



Urząd Miejski w Tczewie
Pl. Marsz. J. Piłsudskiego 1
83-100 Tczew

Tczew, dnia 21 czerwca 2022 r.

WBP-II.3120.1051.2022.3

.
.
.
.

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Tczewa, działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3 w zw. z art. 14b, art. 14c i art. 14k § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (j.t: Dz. U. z 2021 r. poz. 1540 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku spółka z o.o. (dalej: Wnioskodawca) z dnia 14 marca 2022 r. (wpływ w dniu 22 marca 2022 r.) o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej jednego stanu faktycznego oraz trzech zdarzeń przyszłych i ich oceny prawnej na podstawie wybranych przepisów art. 5. ust. 1 pkt 1, art. 5 ust. 1 pkt 2, art. 1a. ust. 1 pkt 3, art. 1a. ust. 2a. pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (dalej: u.p.o.l.)

**postanawia uznać, że w świetle obowiązującego stanu prawnego,
stanowisko Wnioskodawcy wyrażone we wniosku**

- w odniesieniu do przedstawionego w pytaniu 1. stanu faktycznego
– **za prawidłowe;**
- w odniesieniu do przedstawionego w pytaniu 2. zdarzenia przyszłego
– **za nieprawidłowe;**
- w odniesieniu do przedstawionego w pytaniu 3. zdarzenia przyszłego
– **za nieprawidłowe;**
- w odniesieniu do przedstawionego w pytaniu 4. zdarzenia przyszłego
– **za prawidłowe.**

Uzasadnienie

..... w dniu 22 marca 2022 r. złożyła w tut. Urzędzie na podstawie art. 14 b § 1 ustawy Ordynacja podatkowa wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji prawa podatkowego na formularzu ORD-IN wraz z dowodem uiszczenia opłaty za wniosek w kwocie 40 zł. W związku z tym, że we wniosku opisano cztery odmienne stany (nie jeden), wezwano Wnioskodawcę do uzupełnienia opłaty w kwocie 120 zł. Wezwanie doręczono w siedzibie

Spółki w dniu 12 maja 2022 r. W dniu 17 maja 2022 r. na wskazany numer konta Spółka wniosła brakującą opłatę.

W wezwaniu organ poinformował Wnioskodawcę również o tym, że choć forma wniosku nie wypełnia wszystkich wymogów wynikających z ordynacji podatkowej, w tym przypadku sporządzono go na formularzu ORD-IN, który kierowany jest do dyrektora Krajowej Administracji Skarbowej, to z uwagi na fakt iż jego treść była wyczerpująca i nie budziła zastrzeżeń pod względem merytorycznym, organ podatkowy jakim jest w niniejszej sprawie Prezydent Miasta Tczewa postanowił nie wzywać Spółki do zmiany wniosku.

We wniosku Wnioskodawca przedstawił opis jednego stanu faktycznego i trzech zdarzeń przyszłych.

..... (dalej: Wnioskodawca lub ...) jest spółką prawa handlowego, do której zastosowanie mają przepisy Kodeksu spółek handlowych (dalej: K.S.H.). Działalność ... regulują przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (dalej: Ustawa) (Dz.U. z 2021 r. poz. 2224 ze zm.). Odniesiono się do treści art. 27, który określa że przedmiotem działania jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu oraz zacytowano w całą treść ust. 1 tego artykułu, który określa co jeszcze ... może.

Wnioskodawca informuje, że w dniu 12 maja 2021 r. w drodze wniesienia aportu stał się właścicielem gruntów niezabudowanych znajdujących się na terenie Gminy Miejskiej Tczew w postaci pięciu działek sklasyfikowanych w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne klasy R IIIa, a w dniu 22 grudnia 2021 r. następnych jedenastu działek sklasyfikowanych w ten sam sposób. Na tych gruntach ... na razie nie prowadzi jakiegokolwiek aktywności. Natomiast w przyszłości zamierza rozpocząć na nich budowę domów mieszkalnych wielorodzinnych, a po ich wybudowaniu – oddać w najem osobom fizycznym na cele mieszkaniowe. Budowa i oddanie w najem odbywać się będzie na zasadach przewidzianych w cytowanej wyżej Ustawie.

