

Rzeszów, 24 kwietnia 2009 r.

## INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Na podstawie art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (Dz. U. Nr 8 z 2005 roku, poz. 60 z późn. zm.) stwierdza się, że stanowisko przedstawione we wniosku z dnia 23 stycznia 2009 r. (data wpływu 26 stycznia 2009 roku) uzupełnionym pismem z dnia 16 kwietnia 2009 roku (data wpływu 20 kwietnia 2009 roku) przez I Sp. z o.o. w Rzeszowie, o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej możliwości zastosowania ustawowego zwolnienia od podatku od nieruchomości Wnioskodawcy nie będącego zakładem pracy chronionej jako współwłaściciela nieruchomości zajmowanej i wykorzystywanej do prowadzenia zakładu pracy chronionej – **jest nieprawidłowe.**

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 14j § 1 ww. ustawy Ordynacja podatkowa, stosownie do swojej właściwości interpretacje indywidualne wydaje wójt, burmistrz (prezydent miasta), starosta lub marszałek województwa.

I Spółka z o.o. w Rzeszowie, w dniu 26 stycznia 2009 r. złożyła wniosek o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w indywidualnej sprawie dotyczącej możliwości zastosowania ustawowego zwolnienia od podatku od nieruchomości, nieruchomości zajmowanej i wykorzystywanej do prowadzenia zakładu pracy chronionej przez dzierżawcę a w przyszłości mającej stanowić współwłasność Wnioskodawcy i spółki prawa handlowego mającej status zakładu pracy chronionej.

Ww. wniosek zawierał braki formalne w związku z czym pismem (znak FN.I. 31100-3/09) z dnia 10 kwietnia 2009 roku Prezydent Miasta Rzeszowa wezwał Wnioskodawcę do jego uzupełnienia. Wezwanie doręczono w dniu 15 kwietnia 2009 roku. Wniosek uzupełniono w dniu 20 kwietnia 2009 roku o brakujące oświadczenie złożone pod odpowiedzialnością karną za fałszywe zeznania, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji indywidualnej w dniu złożenia wniosku 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.

**W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan przyszły.**

Spółka z o.o. w Rzeszowie zamierza sprzedać część udziałów w nieruchomości stanowiącej jej własność na rzecz innej osoby prawnej, posiadającej status zakładu pracy chronionej. Podmiot który zamierza nabyć ułamkową część nieruchomości obecnie wynajmuje od Wnioskodawcy całą nieruchomość. Nieruchomość ta została zgłoszona wojewodzie jako miejsce prowadzenia działalności gospodarczej przez zakład pracy chronionej.

**W związku z powyższym zadano następujące pytania:**

- 1) czy zwolnienie od podatku od nieruchomości zakładu pracy chronionej będącego współwłaścicielem nieruchomości powoduje, że drugi współwłaściciel (Wnioskodawca) nie musi regulować tego podatku ?;
- 2) jak należy obliczyć podatek od nieruchomości:
  - a) proporcjonalnie do wartości posiadanych udziałów w nieruchomości przez poszczególnych współwłaścicieli ?,
  - b) proporcjonalnie do powierzchni jaką zajmuje każdy ze współwłaścicieli na cele prowadzenia swojej działalności ?;
- 3) czy fakt, że część nieruchomości będzie użytkowana przez zakład pracy chronionej na zasadzie współwłasności, a pozostała część na zasadzie wynajmu od Wnioskodawcy ma znaczenie do celów obliczenia podatku od nieruchomości, a w szczególności do uzyskania zwolnienia przez zakład pracy chronionej ?.

**Zdaniem wnioskodawcy:**

Zgodnie z ustawą Kodeks cywilny do zapłaty podatku zobowiązani są solidarnie wszyscy współwłaściciele nieruchomości. Nie ma znaczenia wielkość udziałów poszczególnych współwłaścicieli w przedmiotowej nieruchomości. Organ podatkowy ma prawo ściągać należny podatek z dowolnego współwłaściciela. Zakład pracy chronionej będąc współwłaścicielem nieruchomości wykorzystuje ją jako miejsce prowadzenia swojej działalności i spełnia wymogi do uzyskania zwolnienia od podatku od nieruchomości. Zdaniem Wnioskodawcy zwolnienie współwłaściciela nieruchomości, będącego zakładem pracy chronionej, skutkuje zwolnieniem drugiego współwłaściciela. Deklaracja w sprawie podatku od nieruchomości złożona przez zakład pracy chronionej, w której ww. podmiot zadeklarował jako zwolnione przedmioty opodatkowania zajmowane na prowadzenie zakładu pracy chronionej – zdaniem Wnioskodawcy powoduje, że korzysta on z ustawowego zwolnienia od podatku od nieruchomości. Organ podatkowy nie może domagać się zapłaty podatku, ponieważ Skarb Państwa zapłaci gminie podatek należny od ww. zakładu.

**W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu przyszłego dotyczącego możliwości zastosowania ustawowego zwolnienia od podatku od nieruchomości – jest nieprawidłowe.**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. Nr 121 z 2006 r., poz. 844 z późn. zm.) podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące m. in. właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych.

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 (art. 3 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych).

Zgodnie z art. 91 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa do odpowiedzialności solidarnej za zobowiązania podatkowe stosuje się przepisy kodeksu cywilnego dla zobowiązań cywilnoprawnych.

Istotę zobowiązania solidarnego określa art. 366 § 1 i § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) zgodnie, z którym kilku dłużników może być zobowiązanych w ten sposób, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregokolwiek z dłużników zwalnia pozostałych (solidarność dłużników), aż do zupełnego zaspokojenia wierzyciela wszyscy dłużnicy solidarni pozostają zobowiązani.

