

Interpretacja indywidualna

działając na podstawie art.14j§1 w zw. z art.14b§1 i 14c ordynacji podatkowej (Dz.U. z 2012r. poz.749 z późn.zm.) udziela na wniosek Podatnika interpretacji indywidualnej stwierdzając, iż wymienione przez Podatnika we wniosku budowle będące w jego posiadaniu podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości

Spółdzielnia Mieszkaniowa w dniu 31.12.2012r. złożyła, wniosek o udzielenie interpretacji indywidualnej w sprawie zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości.

We wniosku wskazała, że art.1 ust.6 ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), przewiduje, iż spółdzielnie mogą prowadzić działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celów statutowych. SM skorzystała z tej możliwości i w §6 Statutu ustaliła, iż będzie taką działalność prowadzić.

Dla realizacji wszystkich celów i działalności Spółdzielnia wykorzystuje będące w jej posiadaniu nieruchomości i obiekty budowlane.

Wśród niech są nieruchomości związane wyłącznie ze statutową działalnością i jednocześnie nie związane z działalnością gospodarczą. Następnie spółdzielnia wymienia te budowle.

Wnioskodawca stwierdza, że wymienione na wstępie budowle będące w posiadaniu

Spółdzielni Mieszkaniowej nie są związane bezpośrednio z prowadzeniem działalności gospodarczej i z tego powodu nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Analiza stanu prawnego prowadzi do następujących wniosków.

Podmioty na których ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości określa art.3 ust.1 ustawy z dnia 19 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2010r. Nr 95 poz.613 z późn. zm.) podatnikami są: osoby fizyczne, a także osoby prawne i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, będące właścicielami lub posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych, użytkownikami wieczystymi gruntów bądź posiadaczami nieruchomości albo obiektów stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Bezspornym zatem jest, iż spółdzielnie mieszkaniowe, jako osoby prawne mieszczą się w zakresie podmiotowym powołanej ustawy.

Zgodnie z art.1a ust.1pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych pod pojęciem działalności gospodarczej należy rozumieć działalność, o której mowa w przepisach Prawa działalności gospodarczej. W myśl art.2 ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. z 2010r. Nr 220 poz.1447 z późn.zm.) działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

Natomiast art.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. 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. Ustawodawca wskazuje m.in. co może być przedmiotem działalności spółdzielni. Przepis art.1 ust.6 na który we wniosku powołuje się wnioskodawca stanowi, że spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą. A zatem spółdzielnie korzystające z tej możliwości są przedsiębiorcami w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Podlegają również obowiązkowi wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Warunkiem opodatkowania budowli zgodnie z art.2 ust.1 pkt 3 ustawy z 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach, jest fakt ich posiadania przez przedsiębiorcę. Spółdzielnia nie kwestionuje posiadania budowli, a wyżej wykazano, że spółdzielnia jest przedsiębiorcą.

W podsumowaniu swojego wystąpienia o interpretację, Spółdzielnia Mieszkaniowa stwierdziła że: „budowle będące w posiadaniu Spółdzielni Mieszkaniowej nie są związane bezpośrednio z prowadzeniem działalności gospodarczej i z tego powodu nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości”. Przyjmując to wyjaśnienie nasuwa się wniosek, że istnieje związek „pośredni” pomiędzy działalnością gospodarczą spółdzielni, a budowlami należącymi do niej. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie precyzuje siły powiązań z działalnością gospodarczą, a więc zarówno „pośredni” i jak i „bezpośredni” związek uznać należy za przyczynę opodatkowania budowli wymienionych przez Spółdzielnię Mieszkaniową.

Na niniejszą interpretację przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia przedmiotowej interpretacji. Skargę wnosi się za pośrednictwem .

WNIOSEK

o udzielenie interpretacji indywidualnej w sprawie zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości

Na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.) zwracam się z wnioskiem o udzielenie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego – tj. przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r., Nr 95 poz. 613 ze zm.).