Przedstawiając własne stanowisko w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego i zdarzeń przyszłych Wnioskodawca stwierdza, że akceptuje fakt, iż jest przedsiębiorcą rejestrowym w wyniku dokonania wpisu do rejestru przedsiębiorców w KRS.

Status ten decyduje o tym, że ... jest uznawany za przedsiębiorcę w świetle art. 1a ust.1 pkt 3 u.p.o.l. Wnioskodawca uważa jednak, że nie jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą, o której traktuje art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców. W myśl tego przepisu działalnością gospodarczą jest zorganizowana działalność zarobkowa wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły, a ... takiej działalności nie prowadzi.

Jego zdaniem sam fakt bycia przedsiębiorcą nie może być przesądzający dla uznania, że wszystkie przedmioty opodatkowania, które znajdują się w jego posiadaniu, powinny być automatycznie uznane za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu jakim posługuje się art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. Na potwierdzenie swego stanowiska przytacza wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 2017 r. sygn. akt TK13/15.

Wyjaśnia ponadto, że ... została powołana w celach społecznych, a na wyłącznie społeczny charakter prowadzonej działalności wskazuje chociażby treść art. 24 ust. 2 Ustawy, zgodnie z którym dochody ... nie mogą być przeznaczone do podziału między wspólników, przeznacza się je w całości na działalność statutową, a wspólnicy Spółki w żaden sposób nie uzyskują ekonomicznych zysków z prowadzonej działalności. Mocne uregulowanie w tej Ustawie dotyczące prowadzonej przez ... działalności powoduje, że

działalność jest ograniczona w wielu aspektach, co oznacza, że brak jest jej swobody działalności gospodarczej.

Wnioskodawca utrzymuje, że w przypadku spółki z ograniczoną odpowiedzialnością takiej jak, która została powołana w innym celu niż gospodarczy, w tym przypadku jest to cel społeczny i chociaż jest przedsiębiorcą, jej nieruchomości nie powinny być kwalifikowane jako związane z prowadzeniem działalności gospodarczej lub mogące być potencjalnie wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej ponieważ działalność prowadzona przez ... nie spełnia definicji działalności gospodarczej jako działalności zarobkowej.

W związku z stanem faktycznym i zdarzeniami przyszłymi Wnioskodawca zadał następujące pytania:

dotyczące jednego stanu faktycznego:

1. „Jaka stawka podatku od nieruchomości obowiązuje w stosunku do wymienionych we wniosku gruntów niezabudowanych, których właścicielem jest ...?”.

dotyczące trzech zdarzeń przyszłych:

2. „Jaka stawka podatku od nieruchomości będzie obowiązywać w stosunku do wymienionych we wniosku gruntów niezabudowanych, których właścicielem jest ... w okresie od rozpoczęcia na nich prac budowlanych polegających na budowie wielorodzinnych budynków mieszkalnych do momentu ich zakończenia?”.
3. „Jaka stawka podatku od nieruchomości będzie obowiązywać w stosunku do wymienionych we wniosku gruntów po zakończeniu budowy na nich budynków, które zostaną oddane przez ... na podstawie umów najmu osobom fizycznym na cele mieszkalne?”.
4. „Jaka stawka podatku od nieruchomości będzie obowiązywać w stosunku do powstałych na należących do Spółki gruntach budynków, które po zakończeniu budowy zostaną oddane przez ... na podstawie umów najmu osobom fizycznym na cele mieszkaniowe?”.

