

[REDACTED]

L.dz. FE / 3289/2013

URZĄD MIASTA CZELADŹ
19554
23. 12. 2013
Ilość założeń:
Podpis: [Signature] SK-BFPU

[Signature]

Miasto Czeladź

ul. Katowicka 45

41-250 Czeladź

Dotyczy: stawki podatku od nieruchomości od garaży wolnostojących

[REDACTED] w Czeladzi posiada w swoich zasobach wolnostojących zespół garaży dla samochodów osobowych, użytkowanych przez członków spółdzielni na podstawie umowy najmu. Wszystkie garaże są wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem, tj. do przechowywania prywatnych samochodów członków spółdzielni.

Zdaniem Spółdzielni podatek od nieruchomości od przedmiotowych garaży winien być odprowadzany według stawki podatku przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e tej ustawy, tj. pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego.

[REDACTED] wnosi zapytanie;

Czy stanowisko Spółdzielni jest prawidłowe?

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych przewiduje się odrębne stawki podatku od nieruchomości dla budynków lub ich części:

- a. mieszkalnych;
- b. związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej;
- c. zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym;
- d. związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń;
- e. pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego.

Z powyższego wynika, że brak jest odrębnej stawki podatku od nieruchomości dla garaży. Zastosowanie odpowiedniej stawki tego podatku uzależnione jest od wystąpienia określonego stanu faktycznego i prawnego.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j. Dz. u. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Na tle przepisów o prowadzeniu działalności gospodarczej przyjmuje się, że spółdzielnie mieszkaniowe nie prowadzą działalności gospodarczej w zakresie wykonywania swojej działalności statutowej. W pozostałym zakresie spółdzielnia mieszkaniowa może prowadzić działalność na własny rachunek i w tym zakresie należy uznać ją za przedsiębiorcę.

Istota sporu wiąże się z rozstrzygnięciem problemu dotyczącego objęcia podatkiem od nieruchomości mienia spółdzielni mieszkaniowej w postaci garaży służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

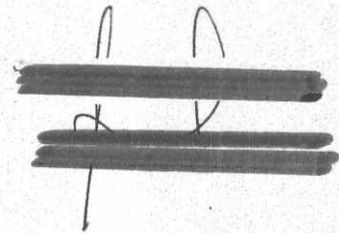
Problem z garażami bierze się stąd, że odkąd w 2007 r. do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych został wprowadzony art. 17 ust. 1 pkt 44, ciągle są wątpliwości, jak rozumieć pojęcia "zasoby mieszkaniowe" i "gospodarka" tymi zasobami. Trzeba wiedzieć, co kryje się pod pojęciem "zasoby mieszkaniowe" i "gospodarka" nimi.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z 27 września 2011 r. (sygn. I SA/Wr 945/11) potwierdził przede wszystkim to, co wynika już z dotychczasowej linii orzeczniczej – że garaże są "zasobami mieszkaniowymi". Zdaniem sądu jednak, ważne jest nie tylko to, czy osoba użytkująca garaż mieszka w mieszkaniu należącym do zasobów spółdzielni. Istotne jest również, czy jest ona członkiem spółdzielni, ponieważ - jak stwierdził sąd - członkowstwo w spółdzielni mieszkaniowej nie zawsze "idzie w parze" z zamieszkiwaniem.

WSA przypomniał wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 23 lutego 2011 r. (sygn. akt II FSK 1888/09), w którym NSA orzekł: "Garaże mieszczą się w pojęciu zasoby mieszkaniowe, w rozumieniu art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy, o ile służą mieszkańcom, będącym równocześnie członkami spółdzielni, w zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych i wykorzystywane są zgodnie z przeznaczeniem, dla którego zastały wybudowane". W pojęciu "zasoby mieszkaniowe" mieszczą się garaże zajmowane na podstawie: spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lub umowy najmu użytkowane zarówno przez osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni, jak i osoby nie będące jej mieszkańcami pod warunkiem, że garaże te służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych tych osób oraz wykorzystywane są zgodnie z ich przeznaczeniem.

Garaże – bez względu na formę własności – służące mieszkańcom lokali mieszkalnych będących w zasobach Spółdzielni w celu zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych oraz wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem, dla którego zostały wybudowane, mieszczą się w pojęciu "zasoby mieszkaniowe".

W kontekście powyższego opodatkowanie podatkiem od nieruchomości wg stawek właściwych dla gruntów, budynków i budowli związanych z działalnością gospodarczą, nie może dotyczyć budynków pozostałych (garaży), które nie zostały zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, a ich przeznaczenie wiąże się z realizacją potrzeb mieszkaniowych i nie są one wykorzystywane dla prowadzenia działalności gospodarczej.

