

...2015r.

URZĄD MIASTA POZNANIA KANCELARIA ul. Słowackiego 22, 60-823 Poznań		URZĄD MIASTA POZNANIA Wydział Finansowy Poznań, dnia ...	
WPLYNEŁO DNIA	201...	WPLYNEŁO DNIA	...
L. dz. - 1448 zał. 1		L. dz. zał. znak spr. 03	
znak spr. 03		Urząd Miasta Poznania Wydział Finansowy Ul. Słowackiego 22 60 – 823 Poznań	

*Łotmerek - Piotech
p. mielczank - kopie*

Wniosek

O wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego

- I. Na podstawie art. 14 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012r. poz. 749 ze zmianami.) Spółdzielnia Mieszkaniowa wnosi o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości.

Przedmiotem wniosku jest zdarzenie zaistniałe.

Opłata od wniosku została uiszczona na rachunek bankowy Urzędu Miasta Poznania.

Kserokopia dowodu uiszczenia opłaty – dołączona do wniosku.

II. Stan faktyczny.

Wnioskodawczyni działająca jako spółdzielnia mieszkaniowa, zgodnie z wypisem z rejestru budynków i gruntów posiada w swoich zasobach - budynki o funkcjach mieszkalnych, w skład których wchodzi lokale mieszkalne i niemieszkalne: takie jak lokale użytkowe, części wspólne – suszarnie, pomieszczenia gospodarcze n.p. komórki, miejsca postojowe w halach garażowych.

Hale garażowe w budynkach mieszkalnych stanowią odrębny przedmiot własności i mają założone odrębne księgi wieczyste z wpisem własności na rzecz Spółdzielni.

Ze względu na zawierane akty notarialne w kwestii przeniesienia udziału we współwłasności miejsc postojowych w hali garażowej na rzecz członków - Spółdzielnia zgodnie z art. 3 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych składa odrębne deklaracje podatku od nieruchomości dla miejsc postojowych, na które zostały założone odrębne księgi wieczyste.

W skład przedmiotowej hali garażowej wchodzi:

- miejsca postojowe, na które zostały zawarte umowy przeniesienia udziału we współwłasności hali garażowej na rzecz członków,

- miejsca postojowe, na które nie zostały podpisane jeszcze umowy przeniesienia udziału we współwłasności hali garażowej,
- miejsca postojowe, które spółdzielnia wynajmuje.

Należy nadmienić, że miejsca postojowe przeznaczone są dla garażowania samochodów osobowych.

Miejsca postojowe, lokale mieszkalne, pomieszczenia gospodarcze wynajmowane są przez Spółdzielnię osobom prowadzącym działalność gospodarczą (wystawiane faktury VAT) oraz osobom nieprowadzącym działalności gospodarczej.

Spółdzielnia wykazuje najem lokali mieszkalnych i niemieskalnych w deklaracji podatku od nieruchomości w poz. D.2.2. czyli w pozycji dla budynków lub ich części „związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne i lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej” i w poz. D.1.1. czyli w pozycji dla gruntów „związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków”

Ponadto Spółdzielnia jest właścicielem gruntów przeznaczonych na budowę zasobów mieszkaniowych.

Podatek od gruntu wykazywany jest w deklaracji poz. D.1.3. czyli w pozycji dla powierzchni gruntów „pozostałe grunty, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego”.

III. Stanowisko SM

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych celem spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także budowli o innym przeznaczeniu.

Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą polegającą na wynajmie lokali mieszkalnych, pomieszczeń gospodarczych, miejsc postojowych w hali garażowej itp. i wykazuje w złożonych deklaracjach podatku od nieruchomości stawki zgodnie art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, natomiast grunty będące własnością Spółdzielni, a przeznaczone na budowę zasobów mieszkaniowych opodatkowuje stawką zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

IV. Pytania:

- 1) Czy słusznym jest opodatkowanie wynajmowanych przez Spółdzielnię miejsc postojowych w hali garażowej z odrębną księgą wieczystą, mieszkań, części wspólnych budynku mieszkalnego (np. komórek, pomieszczeń pod schodami) stawką zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych?
- 2) Czy słusznym jest opodatkowanie gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni z przeznaczeniem na budowę lokali mieszkalnych stawką art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych?

Oświadczenie

Zgodnie z art. 233 § 1 ustawy z dnia 6 czerwca 1997r – Kodeks karny (DZ. U. Nr 88, poz. 553 z późn. zm.) kto składając zeznanie mające służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy, zeznaje nieprawdę lub zataja prawdę, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3.