Wobec zadanych pytań Wnioskodawca przedstawił stanowisko w odniesieniu do:

- zawartego w **pytaniu 1.** stanu faktycznego zakładającego, że od niezabudowanych gruntów rolnych będących w posiadaniu Spółki, które nie są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej nie obowiązuje żadna stawka podatku od nieruchomości określona w art. 5 ust. 1 pkt 1 u.p.o.l. lecz stawki wynikające z ustawy o podatku rolnym z uwagi na to, że posiadane nieruchomości nie są związane z prowadzoną przez Spółkę działalnością;
- zawartego w **pytaniu 2.** zdarzenia przyszłego zakładającego, że w okresie prowadzenia przez Spółkę na posiadanych gruntach prac budowlanych związanych ze wznoszeniem wielorodzinnych budynków mieszkalnych do momentu zakończenia budowy nie będzie obowiązywała za grunt żadna ze stawek podatku od nieruchomości określona w art. 5 ust. 1 pkt 1 u.p.o.l. lecz stawki wynikające z ustawy o po-

datku rolnym gdyż grunty te nie są związane z prowadzoną przez Spółkę działalnością gospodarczą;

- zawartego **w pytaniu 3.** zdarzenia przyszłego zakładającego, że po wybudowaniu budynków mieszkalnych, za grunty na których budynki mieszkalne wybudowano, nie będzie miała zastosowania żadna ze stawek podatku od nieruchomości określona w art. 5 ust. 1 pkt 1 u.p.o.l. lecz stawki wynikające z ustawy o podatku rolnym bowiem posiadane nieruchomości nie są związane z prowadzoną przez Spółkę działalność gospodarczą;
- zawartego **w pytaniu 4.** zdarzenia przyszłego zakładającego, że lokale mieszkalne znajdujące się w wybudowanych budynkach mieszkalnych, oddane osobom fizycznym w najem na podstawie umów na cele mieszkalne, będzie miała zastosowanie stawka podatku od nieruchomości przewidziana w art. 5 ust.1 pkt 2 lit.a) u.p.o.l. czyli stawka jak dla budynków mieszkalnych.

Po rozpatrzeniu wniosku Prezydent Miasta Tczewa wyjaśnia, co następuje:

Na wstępie należy wskazać, że zgodnie z art. 14b ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa¹ „*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*”. Z kolei interpretacja indywidualna zawiera wyczerpujący opis przedstawionego we wniosku stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego oraz ocenę stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym tej oceny. Można odstąpić od uzasadnienia prawnego, jeżeli stanowisko wnioskodawcy jest prawidłowe w pełnym zakresie (art. 14c § 1 o.p.).

W orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowany jest pogląd, że organ wydając interpretację dokonuje jedynie oceny prawnej stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego przedstawionego przez wnioskodawcę, bez możliwości jego modyfikowania, czy też prowadzenia postępowania dowodowego, w trybie przepisów działu IV Ordynacji podatkowej. Wobec tego interpretacja może dotyczyć wyłącznie stanu faktycznego/zdarzenia przyszłego przedstawionego we wniosku, gdyż organ nie prowadzi żadnego postępowania dowodowego, nie ocenia też wiarygodności danych przedstawionych we wniosku.

Obowiązkiem wyczerpującego przedstawienia stanu faktycznego ustawodawca obciążył wnioskodawcę, co oznacza, iż to wnioskodawca wskazuje elementy stanu faktycznego zdarzenia przyszłego, jakie należy uwzględnić przy wydawaniu interpretacji.

Uwzględniając przedstawiony we wniosku stan faktyczny oraz przepisy prawa Prezydent Miasta Tczewa uznał, że Wnioskodawca jest podmiotem będącym przedsiębiorcą wpisanym do rejestru przedsiębiorców KRS, którego dopuszczalnym prawnie przedmiotem działania jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

Analizując uzupełniający katalog przedmiotu działalności ... ustalił ponadto, że jest nim również:

- nabywanie lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych oraz niemieszkalnych, w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne;

¹ Tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 1540 ze zm. - dalej zwana o.p.

- przeprowadzanie remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
- wynajmowanie lokali użytkowych znajdujących się w budynkach ...;
- sprawowanie na podstawie umów zlecenia zarządu nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności;
- sprawowanie zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jego współwłasność;
- prowadzenie innej działalności związanej z budownictwem mieszkaniowymi i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budowanie i nabywanie budynków, w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych wprost nie definiuje pojęć takich, jak przedsiębiorca i działalność gospodarcza. Ustawodawca definiując pojęcie działalności gospodarczej w u.p.o.l. odsyła do jego znaczenia sformułowanego w ustawie Prawo przedsiębiorców. Stosownie do brzmienia art. 3 tej ustawy działalność gospodarcza to zorganizowana działalność zarobkowa, wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły.

