

Wnioskodawca:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Burmistrz Miasta Gniewkovo
ul. 17 stycznia 11
88-140 Gniewkovo

Działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3 w zw. z art. 14b § 1 i 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2015 r., poz. 613 j.t.) wnoszę o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w indywidualnej sprawie Wnioskodawcy, co do zastosowania art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 r. (Dz. U. z 2014 r., poz. 849 j.t. ze zm.)

Opis zdarzenia przyszłego :

Wnioskodawca jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej na obszarze Miasta Gniewkovo. Przedmiotowa nieruchomość składa się z jednej działki ewidencyjnej ujętej w księdze wieczystej. Na przedmiotowej nieruchomości posadowiony jest jeden budynek.

Spółka [REDACTED] rozważa wyodrębnienie własności dwóch lokali w przedmiotowym budynku, posadowionym na tej nieruchomościach, a następnie przeniesienie prawa własności jednego z tych lokali na rzecz podmiotu trzeciego. W wyniku tych działań Spółka oraz osoba trzecia staną się z mocy prawa właścicielami dwóch wyodrębnionych lokali i jednocześnie współwłaścicielami (w odpowiednich udziałach) nieruchomości wspólnej, na którą będzie składać powierzchnia wspólna budynku oraz grunt. Odrębna własność lokali będzie ustanowiona w drodze jednostronnej czynności prawnej Wnioskodawcy, gdyż jest on jedynym właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Będzie ona dokonana w formie aktu notarialnego i potwierdzona wpisem do księgi wieczystej. Wydzielone lokale, będą posiadały ściany trwale wydzielające te lokale. Dojście do tych lokali będzie odbywać się po częściach w użytkowaniu wspólnym wszystkich współwłaścicieli.

Pytanie do zdarzenia przyszłego :

1. Czy w przypadku kiedy na nieruchomości posadowiony jest jeden budynek i w budynku tym ustanowiona zostanie wyodrębniona własność co najmniej dwóch lokali, udział właściciela wyodrębnionego lokalu w powierzchniach wspólnych powinien zostać ustalony według proporcji powierzchni użytkowej wyodrębnionego lokalu do całkowitej powierzchni użytkowej budynku, o czym mowa w art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 ze zmianami)
2. Czy podstawą opodatkowania w podatku od nieruchomości będzie stanowić łączna powierzchnia użytkowa wyodrębnionych lokali należących do Spółki lub osób trzecich oraz udział w częściach wspólnych (budynku oraz gruntu) ?
3. Czy powyższe zasady ustalenia podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy na nieruchomości mającej jedną księgą wieczystą posadowionych jest kilka budynków, a odrębna własność lokali zostanie wyodrębniona przez Spółkę tylko w jednym budynku ?

Stanowisko Wnioskodawcy

Jeżeli na nieruchomości zabudowanej znajduje się jeden budynek z którego wyodrębniono własność co najmniej dwóch 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. Tak więc każdy ze współwłaścicieli (wyodrębnionych lokali) zapłaci podatek z tytułu własnej nieruchomości oraz od części wspólnej w wysokości stanowiącej udział lokalu, którego jest właścicielem do wielkości całego budynku. Podstawą opodatkowania wszystkich wyodrębnionych lokali należących do Wnioskodawcy lub osób trzecich będzie łączna wartość wszystkich wyodrębnionych lokali wraz z częścią wspólną budynku i gruntu w części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. Jednocześnie w sytuacji gdy na nieruchomości zabudowanej posadowionych jest kilka budynków i tylko w jednym z tych budynków zostaną wyodrębnione lokale, podstawę opodatkowania od gruntu i części wspólnych budynku będzie stanowił stosunek powierzchni użytkowej wyodrębnionych lokali do powierzchni użytkowej wszystkich budynków.

