

INTERPRETACJA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Zduńska Wola działając na podstawie art. 14 j § 1 i 3 w zw. z art. 14b, art. 14c i art. 14 j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (dz. U. z 2012 r. poz. 749 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku (data wpływu 19.02.2015.r) w sprawie wydania pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 849 ze zm.)

postanawia uznać, że stanowiska przedstawione we wniosku są nieprawidłowe.

UZASADNIENIE

W dniu 19 lutego 2015 r. do Urzędu Miasta Zduńska Wola wpłynął wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości. Przedmiotem interpretacji jest art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 849 ze zm.)

We wniosku zostało przedstawione następujące zdarzenie przyszłe:

Wnioskodawca jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej na obszarze Miasta Zduńska Wola. Przedmiotowa nieruchomość składa się z kilkunastu działek ewidencyjnych ujętych w jednej księdze wieczystej. Na nieruchomości posadowionych jest kilkanaście budynków. Wnioskodawca rozważa ustanowienie odrębnej własności dwóch (lub więcej) lokali w co najmniej jednym z budynków posadowionych na tej nieruchomości, spełniających wymóg samodzielności w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz .U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Wnioskodawca rozważa również przeniesienie ułamkowej części prawa własności jednego (lub więcej) z tych lokali na rzecz podmiotu trzeciego (Nabywca). W wyniku tych działań, Wnioskodawca oraz Nabywca stanie się z mocy prawa właścicielem (Współwłaścicielem) dwóch (lub więcej) odrębnych lokali i/lub jednocześnie współwłaścicielem w odpowiednich częściach ułamkowych powierzchni wspólnych budynków znajdujących się na tej nieruchomości oraz użytkownikiem wieczystym powierzchni gruntu.

W związku z powyższym zadano następujące pytania dotyczące zdarzenia przyszłego:

- 1) Czy w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilkanaście budynków i w jednym z tych budynków ustanowiona zostanie odrębna własność lokali 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 budynku: a w konsekwencji – zgodnie z art. 5 ust. 5 u.p.o.l. – podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych będących własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych przedmiotowego budynku obliczony przy zastosowaniu powyższej proporcji?
- 2) Czy powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajda również zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali lub w jednym z lokali zostanie przeniesiony udział w nieruchomości na podmiot trzeci (nabywcę)?

Wnioskodawca przedstawił następujące własne stanowisko w sprawie:

Ad.1) Zdaniem Wnioskodawcy w przypadku, gdy na nieruchomości (ujętej w jednej księdze wieczystej) posadowionych jest kilkanaście budynków i w jednym z tych budynków ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali, to podatek od nieruchomości od części budynku stanowiącego współwłasność (części wspólnych) oraz od gruntu powinien zostać ustalony według proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa wszystkich lokali stanowiących odrębna nieruchomość (będących własnością Wnioskodawcy), pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynków, a w konsekwencji – zgodnie z art. 3 ust. 5 u.p.o.l. – podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych będących własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynków i powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu powyższej proporcji.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.o.l. przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości są: grunty, budynki lub ich części. Definicja budynku zawarta została w art. 1a ust.1 pkt 1 u.p.o.l. i stanowi, że użyte w ustawie określenie „budynek” oznacza obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

Stosownie do art. 3 ust. 1 pkt 1 u.p.o.l. obowiązki podatkowe w podatku od nieruchomości podlegają podatnicy będący właścicielami nieruchomości. Jeżeli nieruchomość stanowi współwłasność dwóch lub więcej podatników, wówczas – na podstawie art. 3 ust. 4 u.p.o.l. – obowiązek podatkowy ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach. Podstawę opodatkowania dla gruntów stanowi ich powierzchnia, natomiast dla budynków – powierzchnia użytkowa.

Tym samym, osoba prawna będąca wyłącznym właścicielem nieruchomości budynkowej dla potrzeb opodatkowania podatku od nieruchomości deklaruje całą powierzchnię użytkową budynku. W przypadku współwłasności, współwłaściciele zobowiązani są łącznie do uiszczenia podatku i odpowiedzialni za zobowiązanie w podatku od nieruchomości od części wspólnych na zasadach odpowiedzialności solidarnej, niezależnie od posiadanego udziału we współwłasności.