W celu dokładnego wyjaśnienia tej definicji warto dokonać analizy cech działalności gospodarczej. Należy wskazać, iż podstawową cechą działalności gospodarczej jest jej zarobkowy charakter, tj. zamiar osiągnięcia zysku (*por. wyr. NSA z 26.09.2008 r. II FSK 789/07, Legalis*). Nie ma przy tym znaczenia faktyczne osiągnięcie zysku. Zarobkowego charakteru działalności gospodarczej nie należy łączyć bezpośrednio z jej odpłatnością. Jak bowiem trafnie wskazuje się w doktrynie, naliczanie i pobieranie opłat nie oznacza w każdym przypadku, że prowadzona jest działalność dla (w celu) osiągnięcia zarobku, a opłaty mogą być pobierane na pokrycie jedynie kosztów działalności, co nie powoduje powstania dochodu (*zob. A. Pawłowski, Komentarz do art. 2, w: A. Pawłowski (red.) Ustawa o swobodzie działalności gospodarczej, s.30*). Z punktu widzenia kwalifikacji danej działalności jako działalności gospodarczej nie ma również znaczenia, czy jest ona podstawową czy też dodatkową działalnością danego podmiotu i w konsekwencji, czy jest ona dla tego podmiotu podstawowym, czy też dodatkowym źródłem zarobku.

Prowadzenie działalności gospodarczej w sposób zorganizowany definiowane jest jako stały sposób jej prowadzenia. Cechę ciągłości działalności gospodarczej wiąże się zazwyczaj ze stałością, powtarzalnością i regularnością jej wykonywania, i jednocześnie przeciwstawia się ją działalności jednorazowej, okazjonalnej i sporadycznej.

Jeśli chodzi o ostatnią wskazaną cechę, to działalność wykonywana jest we własnym imieniu, jeśli wywołuje ona skutki prawne dla tego, kto ją prowadzi. Działając we własnym imieniu staje się więc podmiotem praw i obowiązków związanych z wykonywaną przez siebie działalnością (*K. Horubski, L. Kieres, T. Kocowski, M. Szydło, A. Żurawik, Podstawowe pojęcia, s. 164*). Nie stanowi działalności gospodarczej działalność w cudzym imieniu, a więc taka, w wyniku której powstają prawa i obowiązki dla podmiotu innego niż ten, który ją wykonuje.

W świetle powyższych ustaleń organ podatkowy uznał, a to stanowisko stało się wyznacznikiem do zinterpretowania wymienionych poniżej przepisów prawa podatkowego, iż w przypadku zawierania umów najmu lokali spełniona jest przesłanka stałego sposobu prowadzenia działalności, działania we własnym imieniu jak i zarobkowego charakteru działalności, mimo iż nie jest ona nastawiona na zysk.

Organ podatkowy zgadza się z tezą, że „.... jest podmiotem gospodarczym i w zakresie prowadzonej przez siebie działalności ukierunkowanej na szeroko pojęte zaspokajanie po-

trzeb mieszkaniowych musi być traktowana tak samo, jak inni przedsiębiorcy” (publik. LEX QA 1780938).

Organ podatkowy uznaje za **prawidłowe** stanowisko przedstawione przez Wnioskodawcę w pytaniu 1.

Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 333 ze zm.) [dalej: u.p.r.], opodatkowaniu tym podatkiem podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza. Oznacza to, że o ile przedsiębiorca posiada użytki rolne i nie wykorzystuje ich do prowadzenia działalności gospodarczej (nie są zajęte na taką działalność), to podlegają one opodatkowaniu podatkiem rolnym.

Z przedstawionego stanu faktycznego wynika, że Wnioskodawca posiada grunty rolne sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako rola III b, na których, jak oświadcza, nie jest prowadzona żadna aktywność (działalność).

