



Wójt Gminy Gieraltowice

44-186 GIERALTOWICE, ul. Ks. Roboty 48
tel.: (032) 30 11 300, fax.: (032) 30 11 306
e-mail: urządgminy@gieraltowice.pl

Gieraltowice, dnia 25.11.2013r.

Znak. Sprawy: PO.3120.247.2013

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Na podstawie art. 14j § 1-3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 749 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22.08.2013 r. (data wpływu do tut. Urzędu dnia 22.08.2013 r.), w indywidualnej sprawie podatników

Wójt Gminy Gieraltowice stwierdza, że stanowisko podatników przedstawione we wniosku z dnia 3.10.2013 r. – **jest prawidłowe.**

UZASADNIENIE

W dniu 22 sierpnia 2013 r. został złożony ww. wniosek o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w indywidualnej sprawie dotyczącej podatku od nieruchomości w zakresie opodatkowania ww. podatkiem budowli, którą podatnicy określają, jako wyłożony kostką plac dojazdowy.

W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny.

Wnioskodawcy są współwłaścicielami nieruchomości zabudowanej położonej w Zabudowa obejmuje lokale o charakterze użytkowym i mieszkalnym, będące przedmiotem najmu. Wnioskodawcy nie prowadzą działalności gospodarczej w zakresie najmu.

Wątpliwość dotyczą zastosowania art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12.01.1991r. (t.j. Dz. U. z 2010r Nr 95, poz. 613 z późn. zm.) o podatkach i opłatach lokalnych, zgodnie z którym podatkiem od nieruchomości opodatkowane są budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Według wnioskodawców najem nie stanowi ich działalności gospodarczej, gdyż zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 roku (t.j. 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. Pozostawia to osobie zamierzającej podjęcie działalności gospodarczej swobodę w ocenie czy jej aktywność zarobkowa posiada cechy działalności gospodarczej. Jeśli więc wnioskodawcy nie zdecydowali o uruchomieniu działalności gospodarczej w zakresie wynajmu lokali to nie ma mowy o tym by do podstawy opodatkowania podatkiem od nieruchomości podawać wartość amortyzacyjną budowli.

W dniu 25.09.2013 r. (data doręczenia 30.09.2013 r.) działając na podstawie art. 169 § 1 w zw. z art. 14h ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 749 z późn. zm.) Wójt Gminy Gierałtowice wczwał wnioskodawców do uzupełnienia w ciągu 7 dni wniosku z dnia 22.08.2013r. o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego w zakresie stwierdzenia czy wyłożone kostką place dojazdowe i miejsca parkingowe stanowią budowlę podlegającą opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Zgodnie z art. 14b § 3 Ordynacji podatkowej składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązany jest do wyczerpującego przedstawienia zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego oraz do przedstawienia własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej tego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego. Natomiast w myśl art. 14c § 1 tej ustawy interpretacja indywidualna zawiera ocenę stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym tej oceny. Wynika z tych przepisów, że przedmiotem interpretacji może być jedynie ocena stanowiska Wnioskodawców dotyczącego przedstawionego we wniosku stanu faktycznego.

W związku z powyższym Wójt Gminy Gierałtowice zwrócił się o jednoznaczne wskazanie w opisie stanu faktycznego:

1. Czy uprawnienie do korzystania przez użytkowników wynajmowanych lokali z wyłożonych kostką placów dojazdowych i miejsc parkingowych wynika z zawartych z nimi umów najmu?
2. Czy wśród najemców wynajmowanych przez Wnioskodawców lokali o charakterze użytkowym i mieszkalnym są przedsiębiorcy lub inne podmioty prowadzące działalność gospodarczą, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 2.07.2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 173, poz. 1807), przy założeniu, że za działalność gospodarczą nie uznaje się działalności rolniczej lub leśnej oraz wynajmu turystom pokoi gościnnych w budynkach mieszkalnych znajdujących się na obszarach wiejskich przez osoby ze stałym miejscem pobytu w gminie położonej na tym terenie, jeżeli liczba pokoi przeznaczonych do wynajęcia nie przekracza 5?

a w razie pozytywnej odpowiedzi na to pytanie:

3. czy podmioty te faktycznie korzystają (współkorzystają) z wyłożonych kostką placów oraz miejsc parkingowych?

W dniu 03.10.2013 r. podatnicy złożyli wyjaśnienia na wezwanie Wójta Gminy Gierałtowiec z których wynika że:

1. umowy najmu obejmują jedynie lokale użytkowe lub mieszkalne będące przedmiotem tych umów a ze względu na to, że plac dojazdowy jest ogólnodostępny umowy nie zawierają takiej klauzuli,

2. wśród najemców znajdują się dwa podmioty prowadzące działalność gospodarczą o których mowa w ustawie o swobodzie działalności gospodarczej,

3. podmioty te współkorzystają z wyłożonego kostką placu dojazdowego oraz miejsc parkingowych gdyż mają one charakter ogólnodostępny.

