, jeżeli budynek mieszkalny lub jego część zostanie zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, a powierzchnie zajmowane na prowadzenie działalności gospodarczej służyć będą jednocześnie celom mieszkalnym, to do opodatkowania podatkiem od nieruchomości tej części budynku mieszkalnego powinno się zastosować stawki podatku określone w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, tj. jak dla budynków mieszkalnych lub ich części. Teza ta znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądowym w wyroku NSA z dnia 11 sierpnia 1992r. Bez znaczenia jest tutaj fakt rozliczania w przyszłości w ramach prowadzonej działalności gospodarczej kosztów związanych z utrzymaniem tej części budynku mieszkalnego (np. koszty zużycia energii, wody, centralnego ogrzewania, wywozu śmieci itp.), gdyż część ta nadal będzie wykorzystywana również na cele mieszkaniowe i nie będzie wyłączona całkowicie z funkcji mieszkalnej.

Po dokonaniu analizy obowiązujących przepisów prawa i orzecznictwa sądowego, tutejszy organ podatkowy uznaje stanowisko wnioskodawcy w

zakresie zastosowania przepisów podatkowych do przedstawionych przyszłych zdarzeń za prawidłowe. W art.5 ust.1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych( Dz. U. z 2014r, poz. 849 ze zm.) ustawodawca nadaje uprawnienia radzie gminy do określania rocznych stawek w podatku od nieruchomości, nie przekraczających górnych granic stawek kwotowych określanych corocznie przez ministra właściwego do spraw finansów publicznych. Wysokość stawek dla budynków lub ich części, o których jest mowa w art.5 ust.1 pkt 2 u.p.o.l. ustawodawca uzależnia od charakteru budynku (mieszkalny lub użytkowy) a także od związku budynku z wykonywaną działalnością gospodarczą. Z zapisów zawartych w tym punkcie wynika nakaz szczególnego traktowania budynków mieszkalnych, gdyż stawka przewidziana dla tych budynków jest kilkakrotnie niższa niż dla innych budynków.

Natomiast najwyższą stawkę podatkową przewidziano do opodatkowania budynków lub ich części związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. Aby wyjaśnić jak należy rozumieć związek budynku z działalnością gospodarczą, należy sięgnąć do zapisu zawartego w art. 1a ust.1 pkt 3 u.p.o.l. Wg ustawodawcy *"budynki związane z działalnością gospodarczą, to budynki będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych."* Jak wynika z powyższej definicji, *pomimo posiadania budynku mieszkalnego lub jego części, przez podmiot prowadzący działalność gospodarczą, to dla potrzeb opodatkowania podatkiem od nieruchomości nie można wprost zastosować formuły związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, gdyż ustawodawca nakazuje w szczególny sposób traktować budynki mieszkalne. O wyjątkowym podejściu do budynków mieszkalnych świadczy zapis zawarty w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l., w którym ustawodawca zaznaczył, iż w przypadku opodatkowania budynków mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, nie wystarczy wykazanie, iż istnieje związek pośredni budynku lub jego części z działalnością gospodarczą, lecz musi zaistnieć sytuacja, w której budynek mieszkalny lub jego część jest zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej. Należy zatem ustalić bezpośredni związek między budynkiem lub częścią budynku mieszkalnego i rodzajem wykonywanej przez podatnika działalności. Natomiast ustawodawca nie wypowiedział się, czy warunkiem zastosowania najwyższej stawki podatkowej do opodatkowania budynku*

mieszkalnego lub jego części zajętej na prowadzenie działalności gospodarczej jest wyłączenie jego funkcji mieszkalnej. Wyjaśnienie tej kwestii znaleźć można w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego. W wyroku NSA we Wrocławiu z dnia 11 sierpnia 1992r o sygnaturze akt SA/Wr 650/92 sąd orzekł, iż do stosowania do opodatkowania budynku mieszkalnego lub jego części zajętej na prowadzenie działalności gospodarczej stawki maksymalnej, ustawodawca wymaga, aby budynek mieszkalny lub jego część przeznaczony dla prowadzenia działalności gospodarczej był wyłączony z funkcji mieszkalnych i innych, związanych z zamieszkiwaniem w budynku.

A zatem jeśli część budynku mieszkalnego, zostanie zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej, ale powierzchnie zajmowane na prowadzenie działalności gospodarczej będą służyły jednocześnie celom mieszkalnym, to do opodatkowania podatkiem od nieruchomości tej części budynku należy stosować stawkę uprzywilejowaną określoną w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych tj. przewidzianą dla budynków mieszkalnych lub ich części. Bez znaczenia dla zastosowania stawki podatkowej jest natomiast fakt rozliczania w przyszłości, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej kosztów związanych z utrzymaniem tej części budynku zajętej na prowadzenie działalności gospodarczej.

Mając powyższe na uwadze organ podatkowy uznał stanowisko wnioskodawcy za prawidłowe.

Na niniejszą interpretację wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu podatkowego w terminie 14 dni od dnia doręczenia interpretacji - do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 §3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - Dz.U. z 2012r., poz. 270 ze zm.).

Skargę wnosi się 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, za pośrednictwem Burmistrza Złotego Stoku (art. 53 §1 i art. 54 §1 cytowanej wyżej ustawy).

Z up. Burmistrza  
*Irena Biskupska*  
Skarbnik Gminy

Sporządził: MJ