W opinii organu interpretującego, **prawidłowe jest stanowisko** Wnioskodawcy, że grunt ten podlega podatkowi rolnemu, ale nie z powodu jak twierdzi, że nie jest związany z prowadzeniem działalności gospodarczej, ale dlatego że grunt ten **nie jest zajęty** na prowadzenie działalności gospodarczej.

Art. 1 (u.p.r.) stanowi, że opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza. Oznacza to, że o ile przedsiębiorca posiada użytki rolne i nie wykorzystuje ich do prowadzenia działalności gospodarczej (nie są zajęte na taką działalność), to podlegają one opodatkowaniu podatkiem rolnym.

Warto wspomnieć, że w orzecznictwie zwraca się uwagę, że użyte w ustawie pojęcia „związane z prowadzeniem działalności gospodarczej” i „zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej” nie są tożsame. Grunt **zajęty** na prowadzenie działalności gospodarczej zawsze będzie gruntem **związanym** z prowadzeniem tej działalności, natomiast grunt związany z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zawsze będzie gruntem zajęтым na prowadzenie działalności gospodarczej (por. wyrok NSA z 29.04.2020 r. II FSK 2598, publ. LEX nr 3009399).

Organ podatkowy uznaje za **nieprawidłowe** stanowisko przedstawione przez Wnioskodawcę w pytaniu 2.

Opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza.

Przez pojęcie gruntów „zajętych” na prowadzenie działalności, o czym stanowi art. 2 ust. 2 u.p.o.l., należy rozumieć faktyczne wykonywanie konkretnych czynności, działań na gruncie powodujących dokonanie zamierzonych celów, osiągnięcie konkretnego rezultatu, związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą (wyrok NSA z dnia 21 stycznia 2021 r. II FSK 2481/21, LEX nr 311597).

Zajęcie gruntów rolnych na prowadzenie działalności gospodarczej zamiast działalności rolniczej powoduje, iż przedsiębiorca staje się w stosunku do nich podatnikiem podatku od nieruchomości, a nie podatku rolnego.

Prezydent Miasta Tczewa jest zdania, że samo przeznaczenie gruntu pod zabudowę nie może być uznawane za zajęcie na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej. Niemniej jednak już rozpoczęcie budowy budynków powinno być uznane za zajęcie tego gruntu lub jego części na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej (art. 5 ust. 1 pkt 1 u.p.o.l.).

Na tym tle szczególnej wagi nabiera rozstrzygnięcie Naczelnego Sądu Administracyjnego, który w serii wyroków z 2.09.2020 r., II FSK 1520/18, publik. LEX nr 3126349, II FSK 1521/18, II FSK 1522/18) przypomniał prawidłowy sposób wykładni pojęcia "zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej". Jak wskazał sąd, za zajęte rozumie się wyłącznie grunty, na których faktycznie, poprzez fizyczne zajęcie, prowadzona jest działalność gospodarcza. Zdaniem NSA nie są przejawami zajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej czynności organizacyjne czy też prawne [publik. LEX 1773896].

W świetle powyższego, w przypadku gruntów rolnych posiadanych przez ... podatkiem od nieruchomości poczynając od pierwszego dnia następującego po miesiącu, w którym nastąpiła zmiana sposobu wykorzystywania gruntu rolnego, będą opodatkowane grunty, na których faktycznie będzie prowadzona działalność związana ze wznoszeniem budynków.

WSA w Lublinie w wyroku z dnia 23 sierpnia 2017 r., sygn. akt I SA/Lu 579/17, stwierdził, że "Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty, nie działki".

Należy z tego wywnioskować, że w sytuacji, gdy działka rolna (działki rolne) tylko w części będzie wykorzystywana w działalności gospodarczej, w tym przypadku polegającej na budowie domów mieszkalnych wielorodzinnych, to nie będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości w całości, lecz tylko w tej części jaka została wyodrębniona na ten cel. Jaka to będzie część określi w decyzji starosta na wniosek podatnika (...).

Organ podatkowy uznaje za **nieprawidłowe** stanowisko przedstawione przez Wnioskodawcę w pytaniu 3.

