

Wydział Podatków i Windykacji

data
wpł. 2009 03 25

Toruń, dnia 23.03.2009 r.

██████████ 3612.../2009

L. dz. 6132

Urząd Miasta Torunia
Wydział Podatków i Windykacji
ul. Grudziądzka 126 b
87-100 Toruń

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej ██████████ w Toruniu, zwraca się z prośbą o udzielenie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu stosowania przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. (Dz. U. z 2009 r. Nr 121, poz. 844 z późn. zmianami) w zakresie podatku od nieruchomości w następujących kwestiach:

1. Czy drogi, chodniki, parkingi przy budynkach mieszkalnych, przyłącza kanalizacji deszczowej, pieszojezdnie na terenie spółdzielni mieszkaniowej sklasyfikowane w ewidencji środków trwałych jako budowle podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości?
2. Według jakich stawek spółdzielnia powinna wnosić podatek od nieruchomości za pomieszczenia wykorzystywane dla potrzeb jej działalności (biura spółdzielni) tj. czy według stawek obowiązujących dla działalności gospodarczej czy dla powierzchni pozostałych?
3. Czy podlegają podatkowi od nieruchomości boksy śmietnikowe (zadaszone) usytuowane przy budynkach niskich, jeśli tak to według jakich stawek?

Zarząd SM ██████████ wyjaśnia, że realizuje jedynie cele, o których mowa w art.1, ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami) tj. zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, wobec czego taka działalność nie może być uznana za prowadzenie działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy o swobodzie działalności gospodarczej.

Art. 1a, ust 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych przez grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej nakazuje rozumieć grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem m.in. budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami.

Z kolei na podstawie art.2 ust.1 pkt.3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Oznacza to, że budowle będące we władaniu spółdzielni będą opodatkowane jedynie wtedy gdy związane będą **bezpośrednio** z prowadzoną działalnością gospodarczą.

W ramach swojej działalności statutowej spółdzielnia prowadzi także wynajem lokali użytkowych, z którego dochód w całości przeznaczony jest na utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

Ponieważ, jak wcześniej wykazano spółdzielnia nie prowadzi działalności gospodarczej, wobec tego infrastruktura towarzysząca budownictwu mieszkaniowemu, o której mowa w punkcie 1 ogólnie dostępna zarówno dla mieszkańców jak i dla podmiotów wynajmujących lokale niemieszkalne nie powinna być przedmiotem podatku od nieruchomości.

Powyższe dotyczy także boksów śmietnikowych, które służą zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych.

Pogląd ten znajduje potwierdzenie m. in. w uchwale NSA z dnia 24 marca 1997 r. Nr FPK 1/97, w której zawarte jest twierdzenie, że: „*spółdzielnie mieszkaniowe gospodarują funduszami swoich członków w celach niezarobkowych i w zakresie dotyczącym ich podstawowej działalności nie można im przypisać prowadzenia działalności gospodarczej*”.

Pogląd ten należy odnieść również do pomieszczeń biurowych spółdzielni, które wykorzystywane są do prowadzenia jej działalności statutowej, wobec czego winny być opodatkowane według stawek jak dla budynków pozostałych nie jak dla budynków związanych z działalnością gospodarczą.

Ponadto należy dodać, iż podobne podejście do kwalifikowania działalności spółdzielni mieszkaniowych wynika ze zmian w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych. Na przestrzeni lat 2007-2008 ugruntował się pogląd, że w skład zasobów mieszkaniowych wchodzi nie tylko lokale mieszkalne ale także urządzenia związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania lokali i budynków mieszkalnych, tj. budowle komunikacyjne jak: **drogi osiedlowe, ulice, chodniki**, inne budowle związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, jak: latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, trawniki, **śmietniki** a także **budynki (pomieszczenia) administracji osiedlowej**.

Jeżeli chodzi o problem kwalifikacji wynajmu lokali jako działalności gospodarczej to on również był przedmiotem wykładni NSA, który wypowiedział się, iż wynajmowanie lokali stanowi pobieranie pożytków z rzeczy w świetle art. 53 § 2 Kodeksu Cywilnego, wobec czego nie można rozpatrywać jego przedmiotu w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej.

Wobec przedstawionych wyżej wątpliwości wnosimy o zajęcie stanowiska.

Z poważaniem

[Redacted signature and stamp area]

**PREZYDENT MIASTA
TORUNIA**

WPiW 0551-1/1/09

Toruń, dnia 22 czerwca 2009 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa

ul. [REDAKTOWANE]
87-100 Toruń

Prezydent Miasta Torunia działając na podstawie art. 14 j § 1 w związku z art. 14 c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej [REDAKTOWANE] z dnia 25 marca 2009 r. znak: [REDAKTOWANE] udzielenie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w indywidualnej sprawie stwierdza, że:

- 1) budowle będące we władaniu spółdzielni będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, jeżeli będą związane bezpośrednio z prowadzoną przez Spółdzielnię Mieszkaniową działalnością gospodarczą.
- 2) nieruchomość wykorzystywana przez Spółdzielnię Mieszkaniową wyłącznie dla potrzeb jej statutowej działalności podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości wg stawek obowiązujących dla budynków pozostałych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa [REDAKTOWANE] w dniu 25 marca 2009 r. złożyła zgodnie z art. 14 j § 1 Ordynacji podatkowej wniosek w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji, co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w jej indywidualnej sprawie. Podatnik opisując stan faktyczny podnosi, iż realizuje jedynie cele statutowe, o których mowa w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) tj. 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. W ocenie podatnika taka działalność nie może być uznana za prowadzenie działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 173, poz. 1807 z późn. zm.). Jednocześnie podatnik wyjaśnia, że w ramach swojej działalności statutowej prowadzi także wynajem lokali użytkowych, z których dochód w całości przeznaczony jest na utrzymanie zasobów mieszkaniowych. Spółdzielnia mieszkaniowa stoi na stanowisku, że skoro nie prowadzi działalności gospodarczej, to infrastruktura towarzysząca budownictwu mieszkaniowemu (drogi, parkingi, pieszojezdnie) ogólnie dostępne zarówno dla mieszkańców, jak i podmiotów wynajmujących lokale użytkowe, nie powinna być przedmiotem podatku od nieruchomości. Powyższe stanowisko spółdzielni reprezentuje także w zakresie boksów śmietnikowych usytuowanych przy budynkach niskich. Ponadto wskazuje, że pomieszczenia biurowe Spółdzielni, które są wykorzystywane do prowadzenia jej działalności statutowej, powinny być opodatkowane wg stawek właściwych dla budynków pozostałych z powodów wskazanych wyżej tj. nieprowadzenia działalności gospodarczej przez Spółdzielnię Mieszkaniową.

W ocenie tutejszego organu podatkowego podstawową sprawą jest wyjaśnienie kwestii statusu prawnego spółdzielni mieszkaniowej. Artykuł 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, iż 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. Równocześnie jednak ustawodawca w art. 1 ust. 6 przywołanej ustawy zezwala spółdzielniom mieszkaniowym na prowadzenie

działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją powyższych celów.

Zgodnie z art. 1 a ust 1 pkt 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 z późn. zm.) pod pojęciem działalności gospodarczej należy rozumieć działalność, o której mowa w art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 173, poz. 1807 z późn. zm.). Powyższy przepis stanowi, że działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób ciągły i zorganizowany.

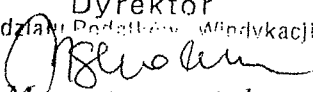
Odnosząc powyższe regulacje prawne do przedstawionego we wniosku stanu faktycznego należy stwierdzić, że działalność spółdzielni mieszkaniowej na rzecz jej członków nie stanowi działalności gospodarczej. Natomiast działalność spółdzielni polegająca na wynajmowaniu lokali użytkowych spełnia kryteria działalności gospodarczej, o której mowa w art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej tj. zarobkowej działalności usługowej wykonywanej w sposób zorganizowany i ciągły.

Art. 1 a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych przez grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej nakazuje rozumieć grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem m.in. budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami. Oznacza to, że nawet w przypadku gdy spółdzielnia mieszkaniowa będzie prowadziła działalność gospodarczą, to i tak budynki mieszkalne wchodzące do zasobu spółdzielni opodatkowane będą według stawki dla budynków mieszkalnych, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a, a grunty pod budynkami według stawki dla gruntów tzw. pozostałych, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c. Wyjątkiem będzie sytuacja, gdy budynek mieszkalny lub jego część zajęty jest na prowadzenie działalności gospodarczej – wtedy właściwa jest stawka najwyższa. Pozostałe grunty i budynki powinny być opodatkowane według stawek najwyższych. Jeżeli chodzi o budowle będące we władaniu spółdzielni prowadzących działalność gospodarczą np. parkingi, to będą one opodatkowane, ale jedynie wtedy, gdy będą związane bezpośrednio z prowadzoną działalnością gospodarczą. Oznacza to, że jeżeli parking pod blokiem, który jest ogólnie dostępny tak dla mieszkańców bloku, jak i dla podmiotów wynajmujących od spółdzielni np. lokale użytkowe, nie będzie podlegał opodatkowaniu. Jeżeli natomiast tenże parking będzie obszarem przez spółdzielnię wydzielonym, a od parkowania będzie się pobierało opłatę, to bez wątpienia należy go traktować jako związany z prowadzeniem działalności gospodarczej i opodatkować.

Te same zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości należy odnieść do boksów śmietnikowych, jeżeli stanowią one budowle w rozumieniu przepisu art. 1 a ust. 1 pkt. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Boksy śmietnikowe posadowione na fundamentach lub bloczkach betonowych są budowlami w rozumieniu przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, a podstawę opodatkowania stanowi ich wartość wraz z fundamentami oraz elementami składowymi, stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji.

Budynek biurowy spółdzielni, który jest wykorzystywany wyłącznie do prowadzenia działalności statutowej spółdzielni, jako nie związany z prowadzoną działalnością gospodarczą, podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości wg stawek właściwych dla budynków pozostałych.

Na niniejszą interpretację przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy w terminie 30 dni od dnia doręczenia przedmiotowej interpretacji. Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał interpretację.

Z up. Prezydenta Miasta
Dyrektor
Wydziału Podatków i Windykacji

Maria Skowrońska