Oświadczam, iż zapoznałem (am) się z treścią art.233 § 1Kodeksu karnego o odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania.

Zgodnie z art. 14b § 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r oświadczam, 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 postępowaniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

URZĄD MIASTA POZNANIA 04 KANCELARIA ul. Słowackiego 22, 60-823 Poznań		
WPLYNEŁO DNIA	2015 -	WPLYNEŁO DNIA
L. dz.	zał.	
znak spr.		

Urząd Miasta Poznania
Wydział Finansowy
ul. Słowackiego 22
60-823 Poznań

Sprawa: odpowiedź na wezwanie z dnia 2015r (wpływ. 2015r) w sprawie uzupełnienia wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej – przedstawienie wyczerpującego i pełnego stanu faktycznego w odniesieniu do pierwszego pytania, ponowne sformułowanie pytań, rozwińnięcie stanowiska Spółdzielni w kwestii zadanych pytań.

II. Uzupełnienie przedstawienia stany faktycznego

Hale garażowe

Hale garażowe w budynkach mieszkalnych stanowią odrębny przedmiot własności i mają założone odrębne księgi wieczyste z wpisem własności na rzecz Spółdzielni.

Ze względu na zawierane akty notarialne w kwestii przeniesienia udziału we współwłasności miejsc postojowych w hali garażowej na rzecz członków - Spółdzielnia zgodnie z art. 3 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych składa odrębne deklaracje podatku od nieruchomości dla miejsc postojowych, na które zostały założone odrębne księgi wieczyste.

W skład przedmiotowych hal garażowych wchodzi :

- miejsca postojowe, na które zostały zawarte umowy przeniesienia udziału we współwłasności hali garażowej na rzecz członków,
- miejsca postojowe, na które nie zostały podpisane jeszcze umowy przeniesienia udziału we współwłasności hali garażowej.

Część miejsc postojowych z poz. b. Spółdzielnia wynajmuje osobom które:

- prowadzą działalność gospodarczą w różnym zakresie np. biura rachunkowe, czy kancelarie prawne i wykorzystują wynajmowane miejsca postojowe do garażowania samochodów firmowych.

Osoby te mają wystawiane faktury VAT na podmiot prowadzący działalność gospodarczą.

- nie prowadzą działalności gospodarczej i wykorzystują miejsca postojowe do garażowania prywatnych samochodów osobowych.

Lokale mieszkalne

Spółdzielnia jest właścicielem m. in. budynków mieszkalnych i znajdujących się w nich lokali mieszkalnych. Przedmiotowe mieszkania są wynajmowane osobom które:

- prowadzą działalność gospodarczą w tych mieszkaniach lub części mieszkania np. działalność biura rachunkowego, prawnego itp.

Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu informują Spółdzielnię o zajęciu mieszkania lub jego części na prowadzenie działalności gospodarczej.

Osoby te mają wystawiane faktury VAT na podmiot prowadzący działalność gospodarczą.

- osobom fizycznym nie prowadzącym działalności gospodarczej – wynajem na cele mieszkaniowe.

Spółdzielnia nie zajmuje lokali mieszkalnych na prowadzenia działalności. Są one jedynie przedmiotem wynajmowania przez Spółdzielnię.

Części wspólne budynku mieszkalnego (pomieszczenia gospodarcze , komórki pod schodami itp.)

Stanowiące zasoby Spółdzielni pomieszczenia gospodarcze, komórki usytuowane w budynku mieszkalnym są wynajmowane są przez Spółdzielnię osobom które:

- prowadzą działalność gospodarczą w różnym zakresie , a przedmiotowe pomieszczenie wykorzystują do prowadzenia tej działalności np. magazyn opakowań.

Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu informują Spółdzielnię o zajęciu mieszkania lub jego części na prowadzenie działalności gospodarczej.

Osoby te mają wystawiane faktury VAT na podmiot prowadzący działalność gospodarczą.

- osobom fizycznym nie prowadzącym działalności gospodarczej – którzy wykorzystują te pomieszczenia do celów mieszkaniowych np. do składowania prywatnego sprzętu sportowego.

Spółdzielnia nie zajmuje w/w części wspólnych budynku mieszkalnego na prowadzenie działalności gospodarczej. Są one jedynie przedmiotem wynajmowania przez Spółdzielnię.

III. Stanowisko Spółdzielni- uzupełnienie

Spółdzielnia oprócz działalności statutowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych może prowadzić również inną działalność gospodarczą określoną w odrębnych przepisach.

