

b.p.

PREZYDENT  
MIASTA RZESZOWA

FN.I-3120.6.1.2011

Rzeszów, 25.05.2011 r.

[REDAKTOWANE]  
[REDAKTOWANE]  
[REDAKTOWANE]  
[REDAKTOWANE]  
ul. [REDAKTOWANE]  
35-959 Rzeszów

### INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Na podstawie art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (Dz. U. Nr 8 z 2005 r., poz. 60 z późniejszymi zmianami) Prezydent Miasta Rzeszowa stwierdza, że stanowisko przedstawione we wniosku z dnia 11.02.2011 r. (data wpływu 24.03.2011 r.) przez „[REDAKTOWANE] z siedzibą w Rzeszowie, przy ul. [REDAKTOWANE] reprezentowaną przez [REDAKTOWANE] partnerska z siedzibą w Rzeszowie, przy ul. [REDAKTOWANE], o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczących zagadnienia, w jaki sposób obciążyć nieruchomość wspólną podatkiem od nieruchomości, po ustanowieniu odrębnej własności lokali – **jest prawidłowe.**

### 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.

[REDAKTOWANE] w Rzeszowie, przy ul. [REDAKTOWANE], reprezentowana przez [REDAKTOWANE] z siedzibą w Rzeszowie, przy ul. [REDAKTOWANE] złożyła wniosek o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie zastosowania przepisów dotyczących zagadnienia, w jaki sposób po ustanowieniu odrębnej własności lokali należy obliczyć obciążenie podatkiem od nieruchomości wspólnej.  
Ww. wniosek zawierał braki formalne, w postaci braku opłaty, której podlegają wnioski o wydanie interpretacji indywidualnej, zgodnie z art. 14 f §1 ww. ustawy Ordynacja podatkowa oraz brak wyczerpującego przedstawienia stanu faktycznego

poprzez zawarte we wniosku rozbieżności w podanym stanie faktycznym, zgodnie z art. 14 b § 3 ww. ustawy Ordynacja podatkowa.

W związku z powyższym, pismem (znak: FN-W.3120.6.1.2011) z dnia 5.04.2011 r. Prezydent Miasta Rzeszowa wezwał „ [REDAKTOWANE] „ [REDAKTOWANE] reprezentowaną przez [REDAKTOWANE] do uzupełnienia ww. braków. Wniosek uzupełniono w dniu 20.04.2011 r. poprzez uregulowanie opłaty w wysokości 40 zł oraz uzupełnienie stanu faktycznego w dniu 21.04.2011 r.

Tym samym zostały spełnione wszystkie wymogi formalne wniosku.

**W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:**

[REDAKTOWANE] powstała w [REDAKTOWANE] i dokonano zmiany odnośnie udziałów poszczególnych wspólników firmy – każdy z nich posiadał po 20 %. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] W okresie od [REDAKTOWANE] posiadała [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] Na samym początku swojej działalności wybudowała budynek [REDAKTOWANE] Spółka w trakcie swojego istnienia dokonywała inwestycji w budynek, który w okresie uruchomienia był [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] Następnie w toku prowadzenia Spółki wspólnicy ustanowili odrębną własność lokali – butików znajdujących się w budynku. Każdy z nich stał się właścicielem określonej liczby lokali i jednocześnie współwłaścicielem w odpowiednich częściach ułamkowych powierzchni niewyodrębnionych budynku i gruntu. Powierzchnia wszystkich wyodrębnionych lokali wynosi łącznie [REDAKTOWANE] m<sup>2</sup>, powierzchnia gruntu pod tym budynkiem wynosi [REDAKTOWANE]. Do tego czasu całość stanowiła jeden przedmiot własności w częściach ułamkowych. Gdy całe [REDAKTOWANE] było wspólne, poszczególni współwłaściciele podlegali solidarnie opodatkowaniu od całości budynku.

W piśmie z dnia 19 kwietnia 2011 r. (data wpływu 21.04.2011r.) wnioskodawca sprecyzował, że z dniem 2 września 2009 r. [REDAKTOWANE] przekształciła się w Spółkę jawną i do czasu podziału budynku na lokale deklaracje na podatek od nieruchomości były składane na Spółkę - podatnikiem była Spółka. Współwłaściciele natomiast dokonywali rozliczeń między sobą na podstawie liczby posiadanych udziałów.