Powyższa reguła opodatkowania współwłasności ulega istotnej modyfikacji w sytuacji, gdy ustanowiona jest odrębna własność lokali. Wówczas nie stosuje się art. 3 ust. 4 u.p.o.l., bowiem w takiej sytuacji przepis ten wyraźnie odsyła do regulacji zawartej w art. 3 ust. 5 u.p.o.l. stanowiącej *lex specialis* względem art. 3 ust. U.p.o.l. Przepis ten reguluje sposób opodatkowania podatku od nieruchomości powierzchni budynku oraz gruntu stanowiących współwłasność (części wspólne), w sytuacji gdy wyodrębniono własność lokali. Jednocześnie, przytoczona regulacja prawna, ustalając zasady opodatkowania nieruchomości wspólnej, nie modyfikuje zasad opodatkowania samych lokali. Podstawę opodatkowania nadal stanowi ich powierzchnia użytkowa.

Z treści art. 3 ust. 5 u.p.o.l. jasno wynika, że właściciel wyodrębnionego lokalu (lokali) celem ustalenia swojego udziału w powierzchniach wspólnych powinien odnieść powierzchnie użytkową lokalu (lub lokali), którego jest właścicielem, do powierzchni użytkowej całego budynku. Tak ustalony współczynnik właściciel lokalu (lub lokali) powinien następnie odnieść do powierzchni wspólnych i zadeklarować jako podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości.

Sposób obliczania udziału w powierzchniach wspólnych nieruchomości zgodnie z brzmieniem art. 3 ust. 5 u.p.o.l. można przedstawić poniższym wzorem:

Powierzchnia wyodrębnionego
lokalu (lokali)

----- x powierzchnia części = podstawa opodatkowania
Całkowita powierzchnia budynku wspólnej części wspólnej

Powyższa analiza art. 3 ust. 5 u.p.o.l. zgodna jest z podglądami prezentowanymi przez doktrynę i orzecznictwo sądów administracyjnych, które jest w odniesieniu do przedstawianej sytuacji jednolite. Dla przykładu można wskazać wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2012 r. (sygn.. II FSK 647/11), w którym sąd podtrzymał dotychczas dominujące stanowisko i wskazał, m.in., iż:

*„(...) art. 3 ust. 4 u.p.o.l. stanowi o solidarnym opodatkowaniu współwłasności (współposiadania) nieruchomości lub obiektu budowlanego, wyraźnie jednak wskazując in fine na zastrzeżenie ust. 5 ww. artykułu. Prawdłowo więc wywiódł Sąd wojewódzki, że nie może być mowy o współstosowaniu na gruncie przedmiotowego stanu faktycznego ustępów 4 i 5 art. 3 u.p.o.l., jak tego chce organ (...), gdyż ten drugi przepis stanowi lex specialis względem pierwszego z wymienionych. Przypomnieć należy, że zgodnie z § 23 ust. 3 Zasad Techniki Prawodawczej (DZ.U. Nr 100, poz.908), jeżeli od któregoś z elementów przepisu szczegółowego przewiduje się wyjątki lub któryś z elementów tego przepisu wymaga uściślenia, przepis formułujący wyjątki lub uściślenia zamieszcza się bezpośrednio po danym przepisie szczegółowym. Taka też jest konstrukcja omawianego art. 3 u.p.o.l., gdzie przepis ustanawiający wyjątek (st. 5) następuje bezpośrednio po przepisie określającym zasadę w odniesieniu do opodatkowania nieruchomości lub obiektów budowlanych wspólnych (ust. 4). Dodatkowo ten ostatnio wskazany przepis wyraźnie odsyła do przepisu stanowiącego wyjątek, jakim jest art. 3 ust. 5 u.p.o.l. Oczywiście jest bowiem, że zwrot „z zastrzeżeniem ust.5”, którym operuje art. 3 ust. 4 u.p.o.l., należy interpretować jako odesłanie (zob. G. Wierczyński, Redagowanie i ogłaszanie aktów normatywnych. Komentarz, Lex nr 55404). Zatem we wskazanym zakresie organ argumentuje w istocie w oderwaniu o treści końcowej części przepisu art. 3 ust. 4 u.p.o.l., a w związku z tym z pominięciem dyrektywy interpretacyjnej *lex specialis derogat legi generali*.”*

Wcześniej, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wydał prawomocny wyrok z dnia 2 lutego 2009 r., sygn.. III SA/Wa 2535/08, w którym jednoznacznie przedstawił metodę liczenia ułamka opisanego w art. 3 ust. 5 uopl. WSA wskazał, iż:

„ Z cytowanego przepisu wynika zatem w sposób jednoznaczny, iż w mianowniku ułamka, według którego wylicza się w ramach art. 3 ust. 5 u.p.o.l. ciężący na właścicielach lokali obowiązek podatkowy uwzględnia się „powierzchnię użytkową całego budynku.”