Uzasadnienie stanowiska Wnioskodawcy

Zgodnie z treścią art. 3 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (dalej u.p.o.l.), 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 posiadaczach, z zastrzeżeniem ust. 5. Zatem nieruchomość, która stanowi współwłasność jest odrębnym przedmiotem opodatkowania, a obowiązek podatkowy obciąża solidarnie wszystkich współwłaścicieli. Istota zaś solidarnego obowiązku podatkowego sprowadza się do tego, że wszyscy współwłaściciele są zobowiązani do płacenia podatku od nieruchomości wspólnej, ale zapłacenie tego podatku przez jednego lub kilku z nich powoduje wygaśnięcie zobowiązania podatkowego w stosunku do wszystkich. Jednakże zasady solidarnej odpowiedzialności za zobowiązanie w podatku od nieruchomości unormowane w art. 3 ust. 4 u.p.o.l. nie dotyczą sytuacji, o której mowa w art. 3 ust. 5 tej ustawy. O czym świadczy zarówno użycie przez ustawodawcę, w końcowym fragmencie przepisu art. 3 ust. 4 sformułowania „z zastrzeżeniem ust. 5”, jak i sama treść art. 3 ust. 5. Analiza treści wspomnianego artykułu prowadzi do wniosku, że w konsekwencji wyodrębnienia prawnego lokalu w ramach jednego budynku, tj. utworzenia nieruchomości lokalowych, dla których utworzono odrębne księgi wieczyste, do ustalania obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości nie będzie miał zastosowania przepis art. 3 ust. 4 ustawy podatkowej, a co za tym idzie nie występuje w tym przypadku solidarna odpowiedzialność podatkowa współwłaścicieli całej nieruchomości. W takiej sytuacji właściciel wyodrębnionego lokalu lub lokali stanowiących odrębną nieruchomość jest opodatkowany samodzielnie od tego lokalu lub lokali (art. 3 ust. 1 pkt 1 u.p.o.l.) oraz stosownie do art. 3 ust. 5 u.p.o.l. – obowiązany jest płacić podatek od „części ułamkowej” gruntu oraz części budynku stanowiącej współwłasność.

Zgodnie z Ustawą o własności lokali wyodrębniony samodzielny lokal w rozumieniu wspomnianej ustawy, jest odrębną nieruchomością, która stanowi odrębny od innych części budynku przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Należy mieć bowiem na względzie fakt, że zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają wymienione w tym przepisie nieruchomości, w tym budynki oraz części budynków. Zgodnie z treścią 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. Tak więc według Wnioskodawcy każdy ze

współwłaścicieli zapłaci podatek z tytułu własnej nieruchomości (wyodrębnionego lokalu). Ponadto każdy ze współwłaścicieli jest zobowiązany do zapłacenia podatku od części wspólnej w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu własnego do powierzchni użytkowej całego budynku. Przytoczone przepisy art. 3 ust. 4 i 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, dotyczą **różnych** stanów faktycznych, a przepis art. 3 ust. 5 u.p.o.l. stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 3 ust. 4 u.p.o.l. Z cytowanego wyżej przepisu wynika że w liczniku ułamka, uwzględnia się powierzchnię użytkową wyodrębnionych lokali, natomiast w mianowniku tego ułamka, uwzględnia się powierzchnię użytkową całego budynku. Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 5 u.p.o.l. powierzchnia użytkowa budynku lub jego części jest to powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych.

Jak wskazano wyżej, ustawa nie uzależnia możliwości wyliczenia podstawy opodatkowania w sposób określony w art. 3 ust. 5 u.p.o.l. od jakichkolwiek warunków dotyczących podatnika. Każda osoba/podmiot który ma przymiot podatnika tzn. spełnia którąś z przesłanek wymienionych w art. 3 ust. 1-3 u.p.o.l. oraz spełnia przesłanki z art. 3 ust. 5 u.p.o.l. może wyliczać podstawę opodatkowania w sposób wskazany w tym ostatnim przepisie, co więcej, powyższe zasady wynikają z literalnego brzmienia art. 3 ust. 5 u.p.o.l. Należy podkreślić, że niedopuszczalne jest odstępowanie od wyników wykładni literalnej przepisów prawa podatkowego, gdyby miało to prowadzić do rezultatów niekorzystnych dla podatnika. Zgodnie z art. 84 i 217 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej istnieje obowiązek ponoszenia podatków, ale jedynie w takim zakresie, jaki wprost wynika z ustawy i niedopuszczalne jest odwoływanie się do innych rodzajów wykładni niż wykładnia językowa, która skutkowałaby zwiększeniem opodatkowania.