Stan faktyczny

Celem Spółdzielni Mieszkaniowej – zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 ze zm.) - 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. Jednocześnie w art. 1 ust. 6 cytowanej wyżej ustawy przewidziano, iż spółdzielnie o tym charakterze mogą prowadzić również działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją powyższych celów. Spółdzielnia Mieszkaniowa skorzystała z tej możliwości i w § 6 Statucie ustaliła, iż będzie taką działalność prowadziła. Dla realizacji wszystkich celów i działalności Spółdzielnia wykorzystuje będące w jej posiadaniu nieruchomości i obiekty budowlane. Wśród nich są także nieruchomości i budowle

związane wyłącznie ze statutową działalnością i jednocześnie nie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Ujęte one zostały w grupie 2 środków trwałych i są to:

1) Parkingi służące mieszkańcom Spółdzielni:

- a) przy budynku mieszkalnym K B,
- b) przy budynku mieszkalnym
- c) przy budynku mieszkalnym
- d) przy budynku mieszkalnym
- e) przy budynku mieszkalnym 5,
- f) przy budynku mieszkalnym F
- g) przy budynku mieszkalnym
- h) przy budynku mieszkalnym F
- i) przy budynku mieszkalnym
- j) przy drodze dojazdowej do budynków mieszkalnych
- k) przy budynku mieszkalnym
- l) przy budynku mieszkalnym I

2) Chodniki:

- a) przy budynku mieszkalnym F
- b) przy budynku mieszkalnym K
- c) przy budynku mieszkalnym J
- d) przy budynku mieszkalnym
- e) przy budynku mieszkalnym J
- f) przy budynku mieszkalnym J
- g) przy budynku mieszkalnym J
- h) przy budynku mieszkalnym F
- i) przy budynku mieszkalnym

3) Drogi:

- a) droga i chodnik przy budynkach mieszkalnych i garażach na Osiedlu
- b) droga dojazdowa z betonu do budynku mieszkalnego I
- c) droga do parkingu przy budynku mieszkalnym I
- d) droga dojazdowa z betonu do budynku mieszkalnego I
- e) droga dojazdowa do garaży przy budynku mieszkalnym F
- f) drogi na Osiedlu
- g) drogi na Osiedlu

4) zastony śmietnikowe:

- a) przy budynku mieszkalnym
- b) przy budynku mieszkalnym
- c) przy budynku mieszkalnym
- d) przy budynku mieszkalnym na Osiedlu
- e) przy budynku mieszkalnym na Osiedlu

5) plac z kostki brukowej przy zastonie śmietnikowej budynku

- 6) sieć i przyłącze kanalizacji sanitarnej Osiedla
- 7) sieć elektryczna zewnętrzna na Osiedlu
- 8) kanalizacja deszczowa i odwodnieniowa na Osiedlu
- 9) gazociąg zewnętrzny na Osiedlu

Od wyżej wymienionych budowli _____ Spółdzielnia Mieszkaniowa odprowadza dotychczas podatek od nieruchomości w wysokości 2% wartości początkowej – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r., Nr 95 poz. 613 ze zm.).

Pytanie

W związku z przedstawionym wyżej stanem faktycznym powstaje pytanie czy wymienione na wstępie budowle użytkowane przez _____ Spółdzielnię Mieszkaniową, nie związane z jej działalnością gospodarczą i służące wyłącznie statutowej działalności, powinny podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości?

Stanowisko Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa stoi na stanowisku, iż przedmiotowe budowle nie powinny podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, ponieważ służą statutowej działalności Spółdzielni. Poglądy potwierdzające je były już wcześniej wyrażane przez organy samorządowe – jak chociażby w uzasadnieniu postanowienia Prezydenta Miasta Nowy Sącz z 29.03.2007 r. nr sprawy: WKP.RWP.SS.3110-3-432/07, według którego budowle spółdzielni mieszkaniowych i osób nie prowadzących działalności gospodarczej nie podlegają opodatkowaniu.

Wnioskodawca ponadto podnosi, iż spółdzielnie mieszkaniowe zobowiązane są do stosowania zasady bezwynikowej gospodarki zasobami majątkowymi swoich członków, co nie odpowiada ustawowej definicji działalności gospodarczej, który stanowi o zarobkowym celu tej działalności. Powoduje to tym samym, iż w zakresie podstawowej działalności spółdzielni mieszkaniowych nie można przypisać im prowadzenia działalności gospodarczej. Takie stanowisko zajął np. w swoim wyroku z dnia 13.05.2004 r. Sąd Administracyjny w sprawie sygn.akt: I S.A./OI12/2004.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010r., Nr 95 poz. 613 ze zm.) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Natomiast stosownie do treści art. 1 a ust. 1 pkt 3 cytowanej wyżej ustawy, budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, to budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. O istnieniu obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości w zakresie budowli konieczne

jest ustalenie, czy budowle znajdują się w posiadaniu przedsiębiorcy lub podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. W tym momencie dla prawidłowego rozpoznania tej sprawy Pan Burmistrz, jako organ podatkowy, powinien wstępnie wyjaśnić kwestię statusu prawnego wnioskodawcy.

Należy także zauważyć, iż działań podejmowanych przez wnioskodawcę na rzecz mieszkańców nie można traktować jako związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, chociażby z tego względu, że środki uzyskiwane od członków, z racji opłat za użytkowanie, nie mogą stanowić dochodu z działalności gospodarczej. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 20.10.1999 r., sygn.akt: III CKN 372/98 wyraził pogląd, iż działalność spółdzielni mieszkaniowej skierowana „do wewnątrz”, w ramach stosunków członkowskich nie ma charakteru gospodarczego, natomiast może mieć taki charakter działalność wobec innych przedsiębiorców, zwłaszcza w toku budowy lub administrowania cudzymi zasobami albo swobodnego gospodarowania własnymi lokali. Pogląd ten znalazł potwierdzenie również w uchwale Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24.03.1997r., sygn. akt nr FPK 1/97, w której to stwierdził, że spółdzielnie mieszkaniowe gospodarują funduszami swoich członków w celach niezarobkowych i w zakresie dotyczącym ich podstawowej działalności nie można im przypisać prowadzenia działalności gospodarczej.

Za nietraktowaniem spółdzielni mieszkaniowych w kategoriach przedsiębiorców opowiedział się również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 23 listopada 2010 r., sygn. akt: I SA/G1732/10. W cytowanym orzeczeniu Sąd ten wyraził tezę, iż w przeciwieństwie do pozostałych spółdzielni, które zgodnie z treścią art. 1§ 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848, ze zm.) w interesie swoich członków prowadzą wspólną działalność gospodarczą, spółdzielnie mieszkaniowe nie są przedsiębiorcami, a ich działalność statutowa polegająca na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin nie jest traktowana jako działalność gospodarcza.

Z racji niejednorodnego charakteru działalności spółdzielni mieszkaniowych, kryterium jedynie posiadania budowli nie może być kryterium decydującym, przemawiającym za lub przeciw ich opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Dla potrzeb podatku od nieruchomości nie można bowiem traktować całej działalności spółdzielni mieszkaniowej jako działalności gospodarczej. Przeciwno takiej interpretacji zdaniem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach (vide: cyt. wyż. wyrok sygn. akt: I SA/G1 732/10) przemawia rozwiązanie przyjęte przez ustawodawcę na gruncie podatku dochodowego od osób prawnych, zgodnie z którym zwolnione od podatku dochodowego zostały dochody spółdzielni mieszkaniowych (a nawet wspólnot 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. Przez zasoby mieszkaniowe, o których mowa w przepisie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, należy rozumieć: drogi osiedlowe, ulice, chodniki, inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych,

W związku z powyższym budowle będące w posiadaniu Spółdzielni będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości jedynie wówczas gdy będą związane z prowadzeniem działalności gospodarczej czyli będą przez spółdzielnię wynajmowane, wdzierżawiane w celach zarobkowych, natomiast te budowle które służą działalności statutowej spółdzielni czyli służą do zaspakajania potrzeb swoich mieszkańców nie powinny podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. A zatem wskazane na wstępie przez naszą Spółdzielnię przedmiotowe budowle nie powinny podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Trudno bowiem w takiej sytuacji mówić, o związku tych budowli z prowadzoną przez spółdzielnię działalnością gospodarczą, skoro każdy może z nich korzystać.

Reasumując należy stwierdzić, iż wymienione na wstępie budowle będące w posiadaniu Spółdzielni Mieszkaniowej, nie są związane bezpośrednio z prowadzeniem działalności gospodarczej i z tego powodu nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości zgodnie z art. 2 ust 1 pkt 3 ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. nr 95 z 2010 r., poz. 613, ze zm.) – wobec czego wnosimy o wydanie stosownej interpretacji indywidualnej.

Załącznik: - dowód uiszczenia opłaty za wniosek.