Z perspektywy cywilistycznej, ustanowienie odrębnej własności lokali reguluje ustawa z dnia 14 czerwca 1994 roku o własności lokali. Zgodnie z art. 2 u.w.l., samodzielny lokalem jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych – może stanowić odrębną nieruchomość (odrębny przedmiot własności). Odrębną własność lokali można ustanowić na podstawie umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność (Art./ 7 ust.1 u.w.l.).

Art. 10 u.w.l. jednoznacznie potwierdza możliwość ustanawiania odrębnej własności dla poszczególnych lokali przez właściciela nieruchomości: *„art. 10 Właściciel nieruchomości może ustanawiać odrębną własność lokali dla siebie, na mocy jednostronnej czynności prawnej. W takim wypadku stosuje się odpowiednio przepisy o ustanowieniu odrębnej własności w drodze umowy.”*

Stanowisko to znajduje potwierdzenie również w doktrynie. Przykładowo, D. Kurek w komentarzu do prawa nieruchomości, stwierdza, że: *„Właściciel nieruchomości może wyodrębnić jednostronnym oświadczeniem wszystkie lokale w jednym akcie notarialnym lub pojedynczo – w jednym akcie wyodrębnić jeden lokal. (...) Dotychczasowy właściciel gruntu i*

budynku jako jego części składowej staje się właścicielem lokali znajdujących się w tym budynku, a przestaje być właścicielem gruntu, którego jest od tego momentu współwłaścicielem, przy czym wszystkie udziały należą do niego, a pomimo to współwłasność nie ustaje, co wydaje się sytuacja raczej wyjątkową. Obecnie jednak docenia się praktyczną doniosłość tej instytucji, ułatwiającej obrót i sprzyjającej jego pewności oraz bezpieczeństwu.”

Właścicielowi wyodrębnionego lokalu przysługuje, jako prawo związane z prawem własności lokalu, określony udział w nieruchomości wspólnej (art.3 ust.1 u.w.l.). Zgodnie z art. 3 ust.2 u.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Podsumowując, lokal stanowiący odrębną własność, to nieruchomość składająca się z:

- z własności samego lokalu (ewentualnie z pomieszczeniami przynależnymi), oraz
- ułamkowego udziału we własności gruntu i wspólnych części budynku, czyli udziału w nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 24 ustawy o księgach wieczystych i hipotece dla każdej nieruchomości prowadzi się oddzielną księgę wieczystą co oznacza, że jedna księga wieczysta to jedna nieruchomość, bez względu na to z ilu działek ewidencyjnych się składa ile budynków na tych działkach się znajduje. Reasumując, w przypadku gdy na nieruchomości znajduje się kilkanaście budynków, a w jednym z tych budynków zostanie wyodrębniona własność co najmniej dwóch lokali, to podstawa opodatkowania powinna zostać ustalona zgodnie z brzmieniem art. 5 ust. 5 u.o.p.l.

Ad.2) W ocenie Wnioskodawcy, powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali lub w jednym z lokali zostanie przeniesiony udział w nieruchomości na podmiot trzeci (Nabywcę), przy czym w takim przypadku podatek od części wspólnych oraz lokali stanowiących współwłasność ciąży na Wnioskodawcy oraz Nabywcy solidarnie.

W ocenie Wnioskodawcy, powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego (lub kilkunastu) z odrębnych lokali zostanie przeniesiona na podmiot trzeci (Nabywcę), tak że własność wyodrębnionych lokali będzie należała tylko do jednego podmiotu.

Jednak w przypadku, gdy w jednym z lokali zostanie przeniesiona ułamkowa część lokalu (część nieruchomości) na podmiot trzeci (Nabywcę) to lokal ten stanowić będzie odrębny przedmiot opodatkowania i podatek dla tej nieruchomości powinien być obliczony w odrębnej deklaracji podatkowej. Dla tego lokalu (nieruchomości obowiązek podatkowy), ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach (Wnioskodawcy i Nabywcy).

Nadmienić należy, że zgodnie z art. 6 ust. 9 u.p.o.l. Podatnik ma obowiązek złożyć deklarację podatkową w terminie 14 dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie tego obowiązku, co w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu ma miejsce w momencie wpisu do księgi wieczystej (art. 7 ust. 2 u.w.l.), który to przepis ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu (zgodnie z art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) w przypadku zbycia lokalu już wydzielonego będzie to data sprzedaży.