Prezentowane przez Wnioskodawcę stanowisko jest aprobowane zarówno przez organy podatkowe jak i sądy administracyjne. Przykładowo, stanowisko analogiczne do zaprezentowanego przez Wnioskodawcę zostało uznane za prawidłowe w interpretacji indywidualnej Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz z dnia 25.06.2013 r. nr RFPO.3120/1012/001/2013 oraz interpretacji indywidualnej Prezydenta Miasta Szczecina z 28.05.2014 r. nr WpiOL-III.310.1.2014.MS. Stanowisko Wnioskodawcy znajduje również potwierdzenie m.in. w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego (wyrok z dnia 13 listopada 2012 r., sygn. akt II FSK 647/11), w którego uzasadnieniu NSA stwierdził, iż „nie sposób z powołaniem się na względy systemowe i celowościowe podważać rezultatów wykładni językowej art. 3 ust. 4-5 u.p.o.l., jeżeli prowadzi to do zmiany zakresu opodatkowania, nawet wówczas, gdy sposób jego określenia w ustawie nasuwa de lege lata wątpliwości, czy wręcz wydaje się być oczywistym błędem legislacyjnym.” Podobny wyrok wydał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie (sygn. akt III SA/Wa 2535/08 z dnia 2 lutego 2009), który został utrzymany w mocy wyrokiem NSA z dnia 13 stycznia 2010 r. (sygn. akt II FSK 750/09).

Oświadczenie

W związku z wnioskiem o wydanie interpretacji - Wnioskujący na podstawie art. 14 b § 4 ustawy Ordynacja podatkowa oświadcza pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

Gniewkowo, dnia 21 września 2015 r.

Urząd Miasta Gniewkowo
ul. 17 stycznia 11
88-140 Gniewkowo

PISEMNA INTERPRETACJA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Burmistrz Gniewkowa, 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 613z późn. zm.), art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 849 ze zm.),

postanawia:

uznać, że stanowisko Strony wskazane we wniosku z dnia 3 lipca 2015r. (data wpływu do urzędu 3 sierpnia 2015r) w sprawie interpretacji przepisów prawa podatkowego polegające na tym, że:

jeżeli na nieruchomości zabudowanej znajduje się jeden budynek, z którego wyodrębniono własność co najmniej dwóch 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. Tak więc każdy ze współwłaścicieli (wyodrębnionych lokali) zapłaci podatek z tytułu własnej nieruchomości oraz od części wspólnej w wysokości stanowiącej udział lokalu, którego jest właścicielem do wielkości całego budynku. Podstawą opodatkowania będzie łączna powierzchnia wszystkich wyodrębnionych lokali wraz z częścią wspólną budynku i gruntu w części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku.

jest prawidłowe.

Jednocześnie w sytuacji, gdy na nieruchomości zabudowanej posadowionych jest kilka budynków i tylko w jednym z tych budynków zostaną wyodrębnione lokale, podstawą opodatkowania od gruntu i części wspólnych budynku będzie stanowić stosunek powierzchni użytkowej wyodrębnionych lokali do powierzchni użytkowej wszystkich budynków.

jest nieprawidłowe.

UZASADNIENIE

[REDAKCYJNA] we wniosku z dnia 3 lipca 2015 r. (otrzymanym 3 sierpnia 2015r.) zwrócił się do Burmistrza Gniewkowa w trybie art. 14j Ordynacji podatkowej z prośbą o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego.

Wnioskodawca wyczerpująco przedstawił stan faktyczny, własne stanowisko w sprawie oceny prawnej tego stanu prawnego, złożył oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania oraz uiścił stosowną opłatę.

W przedmiotowym wniosku zostało przedstawione następujące zdarzenie przyszłe:

Wnioskodawca jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej na obszarze Miasta Gniewkowa. Przedmiotowa nieruchomość składa się z jednej działki ewidencyjnej ujętej w księdze wieczystej. Na przedmiotowej nieruchomości posadowiony jest jeden budynek.