**W związku z powyższym, zadano następujące pytanie:**

W jaki sposób po ustanowieniu odrębnej własności lokali należy obliczyć obciążenie podatkiem od nieruchomości wspólnej.

**Zdaniem Wnioskodawcy:**

Zdaniem Spółki, dążąc do ustalenia podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości, Wnioskodawca stoi na stanowisku, że jej udział w powierzchni wspólnej budynku oraz w powierzchni gruntu pod budynkiem powinien zostać

ustalony zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.; zwanej dalej: u.p.o.l.), tj. według proporcji w jakiej powierzchnia jej lokali stanowiących odrębne nieruchomości pozostaje do całkowitej powierzchni użytkowej budynku.

Zdaniem Spółki, podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia lokali będących jej własnością oraz udział w częściach wspólnych budynku obliczony przy zastosowaniu w/w proporcji.

Z analizy systemowej przepisów art. 3 ust. 4 i art. 3 ust. 5 u.p.o.l. wynika, że przepisy te normują różne sytuacje faktyczne. Art. 3 ust. 4 u.p.o.l. definiuje obowiązek podatkowy dla obiektów znajdujących się we współwłasności. Art. 3 ust. 5 u.p.o.l. określa obowiązek podatkowy dla powierzchni wspólnych we współwłasności właścicieli lokali w budynku, w którym wyodrębniono własność lokali. Art. 3 ust. 4 u.p.o.l. jest przepisem o randze ogólnej - wprowadza ogólną regułę w zakresie opodatkowania powierzchni we współwłasności; takie powierzchnie, zgodnie z nim, stanowią odrębny przedmiot opodatkowania u każdego ze współwłaścicieli, obowiązek podatkowy z nimi związany obciąża solidarnie wszystkich współwłaścicieli. Art. 3 ust. 4 u.p.o.l., w relacji do art. 3 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, jest przepisem szczególnym - wprowadza szczególną regułę w zakresie opodatkowania powierzchni wspólnych w budynku z wyodrębnioną własnością lokali. Zatem mając powyższe na uwadze obowiązek podatkowy z nimi związany ciąży na właścicielu lokali w proporcji wynikającej z odniesienia powierzchni użytkowej lokali będących jego własnością do powierzchni użytkowej całego budynku. Konsekwentnie, sytuacje objęte normą art. 3 ust. 5 u.p.o.l. są wyłączone z zakresu regulacji art. 3 ust. 4 u.p.o.l.

Zatem zawsze, gdy występuje taki stan faktyczny, że powierzchnie wspólne objęte współwłasnością znajdują się w budynku z wyodrębnioną własnością lokali, ich status podatkowy determinuje art. 3 ust. 5 u.p.o.l. Determinuje w sposób pełny i autonomiczny - norma art. 3 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych jest w tym wypadku wyłączona. Taki skutek wynika, z zasady racjonalności ustawodawcy - skoro ustawodawca wyłączył z zakresu działania normy art. 3 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych określone stany faktyczne i dla ich regulacji wprowadził do u.p.o.l. odrębną normę w treści art. 3 ust. 5, stany te nie są objęte art. 3 ust. 4 u.p.o.l.

Reasumując obowiązek podatkowy właścicieli wyodrębnionych lokali w zakresie dot. współwłasności gruntu oraz części wspólnych budynku określa wyłącznie art. 3 ust. 5 u.p.o.l. Wynika to zarówno z zastrzeżenia zawartego w ust. 4, które oznacza, że przepis ten nie ma zastosowania w okolicznościach określonych w ust. 5; a także z brzmienia ust. 5 wskazującego, że jest to specyficzna regulacja (*lex specialis*) obowiązku podatkowego współwłaścicieli, będących właścicielami wyodrębnionych lokali, w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność. Ta sama sytuacja faktyczna nie może być objęta dwiema regulacjami. Reguła *lex specialis* derogat *legi generalis* powoduje, że w sytuacji, gdy chodzi o opodatkowanie udziałów we współwłasności gruntu i budynku tej specyficznej grupy współwłaścicieli - właścicieli wyodrębnionych lokali użytkowych w tym budynku - stosować należy wyłącznie art. 3 ust. 5 u.p.o.l.