W świetle obowiązującego stanu prawnego, stanowiska Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionych zdarzeń przysłych uznaje się za nieprawidłowe.

Ad.1)

Zgodnie z art. 14 b § 1 i 14 j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012 r. poz. 749 ze zm.) minister właściwy do spraw finansów publicznych, a w zakresie swojej właściwości prezydent miasta, na pisemny wniosek zainteresowanego, wydaje, w jego

indywidualnej sprawie pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego. Wydając interpretację organ podatkowy dokonuje jedynie oceny prawnej stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę, bez jego badania. Interpretacja dotyczy wyłącznie przepisów prawa podatkowego, organ podatkowy nie jest uprawniony do interpretacji przepisów z innych dziedzin prawa.

Przedmiotem niniejszej interpretacji jest zastosowanie przepisów art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 849 ze zm.) w przedstawionym przez Wnioskodawcę zdarzeniu przyszłym. Interpretacji powyższego przepisu nie sposób dokonać w oderwaniu od innych przepisów dotyczących opodatkowania nieruchomości.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 u.p.o.l. 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. Każdy z wymienionych składników majątkowych (grunt, budynek lub jego część, budowla lub jej część związana z prowadzeniem działalności gospodarczej) jest odrębnym, samodzielny przedmiotem opodatkowania. Każdy z tych samodzielnych przedmiotów opodatkowania konstituuje odrębne zobowiązanie w podatku od nieruchomości. Pogląd ten podkreślił Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 11 kwietnia 2013 r. sygn. akt: II FSK 1537/11.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.p.o.l. podatnikami podatku od nieruchomości są, między innymi, osoby prawne będące właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych i użytkownikami wieczystymi gruntów. Z zapisów art. 3 ust. 4 u.p.o.l. wynika, że jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek podatkowy od nieruchomości lub obiektu budowlanego ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub współposiadaczach, z zastrzeżeniem ust. 5. W świetle ust. 5 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.

Kwestie dotyczące ustanowienia odrębnej własności lokali zostały uregulowane w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Zgodnie z art. 2 ust. 1 i 2 tej ustawy samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, mogą stanowić odrębne nieruchomości. Samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. W przypadku wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Zgodnie z art. 3 ust. 1 powyższej ustawy nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Czynności te powinny być dokonane w formie aktu notarialnego, a do przeniesienia własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

Zasady stosowania art. 3 ust. 4 oraz art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych były przedmiotem postępowań przed sądami administracyjnymi. W tej kwestii wypowiedział się między innymi Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 13 listopada 2012 r. sygn. akt II FSK 647/11 i Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z

dnia 15 lutego 2014 r. sygn. akt III SA/Po 1140/13. W świetle tych orzeczeń analiza przepisów art. 3 ust. 4 i 5 u.p.o.l. prowadzi do wniosku, zgodnie z którym obowiązek podatkowy właścicieli wyodrębnionych lokali w zakresie dotyczącym współwłasności gruntu oraz części wspólnych budynku określa wyłącznie art. 3 ust. 5. Wynika to zarówno z zastrzeżenia zawartego w ust. 4, które oznacza, że przepis ten nie ma zastosowania w okolicznościach określonych w ust. 5, jak i z brzmienia ust. 5 wskazującego, że jest to specyficzna regulacja w zakresie obowiązku podatkowego współwłaścicieli będących właścicielami wyodrębnionych lokali, odnośnie do gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność. W takiej sytuacji właściciel lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu, stanowiącego odrębną nieruchomość, jest opodatkowany samodzielnie od tego lokalu oraz obowiązany jest płacić podatek od części ułamkowej gruntu oraz od części ułamkowej budynku stanowiącej współwłasność. Wielkość części ułamkowej wynika ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. W mianowniku ułamka, według którego wylicza się w ramach art. 3 ust. 5 u.p.o.l. podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości, uwzględnia się powierzchnię użytkową całego budynku. Zgodnie z definicją zawartą w art. 1a ust. 1 pkt 5 u.p.o.l. powierzchnia użytkowa budynku lub jego części to powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutenery i poddasza użytkowe.