[REDAKCYJNA] rozważa wyodrębnienie własności dwóch lokali w przedmiotowym budynku, posadowionym na tej nieruchomości, a następnie przeniesienie prawa własności jednego z tych lokali na rzecz podmiotu trzeciego. W wyniku tych działań Spółka oraz osoba trzecia staną się z mocy prawa właścicielami dwóch wyodrębnionych lokali i jednocześnie współwłaścicielami (w odpowiednich udziałach) nieruchomości wspólnej, na którą będzie składać powierzchnia wspólna budynku oraz grunt. Odrębna własność lokali będzie ustanowiona w drodze jednostronnej czynności prawnej Wnioskodawcy, gdyż jest on jedynym właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Będzie ona dokonana w formie aktu notarialnego i potwierdzona wpisem do księgi wieczystej. Wydzielone lokale, będą posiadały ściany trwale wydzielające te lokale. Dojście do tych lokali będzie odbywać się po częściach w użytkowaniu wspólnym wszystkich współwłaścicieli.

W związku z powyższym Wnioskodawca zadał następujące pytania.

1. Czy w przypadku, kiedy na nieruchomości posadowiony jest jeden budynek i w budynku tym ustanowiona zostanie wyodrębniona własność co najmniej dwóch lokali, udział właściciela wyodrębnionego lokalu w powierzchniach wspólnych powinien zostać ustalony według proporcji powierzchni użytkowej wyodrębnionego lokalu do całkowitej powierzchni użytkowej budynku, o czym mowa w art.3 ust.5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 849 ze zm.)?
2. Czy podstawą opodatkowania w podatku od nieruchomości będzie stanowić łączna powierzchnia użytkowa wyodrębnionych lokali należących do Spółki lub osób trzecich oraz udział w częściach wspólnych (budynku oraz gruntu)?
3. Czy powyższe zasady ustalenia podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy na nieruchomości mającej jedną księgę wieczystą posadowionych jest kilka budynków, a odrębną własność lokali zostanie wyodrębniona przez spółkę tylko w jednym budynku?

Odpowiedź na pytanie 1:

Ustanowienie odrębnej własności lokali spowoduje, że z mocy prawa powstanie nieruchomości wspólna. Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, przy czym w art. 4 ust. 3 ww. ustawy ustawodawca wskazał, że jeśli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, przedmiotem wspólności jest to prawo, a dalsze przepisy o własności lub współwłasności gruntu stosuje się odpowiednio do prawa użytkowania wieczystego.

Nieruchomości stanowiące współwłasność, w których została ustanowiona odrębna własność lokali, opodatkowane są w sposób szczególny. W takim przypadku ma zastosowanie art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Zgodnie z tym artykułem, jeżeli została wyodrębniona własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność (część wspólną) ciąży na właścicielach lokali w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. Przepis ten określa zasady opodatkowania dwóch przedmiotów opodatkowania, tj. gruntów związanych z budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali oraz części wspólnych budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Oba te przedmioty w związku z wyodrębnieniem własności lokali stanowią współwłasność właścicieli tych lokali jako tak zwana nieruchomości wspólna, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Następstwem zastosowania art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w zakresie opodatkowania wyżej wymienionych przedmiotów stanowiących współwłasność, w porównaniu z art. 3 ust. 4 tej ustawy, jest wyłączenie zastosowania zasady solidarnego obowiązku podatkowego przy opodatkowaniu nieruchomości stanowiących współwłasność (współposiadanie). Wynika to z faktu, iż w art. 3 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych ustawodawca wskazał, że zasada w nim zawarta dotyczy wszystkich nieruchomości stanowiących współwłasność z wyraźnym zastrzeżeniem określonym w art. 3 ust. 5 tej ustawy. Wykładnia art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych jednoznacznie wskazuje, jak należy liczyć ułamek stanowiący podstawę obliczania udziału w powierzchni części wspólnych budynku oraz gruntu w przypadku wyodrębnienia lokalu (lokal) - jest to stosunek powierzchni użytkowej lokalu (lokal) należącego do danego podmiotu do powierzchni użytkowej całego budynku. Tak ustaloną proporcję należy odnieść do powierzchni użytkowej części wspólnych budynku, w którym wyodrębniono lokal (lokale) oraz do powierzchni gruntu.

Określone w powyższy sposób zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie, gdy własność jednego z odrębnych lokali zostanie przeniesiona na osobę trzecią.

Odpowiedź na pytanie 2:

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają: grunty, budynki lub ich części, budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Natomiast w myśl art. 4 ust. 1 pkt 2 w/w ustawy podstawę opodatkowania dla budynków lub ich części stanowi powierzchnia użytkowa. W art. 1a ust. 1 pkt 5 zdefiniowane zostało pojęcie powierzchni użytkowej budynku lub jego części: jest 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, sutereny i poddasza użytkowe.