Te same argumenty Wnioskodawca podniósł w piśmie z dnia 19.04 2011 r., w którym napisał, iż po ustanowieniu odrębnej własności lokali Spółka zmierzając do ustalenia podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości uważa, że jej udział w powierzchni wspólnej budynku oraz w powierzchni gruntu pod budynkiem powinien zostać ustalony zgodnie z art. 3 ust. 5 u.p.o.l., tj. według proporcji w jakiej powierzchnia jej lokali stanowiących odrębne nieruchomości pozostaje do całkowitej powierzchni użytkowej budynku. Zdaniem Spółki, podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna

stanowią łączna powierzchnia lokali będących jej własnością oraz udział w częściach wspólnych budynku obliczony przy zastosowaniu ww. proporcji. Art. 3 ust. 4 u.p.o.l. definiuje obowiązek podatkowy dla obiektów znajdujących się we współwłasności. Art. 3 ust. 5 u.p.o.l. określa obowiązek podatkowy dla powierzchni wspólnych we współwłasności właścicieli lokali w budynku, w którym wyodrębniono własność lokali. Zdaniem Wnioskodawcy art. 3 ust. 4 u.p.o.l. jest przepisem o randze ogólnej -wprowadza ogólną regułę w zakresie opodatkowania powierzchni we współwłasności; takie powierzchnie, zgodnie z nim, stanowią odrębny przedmiot opodatkowania u każdego ze współwłaścicieli, obowiązek podatkowy z nimi związany obciąża solidarnie wszystkich współwłaścicieli, natomiast art. 3 ust. 5 u.p.o.l. w relacji do art. 3 ust. 4 u.o.p.l. jest przepisem szczególnym.

### **W ocenie Prezydenta Miasta Rzeszowa:**

**W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy dotyczące opodatkowania powierzchni wspólnych w nieruchomościach w których wyodrębniono własność lokali - jest prawidłowe.**

Zgodnie z art. 3 ust. 4 i 5 u.p.o.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. który stanowi, że 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.

Z powyższych przepisów wynika, iż do momentu wyodrębnienia lokali, w przypadku gdy nieruchomość stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlega nieruchomość jako odrębny przedmiot opodatkowania na zasadach odpowiedzialności solidarnej, co oznacza, iż współwłaściciele takiej nieruchomości będą ponosić odpowiedzialność solidarną za zobowiązania podatkowe dotyczące tej nieruchomości. Natomiast z chwilą ustanowienia odrębnych lokali, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają właściciele/współwłaściciele lokali w stosunku do tych lokali, oraz od gruntów i części budynku stanowiących współwłasność, podlegają opodatkowaniu w częściach ułamkowych wynikających ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do całego budynku. Tak więc cytowane przepisy odnoszą się do stanów faktycznych dotyczących sytuacji przed i po ustanowieniu odrębnej własności lokali. W sytuacji wyodrębnienia lokali w budynku przedmiotem podatku od nieruchomości nie jest budynek jako całość, lecz poszczególne jego części – wyodrębnione prawnie lokale wraz z częściami wspólnymi, z tym że, w przypadku gdy powierzchnie wspólne przynależne nie stanowią odrębnych lokali, podlegają opodatkowaniu zgodnie z art. 3 ust. 5 u.p.o.l. Zatem w sytuacji wyodrębnienia lokali, właściciel przestaje być właścicielem budynku jako całości lecz staje się właścicielem poszczególnych lokali.

Lokale jako wyodrębniona część budynku, stanowią podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości, natomiast pomieszczenia wspólne, nie stanowiące odrębnych lokali podlegają opodatkowaniu w części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku.

**Na tle przedstawionego stanu faktycznego Prezydent Miasta Rzeszowa stwierdza, że stanowisko wnioskodawcy jest prawidłowe.**

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego 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.

**PREZYDENT  
MIASTA RZESZOWA**

**Tadeusz Ferenc**