Problem poruszony w tym pytaniu powiązany jest z pytaniem 2. w związku z czym interpretacja przepisów prawa podatkowego dotycząca tego zagadnienia będzie (może być) korelowała z treścią udzielonej już interpretacji.

Prezydent Miasta Tczewa uznał stanowisko za nieprawidłowe gdyż, wbrew twierdzeniu strony, od gruntów na których powstały budynki mieszkalne, czyli dla gruntów związanych z budynkami mieszkalnymi, będzie miała zastosowanie jedna ze stawek określonych w art. 5 ust. 1 pkt 1 u.p.o.l., a mianowicie stawka wymieniona w pkt. c), czyli jak od gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego.

Nie uważa się bowiem za związane z działalnością gospodarczą grunty związane z budynkami mieszkalnymi stąd właściwą dla nich stawką podatku będzie stawka wymieniona w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c u.p.o.l.

Wynika to z brzmienia art. 1a ust. 2a pkt 1) u.p.o.l.

Przepis ten stwierdza, że do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami.

Reasumując, należy stwierdzić, że w przedmiotowym zdarzeniu przyszłym grunty związane z budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi będące w posiadaniu powinny być opodatkowane, według stawek od gruntów pozostałych.

Organ podatkowy uznaje za **prawidłowe** stanowisko przedstawione przez Wnioskodawcę w pytaniu 4.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 u.p.o.l. podatkowi od nieruchomości podlegają grunty, budynki i ich części oraz budowle i ich części związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Ponadto, zgodnie z brzmieniem art. 1a ust. 2a pkt 1) u.p.o.l. grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, to grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2. Zastrzeżenie to przewiduje, że do gruntów i budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami.

Jedynie od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej stosuje się wyższą stawkę podatku od 1 m² powierzchni użytkowej (art. 5 ust. 2 pkt 1 lit. c) u.p.o.l.). Te ostatnie nieruchomości opodatkowaniu wyższą stawką podlegałyby dopiero po zajęciu na potrzeby tej działalności.

Dopóki zatem przedsiębiorca faktycznie nie zajmie budynku mieszkalnego na potrzeby prowadzonej działalności, to powinna być stosowana preferencyjna stawka podatku dla nieruchomości mieszkalnych. Podobnie wypowiedział się m.in. NSA w wyroku z 23.05.2013 r., II FSK 1880/11.

Reasumując, należy stwierdzić, że w przedmiotowym zdarzeniu przyszłym budynki mieszkalne wielorodzinne będące w posiadaniu ... wynajmowane osobom fizycznym na mieszkanie powinny być opodatkowane, według stawek od budynków mieszkalnych.

Niniejsza interpretacja udzielona została w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień wydania interpretacji przez organ podatkowy i dotyczy stanu faktycznego / zdarzenia przyszłego przedstawionego przez Wnioskodawcę.

Interpretacja ta, po usunięciu danych identyfikujących Wnioskodawcę, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

Złożenie przez wnioskodawcę fałszywego oświadczenia, że elementy stanu faktycznego/zdarzenia przyszłego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego oraz kontroli skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta, co do istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub kontroli skarbowej – zgodnie z art. 14b § 4 ustawy Ordynacja podatkowa - powoduje, że wydana interpretacja indywidualna nie wywołuje skutków prawnych.

Pouczenie

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu niezgodności jej z prawem.

Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku, Aleja Zwycięstwa 16/17, 80 – 219 Gdańsk w terminie 30 dni od dnia doręczenia skarżącemu indywidualnej interpretacji podatkowej (art. 53 § 1 Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 329) za pośrednictwem organu, który ją wydał na adres: Prezydent Miasta Tczewa, Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 1, 83-110 Tczew.

Zgodnie z zasadami zapisanymi w cytowanej ustawie, wniesienie skargi na interpretację musi być poprzedzone wezwaniem organu, który wydał interpretację – w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu lub podjęciu innej czynności - do usunięcia naruszenia prawa.

Otrzymują:

1. Adresat
2. Aa.

Z up. Prezydenta Miasta
SKARBNIK MIASTA
Helena Kullas
Helena Kullas