

**PREZYDENT
MIASTA RZESZOWA**

FN-W.3120.6.3.2015

Rzeszów, 21.09.2015 r.

35-010 RZESZÓW

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Na podstawie art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2015 roku, poz. 613) Prezydent Miasta Rzeszowa stwierdza, że stanowisko przedstawione we wniosku z dnia 30.07.2015 r. (data wpływu: 31.07.2015 r.) przez **.....** z siedzibą w Rzeszowie, **.....** wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie zastosowania stawki podatku od nieruchomości określonej w § 1 pkt 1 lit.c uchwały nr I/5/2014 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 2 grudnia 2014 r. do opodatkowania podziemnego garażu wielopostojowego – **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.

..... z siedzibą **.....** złożyła wniosek o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie zastosowania właściwej stawki podatku od nieruchomości dla podziemnego garażu wielopostojowego.

Złożony w dniu 31.07.2015 r. wniosek spełniał wszystkie wymogi formalne nałożone przepisami ww. ustawy Ordynacja podatkowa.

W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:

Wnioskodawca jest właścicielem dwóch lokali niemieszkalnych (handlowo - usługowych) w budynku mieszkalno - usługowo - handlowym położonym w Rzeszowie, przy ul. **.....** go, dla których prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze **.....**

, oraz współwłaścicielem części tegoż budynku, stanowiącej garaż podziemny wielopostojowy, dla którego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze KRIZ

Garaż ten nie stanowi odrębnego budynku, tylko znajduje się pod jego powierzchnią, a miejsca postojowe, których właścicielem pozostaje Wnioskodawca nie posiadają ustalonej powierzchni, nie są również ograniczone ścianami lub przegrodami, są wyłącznie ponumerowane i określone w umowie sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego udziałem 3/9 we współwłasności. Wnioskodawca ww. miejsca postojowe wykorzystuje w prowadzonej działalności gospodarczej, parkując na nich samochody służbowe oraz udostępniając te miejsca swoim klientom na czas świadczenia usług. Podziemny garaż wielopostojowy, którego współwłaścicielem jest Wnioskodawca zakwalifikowany jest w ewidencji gruntów i budynków jako lokal niemieszkalny.

W związku z powyższym, zadano następujące pytanie:

Pytanie dotyczy zastosowania właściwej stawki podatku od nieruchomości dla podziemnego garażu wielopostojowego.

Zdaniem Wnioskodawczyni:

W ocenie Wnioskodawcy w wyżej opisanym stanie faktycznym zastosowanie znajdzie stawka podwyższona, ustalona na podstawie § 1 pkt 1 lit. c uchwały nr I/5/2014 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 2 grudnia 2014 r., zgodnie z którym, stawki roczne podatku od nieruchomości wynoszą od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej 23,08 zł od 1 m² powierzchni użytkowej. Powyższe stanowisko Wnioskodawca uzasadnił następującymi okolicznościami.

Zgodnie z art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2014 r. poz. 849 z późn. zm., zwana dalej: upol), jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność, to stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek podatkowy od nieruchomości lub obiektu budowlanego ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach. Zgodnie z ww. przepisem lokal garażu wielostanowiskowego jako odrębna nieruchomość, samodzielna część budynku stanowiąca współwłasność, jest odrębnym przedmiotem opodatkowania, od którego obowiązek podatkowy ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach. Jednym ze współwłaścicieli ww. garażu wielostanowiskowego, w zaistniałym stanie faktycznym, pozostaje Wnioskodawca, będący spółką prawa handlowego i prowadzący działalność gospodarczą. Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 upol za grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uważa się 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. Z brzmienia cytowanego przepisu wynika jednoznacznie, co zostało także podkreślone w orzecznictwie sądów administracyjnych, że już sam fakt posiadania gruntów czy budynków niemieszkalnych przez przedsiębiorcę jest podstawowym i wystarczającym warunkiem prawnym do zaliczenia tych nieruchomości w poczet kategorii opodatkowania związanych

z prowadzeniem działalności gospodarczej (tak m.in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z 30 lipca 2014 r. (sygn. I SA/Go 376/14) Legalis, czy Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 20 marca 2009 r. (sygn. II FSK 1888/07), Legalis). Niezależnie od powyższego, Wnioskodawca wskazał, że jest nie tylko współwłaścicielem miejsc postojowych, ale wykorzystuje je również w prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, użytkując je do parkowania samochodów służbowych będących własnością Wnioskodawcy lub udostępniania klientom w czasie świadczonych usług. Wnioskodawca wskazał również, że przedmiot opodatkowania, tj. wielopostojowy garaż podziemny nie stanowi budynku mieszkalnego w rozumieniu przepisów upol. Podobne stanowisko zajął Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale siedmiu sędziów z dnia 27 lutego 2012 r. (sygn. II FPS 4/11, Legalis), który przyjął, iż garaż stanowiący przedmiot odrębnej własności nie stanowi budynku mieszkalnego ze względów zarówno systemowych, jak i celowościowych.

Wnioskodawca podniósł także, że w jego ocenie bez znaczenia dla wysokości stawki podatkowej pozostaje również tego rodzaju okoliczność, iż niektórzy z pozostałych współwłaścicieli garażu wielopostojowego nie są przedsiębiorcami i nie prowadzą działalności gospodarczej. W przypadku bowiem współwłasności, gdy choćby jeden ze współwłaścicieli prowadzi działalność gospodarczą, należy przyjąć, że przedmiot opodatkowania jest związany z działalnością gospodarczą, gdyż, zgodnie m.in. z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z 24 września 2010 r. (sygn. I SA/Rz 402/10) o wyborze stawki podatku decyduje gospodarczy charakter przedmiotu opodatkowania, a nie właściwości podmiotowe podatników „osoba fizyczna będąca współwłaścicielem nieruchomości wraz z prowadzącą działalność gospodarczą osobą prawną, obowiązana jest opłacać podatek od nieruchomości według podwyższonych stawek, obowiązujących dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej”.

Z całokształtu powyżej powołanych przepisów prawa i stanowisk sądów administracyjnych w ocenie Wnioskodawcy wynika, że co do zasady zobowiązany jest on uiścić podatek od posiadanych miejsc postojowych według stawki wyższej, określonej dla budynków i ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, niezależnie od faktu, iż pozostałymi współwłaścicielami nie pozostają przedsiębiorcy.

W ocenie Prezydenta Miasta Rzeszowa:

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego dotyczącego zastosowania stawki podatku od nieruchomości określonej w § 1 pkt 1 lit.c uchwały nr I/5/2014 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 2 grudnia 2014 r. do opodatkowania podziemnego garażu wielopostojowego - jest prawidłowe.

Wnioskodawca jest właścicielem dwóch lokali niemieszkalnych (handlowo - usługowych) w budynku mieszkalno - usługowo - handlowym położonym w Rzeszowie, przy ul. la których prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze raz współwłaścicielem części tegoż budynku, stanowiącej garaż podziemny wielopostojowy, dla którego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy

VII Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze KRIZ

Garaż ten nie stanowi odrębnego budynku, tylko znajduje się pod jego powierzchnią, a miejsca postojowe, których właścicielem pozostaje Wnioskodawca nie posiadają ustalonej powierzchni, nie są również ograniczone ścianami lub przegrodami, są wyłącznie ponumerowane i określone w umowie sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego we współwłasności. Wnioskodawca ww. miejsca postojowe wykorzystuje w prowadzonej działalności gospodarczej, parkując na nich samochody służbowe oraz udostępniając te miejsca swoim klientom na czas świadczenia usług. Podziemny garaż wielopostojowy, którego współwłaścicielem jest Wnioskodawca zakwalifikowany jest w ewidencji gruntów i budynków jako lokal niemieszkalny.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 upol opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- 1) grunty;
- 2) budynki lub ich części;
- 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Z ww. przepisu wynika, że opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają nie tylko budynki, ale i ich części czyli lokale stanowiące samodzielne nieruchomości. W sytuacji wyodrębnienia lokali, stanowią one odrębny od budynku przedmiot opodatkowania.

Budynkiem zgodnie z przepisem art. 1a ust. 1 pkt 1 upol jest obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

Jak zauważono powyżej, odrębnym od budynku przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości jest lokal stanowiący nieruchomość.