Zgodnie z art. 206 ustawy Kodeks cywilny każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

W przepisie tym przyjęta została konstrukcja „współposiadania” i „współkorzystania” z rzeczy wspólnej. Każdy ze współwłaścicieli ma uprawnienie do bezpośredniego korzystania z rzeczy wspólnej. Może posiadać całą rzecz i korzystać z całej rzeczy. Równolegle jednak identyczne uprawnienia przysługują pozostałym współwłaścicielom. **Współwłasność jest więc odmianą prawa własności.**

Zgodnie z art. 31 § 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz o zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. Nr 14 z 2008 roku, poz. 92 z późn. zm.) prowadzący zakład pracy chronionej lub zakład aktywności zawodowej w stosunku do tego zakładu jest zwolniony z podatków, z tym że z podatków: od nieruchomości, rolnego i leśnego – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Takie uregulowania w zakresie zwolnienia od podatku od nieruchomości znajdują się w art. 7 ust. 2 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Przepis ten stanowi, że zwalnia się z podatku od nieruchomości prowadzących zakłady pracy chronionej lub zakłady aktywności zawodowej - w zakresie przedmiotów opodatkowania zgłoszonych wojewodzie, jeżeli zgłoszenie zostało potwierdzone decyzją w sprawie przyznania statusu zakładu pracy chronionej lub zakładu aktywności zawodowej albo zaświadczeniem - zajętych na prowadzenie tego zakładu, z wyjątkiem przedmiotów opodatkowania znajdujących się w posiadaniu zależnym podmiotów niebędących prowadzącymi zakłady pracy chronionej lub zakłady aktywności zawodowej.

Zwolnienie zawarte w ww. przepisie jest zwolnieniem podmiotowo-przedmiotowym, co oznacza, że skorzystać ze zwolnienia może podatnik podatku od nieruchomości, po spełnieniu przewidzianych prawem warunków do zwolnienia.

Podatnik, który spełnia warunki do zwolnienia, określone w art. 7 ust. 2 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zobowiązany jest złożyć deklarację na podatek od nieruchomości i wykazać przedmioty opodatkowania podlegające zwolnieniu w załączniku ZN – 1B „Dane o zwolnieniach podatkowych w podatku od nieruchomości”.

Jeżeli jeden ze współwłaścicieli spełnia warunki do zastosowania zwolnienia od podatku od nieruchomości na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, do zapłaty całego podatku od nieruchomości wspólnej jest zobowiązany drugi współwłaściciel. Współwłaściciel prowadzący działalność gospodarczą, który nie jest zwolniony od podatku od nieruchomości, deklaruje całą nieruchomość wspólną do opodatkowania tym podatkiem według stawki właściwej dla przedmiotów opodatkowania związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Jest to zgodne z art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, który stanowi, że grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej to grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, a także gruntów pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.

w Rzeszowie, po sprzedaży części nieruchomości podmiotowi posiadającemu status zakładu pracy chronionej, nadal będzie w kręgu podatników podatku od nieruchomości określonych w art. 3 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych jako współwłaściciel, na którym ciążył będzie obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości, ponieważ nie spełnia wymogów do zwolnienia zawartych w art. 7 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Zobowiązany będzie do składania deklaracji w sprawie podatku od nieruchomości i deklarowania do opodatkowania całej nieruchomości jako związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej, pomimo że zajęta będzie w całości na prowadzenie zakładu pracy chronionej.

Zgodnie z §3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 29 sierpnia 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad obliczania i trybu przekazywania gminom dotacji celowej ze środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych (Dz. U. Nr 166, poz. 1616 z późn. zm.) gmina składa wnioski do Prezesa Zarządu Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych o rekompensatę, za dany rok podatkowy, utraconych dochodów z tytułu zwolnień ustawowych, o których mowa w art. 31 ust. 1 pkt.1 ustawy o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz o zatrudnieniu osób niepełnosprawnych. We wnioskach tych nie ujmuje się zwolnień wykazanych w deklaracjach i informacjach podatkowych składanych przez zakłady pracy chronionej, jeżeli podmioty te są współwłaścicielami nieruchomości. Wykazana kwota zwolnienia nie stanowi utraconego dochodu podlegającego w świetle ww. przepisu rekompensacie z uwagi na to, że zobowiązaniem do zapłaty podatku jest drugi współwłaściciel (pozostali współwłaściciele).

Interpretacja dotyczy stanu przyszłego przedstawionego przez wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

### POUCZENIE

Stronie przysługuje prawo wniesienia skargi na interpretację z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie, ul. Kraszewskiego 4A, 35 – 016 Rzeszów po uprzednim wezwaniu organu do usunięcia naruszenia prawa, w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się o wydaniu interpretacji (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - Dz. U. Nr 153, poz. 1270 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 udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy).

Skargę wnosi się za pośrednictwem Prezydenta Miasta Rzeszowa (art. 54 § 1 ww. ustawy).

Otrzymują:

- 1) Adresat,
- 2) a/a.

KIEROWNIK ODDZIAŁU  
Wymiaru Podatków i Opłat Lokalnych  
URZĘDU MIASTA RZESZOWA

DYREKTOR  
Wydziału Finansowego  
URZĘDU MIASTA RZESZOWA

*Bogusława Niedbala*

*Janina Byjak*

PREZYDENT  
MIASTA RZESZOWA

*Tadeusz Ferenc*

SKARBNIK  
MIASTA RZESZOWA

*mgr Janina Filtpek*