Zgodnie z art. 3 ust. 5 jeżeli w nieruchomości ustanowiona jest odrębna własność lokali, obowiązek podatkowy 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. Właściciel nieruchomości lokalowej jest więc zobowiązany płacić podatek od lokalu i podatek od części ułamkowej nieruchomości wspólnej. Wyodrębnienie własności lokali w budynku skutkuje tym, że podatek od części tego budynku i gruntu stanowiącego współwłasność należy ustalać na takich zasadach, że odnosi się powierzchnię użytkową lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku i tak ustaloną proporcję stosuje do powierzchni wspólnych części budynku i gruntu. Innymi słowy podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia lokali będących własnością Spółki oraz udział w częściach wspólnych budynku obliczony przy zastosowaniu ww. proporcji" (wyrok WSA w Warszawie z 8.10.2010 r., III SA/Wa 1336/10 - nieprawomocny). Osoba prawna będąca właścicielem takiego lokalu sama powinna w deklaracji wyliczyć wyżej wymienione proporcje i na ich podstawie kwotę płaconego podatku.

Odpowiedź na pytanie 3:

W przypadku, gdy na nieruchomości posadowiony jest jeden lub kilka budynków i w jednym z tych budynków ustanowiona zostanie odrębna własność (dwóch lub więcej) lokali, spełniających wymóg samodzielności w rozumieniu ustawy o własności 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 wyodrębnionych lokali, pozostawać będzie do powierzchni użytkowej budynku, w którym wyodrębniono te lokale, a w konsekwencji - zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (upol) - podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych będących własnością danego podmiotu oraz udział w częściach wspólnych budynku, w którym wyodrębniono lokale i w powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu powyższej proporcji. W ocenie organu, taka konstrukcja opodatkowania nieruchomości wspólnych w związku z wyodrębnieniem własności lokali wynika wprost z art. 3 ust. 5 upol zgodnie, z którym udział w gruncie oraz części budynku stanowiących współwłasność odpowiada częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku.

Odnosząc się do zdarzenia przyszłego przedstawionego we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej podkreślić należy, że z literalnego brzmienia art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wyraźnie wynika, iż powierzchnię wyodrębnionego lokalu (lokali) odnosi się wyłącznie do powierzchni użytkowej budynku, w którym wyodrębniono lokal (lokalne) - nie zaś do powierzchni użytkowej wszystkich budynków posadowionych na danej działce ewidencyjnej (działkach ewidencyjnych) stanowiących jedną nieruchomość na gruncie przepisów prawa cywilnego. Tak więc powierzchnia użytkowa pozostałych budynków (w których nie dokonano wyodrębnienia lokali) jako będącą przedmiotem współwłasności, winna zostać opodatkowana na zasadach ogólnych ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Stanowisko takie jest zgodne z Wyrokiem Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 9 kwietnia 2015r. (I SA/Łd 8/15). Znajduje również potwierdzenie w interpretacji

indywidualnej Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 23.09.2013r. (DFP-Fn-I.310.14.2014), interpretacji indywidualnej Prezydenta Miasta Suwałk z dnia 10 grudnia 2014r. (FN.310.1.2014.06), interpretacji indywidualnej Prezydenta Olsztyna z dnia 14.10.2014r. (PL.310.3.2014).

W tym stanie rzeczy postanowiono jak wyżej.

Pouczenie:

Zastosowanie się do interpretacji indywidualnej przed jej zmianą lub przed doręczeniem organowi podatkowemu odpisu prawomocnego orzeczenia sądu administracyjnego uchylającego interpretację indywidualną nie może szkodzić wnioskodawcy, jak również w przypadku nieuwzględnienia jej w rozstrzygnięciu sprawy podatkowej.

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

Od niniejszej interpretacji przysługuje stronie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy, za pośrednictwem Burmistrza Gniewkowa. Skargę można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie Burmistrza Gniewkowa, do usunięcia naruszenia prawa. Termin do złożenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa wynosi 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o treści wydanej interpretacji. Termin na wniesienie skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wynosi 30 dni od dnia doręczenia stronie odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ takiej odpowiedzi nie udzieli, w terminie 60 dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa.

BURMISTRZ

.....mgr Adam Roszek.....