W ramach innej działalności gospodarczej Spółdzielnia wynajmuje miejsca postojowe w hali garażowej, mieszkania, części wspólne budynków mieszkalnych - wykorzystując do realizacji celu swoje zasoby majątkowe.

Najem lokali – bez względu na fakt wykorzystania tych lokali przez najemców stanowi związek z przedmiotem działalności gospodarczej wobec powyższego należy zastosować stawki wg stawki zgodnie z art. 5 ust.1 pkt.2 lit. b ustawy o podatkach i opłatach.

IV. Pytania – korekta

1. Czy słusznym jest opodatkowanie wynajmowanych przez Spółdzielnię miejsz postojowych w halach garażowych (które stanowią odrębny przedmiot własności i mają założone odrębne księgi) w celu garażowania pojazdów samochodowych, przez osoby które, nie zajmują przedmiotowych miejsc postojowych na prowadzenie działalności gospodarczej - wg stawki zgodnie z art. 5 ust.1 pkt.2 lit. b ustawy o podatkach i opłatach?

2. Czy słusznym jest opodatkowanie wynajmowanych przez Spółdzielnię mieszkań, części wspólnych budynków mieszkalnych (pomieszczenia gospodarcze, komórki pod schodami itp.) na cele mieszkaniowe - wg stawki zgodnie z art. 5 ust.1 pkt.2 lit. b ustawy o podatkach i opłatach?

3. Czy słusznym jest opodatkowanie wynajmowanych przez Spółdzielnię mieszkań, części wspólnych budynków mieszkalnych (pomieszczenia gospodarcze, komórki pod schodami itp.) - zajętych (przez najemców) na prowadzenie działalności gospodarczej wg stawki zgodnie z art. 5 ust.1 pkt.2 lit. b ustawy o podatkach i opłatach?

4. Czy słusznym jest opodatkowanie gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni a przeznaczonych na budowę lokali mieszkalnych stawką wg stawki zgodnie z art. 5 ust.1 pkt. 1 lit. c ustawy o podatkach i opłatach?

Poznań, dnia 2015 r.

URZĄD MIASTA POZNANIA KANCELARIA ul. Słowackiego 22, 60-823 Poznań		
WPLYNIŁO DNIA		WPLYNIŁO DNIA
L. dz.		
znak spr. 01...		

Urząd Miasta Poznania
Wydział Finansowy
Ul. Słowackiego 22
60-823 Poznań

Dotyczy: uzupełnienia własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej stanu faktycznego
przedstawionego we wniosku z dnia 2015 roku.

W odpowiedzi na wezwanie z dnia 2015 roku (wpływ 2015 r.) Spółdzielnia Mieszkaniowa przesyła uzupełnienie braków formalnych.

Wnioskodawca działając jako Spółdzielnia Mieszkaniowa, realizuje cele, o których mowa w art. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) tj. zaspokajają potrzeby mieszkaniowe swoich członków i ich rodzin oraz potrzeby gospodarcze, kulturalne, oświatowe i inne potrzeby społeczne. Spółdzielnia prowadzi działalność stosownie do art. 1 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz inną zawartą w art. 1 ust. 3 tej ustawy. Zgodnie z treścią tego przepisu spółdzielnia ma obowiązek zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi typową dla spółdzielni mieszkaniowej działalność polegającą na dostarczeniu i zarządzaniu lokalami mieszkaniowymi, garażami oraz lokalami użytkowymi. Dodatkowo Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą polegającą na wynajmie lokali użytkowych, miejsc postojowych w hali garażowej z odrębną księgą wieczystą, mieszkań, części wspólnych budynku mieszkalnego (np. komórek).

Przechodząc zatem do pytania przedstawionego we wniosku z dnia 2015 roku w pkt IV ppkt 1 tj. „Czy słusznym jest opodatkowanie wynajmowanych przez Spółdzielnię miejsc postojowych hali garażowej z odrębną księgą wieczystą, mieszkań, części wspólnych budynków mieszkalnych (np. komórek, pomieszczeń pod schodami) stawką zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o podatkach i opłatach lokalnych?” Spółdzielnia przedstawia ocenę prawną stanu faktycznego.

Zgodnie z treścią art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. za grunty i budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uważa się grunty i budynki będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego

Wobec powyższego Spółdzielnia Mieszkaniowa _____ przyjmuje stanowisko, że grunty niezabudowane z przeznaczeniem na budowę lokali mieszkalnych winny być klasyfikowane według wyższej stawki tj. stawką art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.