Wątpliwości wnioskodawców, w kwestii konieczności opodatkowania podatkiem od nieruchomości, odnoszą się do budowli, określanej przez podatników, jako wyłożony kostką plac dojazdowy i miejsca parkingowe dla użytkowników wynajmowanych lokali o charakterze ogólnodostępnym. Jak wskazali wnioskodawcy, korzystanie z nich ma charakter nieodpłatny.

Zdaniem wnioskodawców przychód z najmu jest w ich przypadku dodatkowym źródłem dochodów nie związanym z prowadzoną działalnością gospodarczą, które nie ma cechy zorganizowanego przedsięwzięcia, a wobec tego nie wymaga formalizacji i w konsekwencji opodatkowania budowli w postaci wyłożonego kostką placu.

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko wnioskodawców w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego uznaje się za: **prawidłowe**.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 3) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r., Nr 95, poz. 613 z późn. zm.; dalej jako u.p.o.l.) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Zgodnie natomiast z art. 1a ust. 1 pkt 3) u.p.o.l. użyte w ustawie określenia - 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.

Działalnością gospodarczą w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych jest działalność, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (t. j. Dz. U. 2013 r. poz. 672), z wyjątkiem działalności rolniczej, leśnej i wynajmu turystom pokoi gościowych w budynkach mieszkalnych znajdujących się na obszarach wiejskich, jeżeli ich liczba nie przekracza 5 (art. 1a ust. 1 pkt 4) u.p.o.l.).

Zgodnie natomiast z art. 2 ust. 1 ww. ustawy 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.

W przepisie art. 2 ust. 1 u.p.o.l. wymienia się także budowle i części budowli jako podlegające opodatkowaniu. Przy czym o objęciu przedmiotem opodatkowania budowli decydują dwie przesłanki. Po pierwsze, chodzi o zakres pojęcia budowli zdefiniowany w przepisie art. 1a ust. 1 pkt 2) u.p.o.l., a po drugie, zarówno budowla, jak i część budowli muszą być związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Jedynie więc w odniesieniu do budowli ustawodawca wprowadza jako przesłankę decydującą o objęciu jej opodatkowaniem związanie tej budowli bądź jej części z prowadzeniem działalności gospodarczej. Przesłanka związania budowli z prowadzeniem działalności gospodarczej także została zdefiniowana w ustawie, w określeniu „zbiorczym” gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. Chodzi więc o pewien dość luźny związek budowli z działalnością gospodarczą przez sam fakt jej posiadania przez przedsiębiorcę czy też inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą, z wyłączeniem sytuacji, gdy ze względów technicznych budowla bądź też jej część nie jest i nie może być wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej.

W punkcie wyjścia należało zatem ustalić czy stanowiąca współwłasność wnioskodawców budowla, określana przez podatników jako wyłożony kostką plac dojazdowy oraz miejsca parkingowe, znajduje się w posiadaniu "przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą", w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3) u.p.o.l.

Wnioskodawcy w piśmie z dnia 3.10.2013 r. wskazali, iż wśród najemców lokali znajdujących się w budynku należącym do wnioskodawców znajdują się dwa podmioty prowadzące działalność gospodarczą, o których mowa w ustawie o swobodzie działalności gospodarczej. Dodano również, iż przedsiębiorcy ci współkorzystają z wyłożonego kostką placu dojazdowego oraz z miejsc parkingowych, gdyż mają one charakter ogólnodostępny.

Podnieść należy, że na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 3) u.p.o.l. opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Nie każda zatem budowla, ale tylko "związana z prowadzeniem działalności

gospodarczej" podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Z kolei, w świetle cytowanego już art. 1a ust. 1 pkt 3) u.p.o.l. - zasadniczo każda budowla będąca w posiadaniu przedsiębiorcy, nawet mu nieprzydatna z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności, podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. W definicji zawartej w tym przepisie brak jest warunku wykorzystania tego rodzaju nieruchomości na cele związane z działalnością gospodarczą, wystarczy sam fakt ich posiadania przez przedsiębiorcę.

Na gruncie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych przyjmuje się, że na zasadzie wykładni systemowej zewnętrznej, należy sięgać do cywilistycznego rozumienia pojęcia posiadanie (wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 19.12.2006 r., I SA/Wr 298/06).

Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 18.07.2012 r. (sygn. akt: II FSK 2584/10) przepisy art. 1a ust. 1 pkt 3) i art. 2 ust.1 pkt 3) wskazał, że na posiadanie, o którym mowa w art. 336 k.c., składają się dwa elementy - element fizyczny, określany w doktrynie prawa cywilnego jako *corpus possessionis* (w skrócie *corpus*) oraz element psychiczny, określany jako *animus rem sibi habendi* (w skrócie *animus*). Element fizycznego władztwa, jak wskazuje J. Ignatowicz (w: Kodeks cywilny. Komentarz, praca zbiorowa, Warszawa 1972, s. 769) można określić jako zjawisko polegające na tym, że pewna osoba znajduje się w sytuacji pozwalającej jej na korzystanie z rzeczy, w szczególności w sposób, w jaki mogą czynić to osoby, którym przysługuje określone prawo. Władztwa fizycznego nie można w związku z tym utożsamiać z bezpośrednim, fizycznym korzystaniem z rzeczy. Władzę faktyczną nad rzeczą ma bowiem nie tylko ten, kto nią fizycznie włada, ale także ten, kto ma tylko możliwość korzystania z niej, rozumianą jako możliwość używania tej rzeczy, pobierania z niej pożytków, przekształcenia lub nawet zniszczenia. Władztwo nad rzeczą musi być stanem trwałym (choć przejściowo posiadacz może nie wykonywać władztwa bez utraty posiadania), nie napotyającym skutecznego oporu osób trzecich (J. Ignatowicz, ibidem, s. 769, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2009r., I CSK 586/09, LEX nr 630169). Pod pojęciem *animus* rozumie się wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie (J. Ignatowicz, ibidem, s. 769).

Posiadanie nie jest też, zgodnie z dominującym w doktrynie prawa cywilnego poglądem, prawem podmiotowym, lecz stanem faktycznym o dużej doniosłości prawnej. Koniecznym elementem posiadania, oprócz faktycznego władztwa nad rzeczą, jest element psychiczny przejawiający się wolą władania rzeczą dla siebie. Prawo cywilne wyróżnia dwa rodzaje posiadania – samoistne i zależne. Posiadanie zależne obejmuje węższy zakres władztwa nad rzeczą niż w przypadku posiadania samoistnego. Ustawodawca wyraźnie podkreśla, że chodzi tutaj o władztwo nad cudzą rzeczą (E. Gniewek, Prawo rzeczowe, Warszawa 2002 r.). W przypadku posiadania zależnego prawodawca posługuje się szeroką listą praw podmiotowych, „z którymi łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą”. Ma ona charakter otwarty, co wynika z użytego w art. 336 k.c. zwrotu „inne prawo” do władania cudzą rzeczą.

W świetle powołanych wyżej poglądów w odniesieniu do zaprezentowanego przez wnioskodawców stanu faktycznego, w szczególności przy założeniu, że wnioskodawcy, jako właściciele, nieruchomości nie prowadzą działalności gospodarczej w zakresie najmu, nie

sposób uznać, iż należąca do podatników budowla, określana przez nich jako wyłożony kostką plac dojazdowy wraz z miejscami parkingowymi, znajduje się w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. Ponadto, plac ten jest przeznaczony dla użytkowników wynajmowanych lokali i ma on charakter ogólnodostępny. Korzystanie z niego ma charakter nieodpłatny. W oparciu o tak nakreślony stan faktyczny znać zatem należały, że nie jest to budowla podlegająca opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Należy jednak zastrzec, że niniejsza interpretacja została wydana w oparciu o stan faktyczny nakreślony przez wnioskodawców, a w szczególności przy założeniu, że podatnicy nie prowadzą działalności gospodarczej w zakresie najmu. Dodać należy jednak, że przedmiotowa interpretacja indywidualna nie prowadzi do rozstrzygnięcia *in meriti* sprawy podatkowej, ma jedynie ułatwiać podatnikom stosowanie w praktyce przepisów prawa podatkowego i zapobiegać sporom między podatnikiem, a organem podatkowym, dając podatnikowi gwarancję nie ponoszenia określonych w przepisach skutków zastosowania się do takiej interpretacji w przyszłości (art. 14k-14m Ordynacji podatkowej). Jak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 15.11.2010 r. (I SA/Gl 782/2010) – a co wymaga zaakcentowania - interpretacja wiąże tylko i wyłącznie w przedstawionym stanie faktycznym. Podatnik nie jest chroniony, jeśli stan faktyczny będzie odbiegał od rzeczywistości. Jego weryfikacja jest możliwa w toku kontroli podatkowej bądź kontroli skarbowej, a następnie w toku postępowania podatkowego. W przypadku, gdy stan faktyczny nie zgadza się z opisany we wniosku, podatnik ponosi wszelkie negatywne tego konsekwencji.

Wnioskodawcom 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. Wyszyńskiego 2, 44 – 100 Gliwice 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 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 270 ze 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 organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy).

3. a/a Urząd Gminy Gierałtowiec

Z up. Wójta
inż. Janusz Korus
Zastępca Wójta