Z przedstawionego we wniosku stanu faktycznego wynika, że Wnioskodawca jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej zabudowanej, składającej się z kilkunastu działek ewidencyjnych ujętych w jednej księdze wieczystej, na której posadowionych jest kilka budynków. Powołując się na art. 24 ustawy o księgach wieczystych i hipotece Wnioskodawca podnosi, że dla każdej nieruchomości prowadzi się oddzielną księgę wieczystą, co oznacza, że jedna księga wieczysta to jedna nieruchomość, bez względu na to z ilu działek ewidencyjnych się składa i ile budynków na tych działkach się znajduje. A zatem, zdaniem wnioskodawcy, w przypadku gdy na nieruchomości znajduje się kilka budynków, a w jednym z tych budynków zostanie wyodrębniona własność co najmniej dwóch lokali, to podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych oraz udział w częściach wspólnych budynków i w powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu proporcji wskazanej w art. 3 ust. 5 u.p.o.l.

Na gruncie art. 2 ust. 1 u.p.o.l. każdy budynek, podobnie jak każdy wyodrębniony lokal, stanowi odrębny przedmiot opodatkowania bez względu na to, czy został objęty jedna księga wieczystą z innymi budynkami czy nie. Wobec powyższego w przypadku, gdy na nieruchomości składającej się z jednej działki ewidencyjnej posadowionych jest kilka budynków i w jednym z tych budynków ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali, to podatek od nieruchomości wspólnej powinien zostać ustalony według proporcji, w jakiej powierzchnia użytkowa każdego wyodrębnionego lokalu będzie pozostawać do powierzchni użytkowej budynku, w którym znajduje się ten lokal, a nie do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków. Taka konstrukcja opodatkowania nieruchomości wspólnych w związku z wyodrębnieniem własności lokali wynika wprost z art. 3 ust. 5 u.p.o.l., zgodnie z którym udział w gruncie oraz części budynku stanowiących współwłasność odpowiada częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. Taki sposób ustalania podstawy opodatkowania stosowany jest jednak tylko wtedy, gdy wyodrębnione lokale stanowią własność co najmniej dwóch różnych podmiotów, bo tylko w takim przypadku grunt oraz części budynku mogą stanowić współwłasność. A zatem w przypadku, gdy wszystkie wyodrębnione lokale stanowią nadal własność jednego podmiotu, tj. Wnioskodawcy, nie powstaje współwłasność w zakresie gruntu i części budynku, w którym te lokale się znajdują,

a podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości nadal stanowi powierzchnia całej działki, powierzchnia użytkowa całego budynku, w którym wyodrębniono własność lokali, i powierzchnia użytkowa pozostałych budynków znajdujących się na tej działce.

Ad.2)

Przedstawione w pkt 1 zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości określone w art. 3 ust. 5 u.p.o.l. znajdą zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego z wyodrębnionych lokali lub udział w jednym z odrębnych lokali zostanie przeniesiony na podmiot trzeci (nabywcę). W takim przypadku powstaje współwłasność dwóch lub więcej podmiotów w zakresie nieruchomości wspólnych, a zatem zgodnie z art. 3 ust. 5 u.p.o.l. udział w gruncie oraz części budynku stanowiących współwłasność odpowiada częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku.

Jednak w przypadku przeniesienia ułamkowej części jednego lokalu na podmiot trzeci (nabywcę), obowiązek podatkowy w stosunku do nieruchomości lokalowej będzie ciążył solidarnie na wszystkich współwłaścicielach (Wnioskodawcy i nabywcy), zgodnie z art. 3 ust. 4 u.p.o.l.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 u.p.o.o., obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1994 r. o własności lokali odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego; do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej (art.7 ust. 2 u.w.l.). Przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu w drodze umowy znajdują zastosowanie w każdym przypadku ustanowienia tej odrębnej własności. A zatem ustanowienie odrębnej własności lokalu powinno być każdorazowo dokonane w formie aktu notarialnego, a do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 kwietnia 2012 r. sygn. akt II CSK 432/11 wskazał, że wpis do księgi wieczystej powstającej odrębnej własności lokalu tworzy nowy stan faktyczny i prawny. Wpis do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny, jednak zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. poz. 707 ze zm.) wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu. W tej sytuacji obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, którym złożono wniosek o dokonanie wpisu własności wyodrębnionego lokalu do księgi wieczystej. Natomiast w przypadku zbycia lokalu już wydzielonego obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano jego sprzedaży, a nie od samej daty sprzedaży.

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego przedstawionego przez Wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dacie wydania interpretacji.

Niniejsza interpretacja, po usunięciu danych identyfikujących Wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi, ul. Piotrkowska 135, 90-435 Łódź 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 20

sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. Nr 153, poz. 1270 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 Prezydenta Miasta Zduńska Wola na adres Urząd Miasta Zduńska Wola ul. Stefana Żłotnickiego 12, 98-220 Zduńska Wola.