Kielce, dn. .10.2014 r.

Znak: P-II.3120. . .2014.AP

**Interpretacja indywidualna**

Prezydent Miasta, działając na podstawie art. 14 j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa ( Dz. U. z 2012 r., poz. 749 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku (*dane chronione ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2014r. poz.1182 ze zm*.))Sp. z o.o. z dnia 17.07.2014r. w sprawie udzielenia interpretacji, co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości stwierdza:

1. w odniesieniu do przedstawionego zdarzenia dotyczącego zastosowania przepisów prawa podatkowego w sprawie podatku od nieruchomości w przypadku, gdy na nieruchomości składającej się z jednej lub z kilku działek ewidencyjnych, na której posadowiony jest jeden lub kilka budynków, w co najmniej niektórych z tych budynków ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali, to podatek od nieruchomości od części budynków stanowiących współwłasność (części wspólnych) oraz od gruntu powinien zostać ustalony według proporcji, w jakiej powierzchnia użytkowa lokali stanowiących odrębne nieruchomości (będące własnością Wnioskodawcy) pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynków, a w konsekwencji-zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych - podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa wyodrębnionych lokali będących własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynków i powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu powyższej proporcji **jest właściwe w obowiązującym stanie prawnym,**
2. w odniesieniu do zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali lub ułamkowa część prawa własności jednego z odrębnych lokali zostanie przeniesiona na podmiot trzeci (nabywcę) **jest właściwe w obowiązującym stanie prawnym.**

Wnioskiem z dnia 17 lipca 2014 roku (data wpływu do urzędu 22.07.2014r.) (*dane chronione ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2014r. poz.1182 ze zm*.))

Sp. z o.o. wystąpiła z prośbą o udzielenie interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie podatku od nieruchomości w przypadku, gdy na nieruchomości składającej się z jednej lub z kilku działek ewidencyjnych, na której posadowiony jest jeden lub kilka budynków, w co najmniej niektórych z tych budynków ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali, to podatek od nieruchomości od części budynków stanowiących współwłasność (części wspólnych) oraz od gruntu powinien zostać ustalony według proporcji, w jakiej powierzchnia użytkowa lokali stanowiących odrębne nieruchomości (będące własnością Wnioskodawcy) pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynków, a w konsekwencji-zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych - podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa wyodrębnionych lokali będących własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynków i powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu powyższej proporcji oraz czy przedstawiona zasada ustalania podstawy opodatkowania znajduje także zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali lub ułamkowa część prawa własności jednego z odrębnych lokali zostanie przeniesiona na podmiot trzeci (nabywcę).

W odpowiedzi na powyższe pytania Strona przytoczyła między innymi stanowisko doktryny prawa podatkowego w postaci komentarza L. Etela ( LEX 2012r.), iż:

„…wyodrębnienie własności lokali w budynku skutkuje tym, że podatek od części tego budynku i gruntu stanowiącego współwłasność należy ustalić na takich zasadach, że odnosi się powierzchnię użytkową lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku i tak ustaloną proporcję stosuje się do powierzchni wspólnych części budynku i gruntu. Na przykład powierzchnia lokalu os. fizycznej wynosi 100 m², a powierzchnia użytkowa budynku 1000 m². Stosunek tych powierzchni wynosi 1/10. Ten ułamek odnosi się do powierzchni gruntu i do powierzchni gruntu i do powierzchni części budynku stanowiących współwłasność (suszarnia, strych, piwnica). Właściciel lokalu powinien więc otrzymać decyzję z wyliczonym podatkiem od 100 m² lokalu, 1/10 powierzchni gruntu, 1/10 powierzchni części wspólnych. Osoba prawna będąca właścicielem takiego lokalu sama powinna w deklaracji wyliczyć wyżej wymienione proporcje i na ich podstawie kwotę płaconego podatku.”

Regulacje dotyczące zasad opodatkowania podatkiem od nieruchomości od różnych przedmiotów opodatkowania oraz zasady spełniania obowiązku podatkowego w tym zakresie określa ustawa z dnia 12 stycznia 1991 roku ( Dz. U. z 2014, poz. 849 tekst jednolity).

Interpretacja przepisu art. 3 ust 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. (Dz. U. 2014r., poz. 849 tekst jednolity) przedstawiona przez Stronę w ocenie tut. organu podatkowego **jest zgodna z przepisami prawa.**

Obowiązek podatkowy od wyodrębnionych lokali w zakresie dotyczącym gruntu oraz części wspólnych budynku określa wyłącznie art. 3 ust. 5 wyżej cytowanej ustawy. Wynika to zarówno z zastrzeżenia zawartego w ust 4 w/w artykułu, który oznacza, że przepis ten nie ma zastosowania w okolicznościach określonych w ust. 5: a także z brzmienia ust. 5 wskazującego, że jest to specyficzna regulacja (lex specjalis) obowiązku podatkowego współwłaścicieli, będących właścicielami wyodrębnionych lokali w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność (wyrok WSA w Warszawie III SA/WA 1336/10 z dnia 08.10.2010r.; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 8 października 2010r., III SA/WA 2535/08; przywołany przez Stronę wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2012r. II FSK 647/11).

Zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, 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. Przy ustaleniu podstawy opodatkowania należy stosować się do art. 1a ust. 1 pkt 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, który określa, powierzchnia użytkowa budynku lub jego części to powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych (odmiennie do art. 135§ 1 i art. 136 § 1 k.c., obowiązujących przed wejściem w życie ustawy o własności lokali), za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, suteryny, poddasza użytkowe. Wyjaśnień wymaga kwestia opodatkowania piwnic w budynkach, w których wyodrębniona została własność lokali, gdyż mogą one stanowić część składową lokalu, a zatem powinny być wymienione w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu.

Analogiczne zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują zastosowanie w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka lub kilkanaście budynków. Udział w nieruchomości wspólnej dla celów podatku od nieruchomości powinien być ustalany przez odniesienie powierzchni użytkowej lokalu wyodrębnionego do powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na tej samej nieruchomości.

Powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy własność lub jej ułamkowa część jednego lub kilku z wyodrębnionych lokali zostanie przeniesiona na podmiot trzeci (nabywcę).

W świetle przywołanych wyżej poglądów doktryny prawa podatkowego oraz orzecznictwa należy przyjąć, iż **stanowiska przedstawione przez podatnika w złożonym wniosku dotyczącym sposobu interpretacji przepisów prawa podatkowego jest prawidłowe.**

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

**Pouczenie**

Na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego przysługuje prawo do wniesienia skargi z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach, ul. Prosta 10, 25-366 Kielce, 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, zwanej dalej u.p.p.s.a. – tj.  
Dz. U. z 2012r., poz. 270 ze zm.).

Skargę do WSA wnosi się ( w dwóch egzemplarzach – art. 47 u.p.p.s.a.) 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 u.p.p.s.a.).

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi ( art. 54 § 2 u.p.p.s.a.) na adres Urząd Miasta Kielce, Prezydent Miasta Kielce, Rynek 1, 25-303 Kielce.