Handwritten signature and two horizontal blacked-out lines.

Czeladź, dnia 19 marca 2014 r.

SK-BF.3120.2.46.2014

PISEMNA INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRAWA PODATKOWEGO

Burmistrz Miasta Czeladź na podstawie art. 14j §1 i §3, art. 14b, art. 14c, art. 14k §1, art. 14i §1 i §3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja Podatkowa (tekst jednolity: Dz.U. z 2012r., Poz. 749 z późniejszymi zmianami),

postanawia:

- uznać za prawidłowe stanowisko wnioskodawcy [redacted]

[redacted] przedstawione we wniosku z dnia 18.12.2013r. /data wpływu do tutejszego urzędu 23.12.2013r./ o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej podatku od nieruchomości w zakresie opodatkowania garaży stanowiących własność Spółdzielni i użytkowanych przez członków spółdzielni mieszkaniowej, na podstawie umowy najmu, zgodnie z ich przeznaczeniem tj. do przechowywania prywatnych samochodów członków spółdzielni.

- uznać, iż garaże stanowiące zasób [redacted] **użytkowane przez członków spółdzielni na podstawie umowy najmu, zgodnie z ich przeznaczeniem tj. do przechowywania prywatnych samochodów członków spółdzielni winny być opodatkowane stawką podatku od nieruchomości właściwą dla tego rodzaju budynków tj. dla budynków pozostałych zgodnie z art 5 ust 1 pkt 2 lit e ustawy o podatkach i opłatach lokalnych**

UZASADNIENIE

W dniu 23 grudnia 2013r. został złożony do Burmistrza Miasta Czeladź wniosek z dnia 18 grudnia 2013 r. – uzupełniony pismem z dnia 10 lutego 2014 r. (data wpływu do tut. Urzędu 14 lutego 2014 r.) – o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości garaży stanowiących własność Spółdzielni i użytkowanych przez członków spółdzielni mieszkaniowej, na podstawie umowy najmu.

W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:

[redacted] posiada w swoich zasobach zespół garaży wolnostojących dla samochodów osobowych, użytkowanych przez członków spółdzielni na podstawie umowy najmu. Wszystkie garaże są wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem tj. do przechowywania prywatnych samochodów członków spółdzielni.

W związku z powyższym zadano następujące pytanie.

Czy prawidłowe jest stanowisko [redacted] zgodnie, z którym podatek od nieruchomości od przedmiotowych garaży winien być odprowadzany według stawki przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit e ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, tj. stawki właściwej dla budynków pozostałych?

Stanowisko Wnioskodawcy w sprawie:

Zdaniem Wnioskodawcy garaże stanowiące własność Spółdzielni i użytkowane przez członków spółdzielni, na podstawie umowy najmu, zgodnie z ich przeznaczeniem tj. do przechowywania prywatnych samochodów członków spółdzielni nie powinny być opodatkowane stawką podatku od nieruchomości właściwą dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, gdyż nie zostały zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, a ich przeznaczenie wiąże się z realizacją potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni.

Zgodnie, bowiem z art.1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Zdaniem Wnioskodawcy problem z opodatkowaniem garaży wiąże się z wątpliwościami dotyczącymi znaczenia pojęcia „zasoby mieszkaniowe” zawartym w art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Uznanie przez organ podatkowy garaży, jako „zasobu mieszkaniowego” jest, zdaniem Wnioskodawcy, decydujące w sprawie opodatkowania ich właściwą stawką podatku od nieruchomości.

Na poparcie swojego stanowiska w sprawie, spółdzielnia przywołała min. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 lutego 2011r. sygn akt II FSK 1888/09 zawierający w swojej treści stwierdzenie, iż garaże mieszczą się w pojęciu zasobu mieszkaniowe w rozumieniu art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, o ile służą mieszkańcom będącym równocześnie członkami spółdzielni, w zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych i wykorzystywane są zgodnie z przeznaczeniem, dla którego zostały wybudowane.

Wnoszący o udzielenie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego oświadczył pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, że 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 lub organu kontroli skarbowej.

Stanowisko Organu Podatkowego:

Przedstawiony we wniosku problem zastosowania właściwej stawki podatku od nieruchomości w odniesieniu do garaży stanowiących własność Spółdzielni i użytkowanych przez członków spółdzielni, na podstawie umowy najmu, zgodnie z ich przeznaczeniem tj. do przechowywania prywatnych samochodów członków spółdzielni powinien być rozpatrywany na gruncie ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (zwanej dalej: u.p.o.l.).