Przepisy art. 3 ust. 4 i ust. 5 upol stanowią że, 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, zgodnie z którym, 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. Zgodnie z ww. przepisami lokal garażu wielostanowiskowego jako odrębna nieruchomość – samodzielna część budynku stanowiąca współwłasność jest odrębnym przedmiotem opodatkowania, od którego obowiązek podatkowy ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach.

Przepis art. 91 ww. ustawy Ordynacja podatkowa stanowi, że 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. z 2014 r. poz. 121 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.

Zaznaczyć należy, że solidarny obowiązek ciąży na współwłaścicielach od całej powierzchni garażu, a nie tylko od części stanowiącej udział we współwłasności.

Przedmiotowy lokal niemieszkalny stanowi nieruchomość, której jednym ze współwłaścicieli jest spółka prawa handlowego, a więc jest w posiadaniu podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, dodatkowo z przedstawionego stanu faktycznego wynika, że jest w części zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej. W przypadku współposiadania gdy choćby jeden ze współwłaścicieli prowadzi działalność gospodarczą należy przyjąć, że przedmiot opodatkowania jest związany z działalnością gospodarczą. W takim wypadku wszyscy współwłaściciele opłacają podatek według stawek właściwych dla tzw. budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Stanowisko takie, na co zwrócił uwagę również Wnioskodawca, znajduje uzasadnienie w orzecznictwie. Zgodnie z wyrokiem WSA we Wrocławiu z 30.01.2008 r. (I SA/ Wr 1407/07) okoliczność, że na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności, tylko dwóch spośród trzech współwłaścicieli prowadzi działalność gospodarczą, nie zmienia faktu, że nieruchomość ta pozostaje w posiadaniu przedsiębiorców i jako taka jest związana z działalnością gospodarczą w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. Ww. przepis 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 wyjątkami wymienionymi w ustawie.

Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z 13.02.2003 r. (III RN 21/02) zgodnie z którym, jeżeli jeden ze współwłaścicieli, będący przedsiębiorcą, wykorzystuje nieruchomość dla celów prowadzenia działalności gospodarczej, wówczas opodatkowanie podatkiem od nieruchomości następuje według stawek przewidzianych dla gruntów związanych z działalnością gospodarczą, także wówczas, gdy drugi ze współposiadaczy działalności gospodarczej nie prowadzi.

Z powyższego wynika, iż w przypadku gdy grunty, budynki i budowle stanowią współwłasność lub znajdują się w posiadaniu dwóch lub więcej osób na których ciąży solidarnie obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości, a jedna z nich prowadzi działalność gospodarczą, to wszyscy współwłaściciele zobowiązani są do zapłaty podatku obciążającego daną nieruchomość wg stawek przewidzianych dla gruntów, budynków i budowli związanych z działalnością gospodarczą. Z istoty współwłasności wynika bowiem, iż każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy oraz korzystania z niej w zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Należy zauważyć, że § 1 pkt 1 lit. b uchwały nr I/5/2014 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 2 grudnia 2014 r. ustaliła stawkę od budynków lub ich części stanowiących lokale niemieszkalne związane z budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. W przedstawionym przez Wnioskodawcę stanie faktycznym, powyższa stawka nie będzie miała zastosowania, gdyż przedmiotowy lokal znajduje się w budynku mieszkalno-usługowo-handlowym i zajęty jest na prowadzenie działalności gospodarczej.

W związku z powyższym, skoro współwłaścicielem lokalu garażu wielostanowiskowego usytuowanego w budynku mieszkalno-usługowo-handlowym jest Wnioskodawca będący osobą prowadzącą działalność gospodarczą, to garaż zajęty na tę działalność podlega opodatkowaniu stawką określoną w § 1 pkt 1 lit. c uchwały nr I/5/2014 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 2 grudnia 2014 r., tj. stawką od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

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. z 2012 r. 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 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.

DYREKTOR
Wydziału Finansowego
URZĘDU MIASTA RZESZOWA

Janina Dyjak

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Marek Ustrubiński
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Finansowego
URZĘDU MIASTA RZESZOWA

Beata Magnowska