Zgodnie z treścią art. 5 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. rada gminy, w drodze uchwały, określa wysokość stawek podatku od nieruchomości, w zakresie budynków i ich części, przy czym stawki te są zróżnicowane z uwagi na ich charakter. Są to budynki lub ich części:

- a) mieszkalne
- b) związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej
- c) zajęte na prowadzenie w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym,
- d) związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń,
- e) pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego

Mając na uwadze powyższe zapisy ustawy, garaże będące w zasobach spółdzielni mieszkaniowej mogą być zaliczone do dwóch grup budynków tj. związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej lub ewentualnie do wymienionych w punkcie e) budynków pozostałych.

Na podstawie art. 1 a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oznaczają: 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, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.

Sam fakt posiadania przez przedsiębiorcę gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej decyduje już o tym, że powinny być opodatkowane stawką najwyższą.

Decydujące, zatem w przedmiotowej sprawie jest określenie czy i w jakim zakresie spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą. Specyfikę działalności prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe wyznacza, określony w art. 1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, cel prowadzonej działalności.

Zgodnie z przywołanym art.1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (zwanej dalej: u.s.m.) celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1 (art.1 ust.6 u.s.m.). Tym, co odróżnia spółdzielnię mieszkaniową od innych podmiotów, jest zatem działanie na rzecz (w interesie) członków, co pozostaje w zgodzie z ogólnym celem działania wszystkich spółdzielni określonym w art. 1 § 1 Prawa spółdzielczego, jako prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej w interesie członków, przy czym w przypadku spółdzielni mieszkaniowej nie musi to być działalność gospodarcza. Tym, co odróżnia spółdzielnię mieszkaniową od innych spółdzielni, jest bowiem zaspokajanie potrzeb członków - przede wszystkim potrzeb mieszkaniowych.

W świetle powyższych przepisów nie można przyjąć, że dla potrzeb opodatkowania podatkiem od nieruchomości, wszelkie działania podejmowane przez spółdzielnię należy definiować jako prowadzenie działalności gospodarczej, a co za tym idzie, że wszystkie lokale należące do spółdzielni powinny być opodatkowane stawką dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. (por. wyrok NSA z dnia 18.12.2013r. sygn. II FSK 2767/11)

Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego /SN z dnia 20 października 1999 r., III CKN 372/98/, działalność spółdzielni mieszkaniowej skierowana "do wewnątrz", w ramach stosunków członkowskich nie ma charakteru gospodarczego. Podobne stanowisko zaprezentował NSA w uchwale z 24 marca 1997 r., FPK 1/97).

Jeśli zatem garaże wskazane we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej są użytkowane przez mieszkańców i jednocześnie członków spółdzielni mieszkaniowej i służą wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców lub innych ich potrzeb, wynikających z ustawowych celów spółdzielczości mieszkaniowej, to opodatkowanie ich podatkiem od nieruchomości według stawek przewidzianych dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie byłoby uzasadnione, bowiem nie są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Zdaniem organu podatkowego za taką interpretacją przemawia także rozwiązanie przyjęte przez ustawodawcę na gruncie podatku dochodowego od osób prawnych, zgodnie, z którym zwolnione od podatku dochodowego zostały dochody spółdzielni mieszkaniowych prowadzących działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Natomiast zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem garaże mieszczą się w pojęciu zasoby mieszkaniowe w rozumieniu art. 17 ust 1 pkt 44 u.p.d.o.p o ile służą mieszkańcom, będącym równocześnie członkami spółdzielni, w zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych i wykorzystywane są zgodnie z przeznaczeniem, dla którego zostały wybudowane (por. wyrok NSA z dnia 23.02.2011r. sygn. akt II FSK 1888/09).

Mając na uwadze powyższe, mimo iż tutejszy Organ w przedstawionej interpretacji odwołuje się do przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, natomiast stanowisko strony oparto głównie na ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych, Burmistrz Miasta Czeladź uznaje stanowisko Wnioskodawcy w sprawie za prawidłowe i postanawia jak w sentencji, gdyż stanowisko organu podatkowego w sprawie zastosowania stawki podatku od nieruchomości w odniesieniu do garaży [REDAKTURA] użytkowanych przez członków spółdzielni, na podstawie umowy najmu jest zbieżne ze stanowiskiem Wnioskodawcy.

Interpretacja dotyczy zaistniałego stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dacie zaistnienia zdarzenia w przedstawionym stanie faktycznym.

POUCZENIE

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 2, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami

