BURMISTRZ NIDZICY
13-100 Nidzica, Pl. Wolności 1
woj. warmińsko-mazurskie
tel. (089) 625-07-10, fax 625-07-11
000687764

Nidzica, dnia 08.04.2010r.

Fn.31100/1/2010

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Burmistrz Nidzicy, działając na podstawie art. 14j § 1 w zw. z art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005r. Nr 8 poz. 60 z późn. zm.) stwierdza, że stanowisko przedstawione we wniosku z dnia 12.01.2010r. (data wpływu 15.01.2010r.), uzupełnionym w dniach 05.02.2010r. i 09.02.2010r., o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczących podatku od nieruchomości (biura Spółdzielni, świetlicy, piwnic pod budynkiem spółdzielni i zaplecza konserwatorów) płaconego przez Spółdzielnię - **jest prawidłowe.**

Uzasadnienie

wnioskiem z dnia 12.01.2010r. (data wpływu 15.01.2010r.) znak PF/46/2010 zwróciła się z prośbą o udzielenie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego w sprawie płaconego przez Spółdzielnię podatku od niektórych nieruchomości, a mianowicie biura Spółdzielni, świetlicy, piwnic pod budynkiem Spółdzielni i zaplecza konserwatorów. Złożony wniosek nie spełniał wymogów formalnych, dlatego też pismem z dnia 29.01.2010r. wezwano do usunięcia braków w podaniu. Strona w dniach 05.02.2010r. i 09.02.2010r. uzupełniła wniosek: tj. wniosła stosowną opłatę oraz złożyła oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania.

Zgodnie z przedstawionym stanem faktycznym Spółdzielnia w swoich zasobach posiada budynek przy ul. , który przeznaczony jest na pomieszczenia biurowe dla pracowników i świetlicę o łącznej powierzchni użytkowej piwnice znajdujące się pod budynkiem o powierzchni użytkowej , które przeznaczone są na magazyn Spółdzielni i archiwum, budynek - zaplecze o powierzchni użytkowej przeznaczony dla pracowników Spółdzielni – konserwatorów. Łączna powierzchnia biura, piwnic, świetlicy i zaplecza wynosi . Podatek od nieruchomości deklarowany jest jak dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Spółdzielnia stoi na stanowisku, że w przypadku biura, świetlicy i piwnic pod budynkiem biura Spółdzielni oraz od zaplecza konserwatorów stawka podatku od nieruchomości powinna być jak dla budynków pozostałych. W opinii wnioskodawcy działalności tej nie można zaliczyć do prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w ustawie o swobodzie działalności gospodarczej i pomieszczenia te powinny zostać wyłączone z powierzchni, od których nalicza się podatek jak od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, a zaliczone do pozostałych budynków.

Podatnik podniósł, że celem Spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego uznaje się za prawidłowe.

Mając powyższe na względzie, stosownie do art. 14c § 1 Ordynacji podatkowej, odstąpiono od uzasadnienia prawnego dokonanej oceny stanowiska Wnioskodawcy.

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dacie zaistnienia zdarzenia.

Złożenie przez Wnioskodawcę fałszywego oświadczenia, 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 – powoduje, iż niniejsza interpretacja indywidualna nie wywołuje skutków prawnych (art. 14b § 4 Ordynacji podatkowej).

Pouczenie

Od niniejszej interpretacji przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie, za pośrednictwem Burmistrza Nidzicy, w terminie 30 dni od dnia doręczenia interpretacji.

BURMISTRZ

Dariusz Szypulski

Sporządził: A. Magun

URZĄD MIEJSKI W NIDZICY
Wpłynęło 10 LUT. 2010
podpis
zał. ..... znak: 1627

FK

Nidzica dn.09.022010 r

PF/ 158/2010

Pan Dariusz Szypulski
Burmistrz Miasta Nidzica

Dotyczy:
Pisma

Uzupełnienie do pisma .

Stosownie do art.14b ustawy z dnia 29sierpnia 1997 r Ordynacja podatkowa Dz.U z 2005r Nr 8 poz 60 ze zm.

wnosi o udzielenie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego.

Stan faktyczny.

Spółdzielnia zgodnie z przepisami art.1ust1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz.U.z2003 r Nr 119,poz.1116 ze zm/zaspokaja potrzeby mieszkaniowe oraz inne potrzeby członków spółdzielni i ich rodzin ,przez dostarczanie członkom lokali mieszkalnych..

Zgodnie z art.4 cytat ustawy członkowie są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem w częściach przypadających na ich lokale.

Opodatkowaniu podlegają zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r o podatkach i opłatach lokalnych /Dz.U.z 2006 r Nr 121 poz.844 ze zm./budynki mieszkalne oraz pozostałe budynki lub ich części nie będące lokalami mieszkalnymi .

Spółdzielnia posiada powierzchni zajętych pod: zaplecze- na potrzeby konserwatorów, biura i świetlicę – w pomieszczeniach tych nie prowadzi się żadnej działalności gospodarczej ,przeznaczone są dla pracowników obsługujących członków spółdzielni.. Piwnice o p.u. przeznaczone są na magazyn spółdzielni i archiwum.

W związku z tym ,że powierzchnia stanowi powierzchnię biur ,świetlicę, piwnice i zaplecze czy nie powinna być zaliczana zgodnie z art.5 ust.1pkt.2 lit.e do budynków od których nalicza się podatek jak od pozostałych budynków.

Stanowisko Spółdzielni

Zgodnie z przytoczonym wyżej art.1ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków i ich rodzin. Działalności tej nie można zaliczyć w tej sytuacji do prowadzenia działalności gospodarczej o której mowa w ustawie z dnia 2 lipca 2004 r o swobodzie działalności gospodarczej /Dz.U.z 2007 r Nr 155 poz.1095 ze zm./
Zdaniem spółdzielni pomieszczenia te winne zostać wyłączone z powierzchni od której nalicza się podatek zgodnie z art.5 ust.1pkt.2 lit b, a zaliczone do pozostałych od której nalicza się podatek zgodnie z art.5.ust1.pkt.2 lit.e ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.
Za takim stanowiskiem spółdzielni przemawia min.odpowiedź podsekretarza stanu w Ministerstwie Finansów na interpelację nr 6781 którą dołączyliśmy do poprzednich naszych pism w tej sprawie .
Z interpretacji tej wynika ,iż budynki i lokale będące w zasobie mieszkaniowym spółdzielni w które nie są wynajmowane do prowadzenia innej działalności prawidłowe jest ich opodatkowanie podatkiem od nieruchomości według stawek jak od budynków pozostałych.

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 , a w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

Z poważaniem

URZĄD MIEJSKI W NIDZICY
Wpłynęło 05 LUT. 2010
podpis
zał. znak: 1493

Nidzica dn 05.02.2010 r

PF/110/2010

FV

Dotyczy:
Pisma Fn.:

Spółdzielni Mieszkaniowej wyjaśnia ,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.
Jednocześnie wyjaśniamy posiada w swoich zasobach budynek przy ,który przeznaczony jest na pomieszczenia biurowe dla pracowników i świetlicę o powierzchni użytkowej ,piwnice które znajdują się pod budynkiem o powierzchni użytkowej
Łączna powierzchnia wynosi
Posiadamy również budynek -zaplecze o powierzchni użytkowej przeznaczony dla pracowników spółdzielni -konserwatorów. Łączna powierzchnia biura,piwnic,świetlicy i zaplecza wynosi
Podatek od nieruchomości naliczany jest jak dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.
Od 01.01.2010 r stawka ta wynosi 16,56 za m^2 co daje

zł rocznie.

a zgodnie z odpowiedzią podsekretarza stanu w Ministerstwie Finansów z upoważnienia ministra na interpelację nr 6781 w sprawie wątpliwości dotyczących płacenia przez spółdzielnie mieszkaniowe podatku od niektórych nieruchomości ,którą dostarczyliśmy z naszym pismem z dnia 12.01.2010 PF/46/2010 stawka podatku od nieruchomości od biura , świetlicy ,piwnic pod budynkiem oraz od zaplecza konserwatorów powinna być jak od budynków mieszkalnych lub od budynków pozostałych.

Przeliczając stawką jak od budynków mieszkalnych podatek wynosi:

zł rocznie.

Różnica w stosunku rocznym w podatku wynosi

Nidzica 12.01.2010 r

URZĄD MIEJSKI W NIDZICY
Wpłynęło 15 STY. 2010
podpis
zał. 1 znak: 608

PF/46 /2010

Pan Dariusz Szypulski
Burmistrz Miasta Nidzica

zwraca się z prośbą o zajęcie stanowiska w sprawie podatku od niektórych nieruchomości ,płaconego przez naszą Spółdzielnię a dotyczy :biura, spółdzielni ,świetlicy ,piwnic pod budynkiem spółdzielni i zaplecza konserwatorów .

Zgodnie z art.1 ust.1 ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r Nr 119,poz.1116 ze zm.) oraz & 3 Statutu Spółdzielni celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin ,przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych , a także lokali o innym przeznaczeniu.W zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na lokale członków spółdzielni ,eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni członkowie spółdzielni zobowiązani są do uczestniczenia w tych wydatkach poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni – art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych .

Ponadto działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości (dawniej gospodarki zasobami mieszkaniowymi) jest rozliczana bezwynikowo na podstawie art.6 ust. 1 w/w ustawy ,a to oznacza ,że nadwyżka kosztów lub przychodów w danym roku wynikająca z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi koszt lub przychód tej nieruchomości w roku następnym. W związku z powyższym należy stwierdzić, że w przeciwieństwie do pozostałych spółdzielni ,które zgodnie z zapisem art.1 & 1 ustawy z 16.09.1982r.Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003r Nr 188 poz. 1848 ze zm.) w interesie swoich członków prowadzą wspólną działalność gospodarczą ,działalność spółdzielni mieszkaniowych w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych swoich członków nie może być uznana za prowadzenie działalności gospodarczej.Pogląd ten znalazł potwierdzenie m.in. w uchwale Naczelnego Sądu Administracyjnego z 24.03.1997r. Nr FPK 1/97 , w której NSA stwierdził ,że spółdzielnie mieszkaniowe gospodarują funduszami swoich członków w celach niezarobkowych i w zakresie dotyczącym ich podstawowej działalności nie można im przypisać prowadzenia działalności gospodarczej.

W związku z powyższym uważamy ,że w przypadku biura ,świetlicy i piwnic pod budynkiem biura spółdzielni oraz od zaplecza konserwatorów stawka podatku od nieruchomości powinna być jak od budynków mieszkalnych lub od budynków pozostałych ,a nie jak od budynków ,w których prowadzona jest działalność gospodarcza .Dotychczas spółdzielnia opłacała za budynek biura spółdzielni, zaplecza konserwatorów podatek od nieruchomości w stawce określonej dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Prosimy o zajęcie stanowiska w powyższej sprawie i w możliwie krótkim terminie przekazanie go spółdzielni.

Z poważaniem

W załączeniu:
1.odpowiedź Jacka Dominika Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Finansów – z upoważnienia ministra – na interpelację nr 6781 w sprawie wątpliwości dotyczących płacenia przez spółdzielnie mieszkaniowe podatku od nieruchomości z dnia 16.03.2007r.

V kadencja

Odpowiedź podsekretarza stanu w Ministerstwie Finansów - z upoważnienia ministra -

na interpelację nr 6781

w sprawie wątpliwości dotyczących płacenia przez spółdzielnie mieszkaniowe podatku od niektórych nieruchomości

Szanowny Panie Marszałku! Odpowiadając na interpelację pana Jarosława Stawiarskiego, posła na Sejm RP, przekazaną przy piśmie marszałka Sejmu RP z dnia 23 lutego 2007 r., znak: SPS-023-6781/07, w sprawie opodatkowania nieruchomości będących w zasobie spółdzielni mieszkaniowych, uprzejmie informuję.

Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. nr 121, poz. 844, ze zm.) różnicuje wysokość stawek podatku od nieruchomości, a tym samym wysokość obciążeń podatkowych, uzależniając je od sposobu wykorzystywania nieruchomości podlegających opodatkowaniu. Stawki podatku od budynków lub ich części zależą m.in. od tego, czy budynki te są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 cytowanej ustawy za grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uważa się grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, a także gruntów pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.

W celu ustalenia prawidłowych stawek podatku od nieruchomości od przedmiotów opodatkowania będących w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej istotne jest stwierdzenie, czy spółdzielnia mieszkaniowa jest podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą.

Jak wynika z art. 1 ust 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116, ze zm.) celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Zgodnie z postanowieniami art. 4 ww. ustawy członkowie spółdzielni są obowiązani m.in. uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, że w przeciwieństwie do pozostałych spółdzielni, które zgodnie z treścią przepisu art. 1 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848, ze zm.) w interesie swoich członków prowadzą wspólną działalność gospodarczą, działalność spółdzielni mieszkaniowych w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych swoich członków nie może być uznana za prowadzenie działalności gospodarczej.

Pogląd ten znajduje potwierdzenie m.in. w uchwale Naczelnego Sądu Administracyjnego z 24 marca 1997 r. nr FPK 1/97, w której NSA stwierdził, że spółdzielnie mieszkaniowe gospodarują funduszami swoich członków w celach niezarobkowych i w zakresie dotyczącym ich podstawowej działalności nie można im przypisać prowadzenia działalności gospodarczej.

Powyższe nie oznacza jednak, że spółdzielnie mieszkaniowe nie mogą prowadzić innej, ujętej w statucie, działalności w celach zarobkowych. W myśl art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. nr 173, poz. 1807, ze zm.) podejmowanie, wykonywanie i zakończenie działalności gospodarczej jest wolne dla każdego na równych prawach, z zachowaniem warunków określonych przepisami prawa. Zakazu prowadzenia przez spółdzielnie mieszkaniowe działalności gospodarczej nie zawiera także ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

W związku z powyższym nieruchomości spółdzielni mieszkaniowych (w tym biura spółdzielni, świetlice) będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, co do zasady, według stawek jak od budynków mieszkalnych lub od budynków pozostałych. W przypadku gdy spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą budynki lub ich części wykorzystywane do tej działalności opodatkowane będą stawką podatku właściwą dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Odnosząc się do kwestii opodatkowania lokali wynajmowanych przez spółdzielnię, należy stwierdzić, iż problem kwalifikacji najmu jako działalności gospodarczej był przedmiotem wykładni Naczelnego Sądu Administracyjnego i Sądu Najwyższego. Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 20 lutego 1996 r., sygn. akt II SA 442/95, wynajmowanie lokali stanowi pobieranie pożytków z rzeczy (art. 53 § 2 Kodeksu cywilnego) i nie jest prowadzeniem działalności gospodarczej. Natomiast Sąd Najwyższy stwierdził, że do uznania "wynajmu lokali mieszkalnych" za działalność gospodarczą nie jest wymagane, aby najem był prowadzony w znacznym rozmiarze (wyrok z 11 października 1997 r., sygn. akt III RN 4/96).

Jednak w przypadku, gdy budynek (lokal) będący w zasobie mieszkaniowym spółdzielni (np. świetlica osiedlowa), w którym na co dzień realizowana jest statutowa działalność społeczno-wychowawcza, jest równocześnie wynajmowany na prowadzenie innej działalności (np. zajęć aerobiku, kurs prawa jazdy czy na przyjęcia okolicznościowe), prawidłowe jest jego opodatkowanie podatkiem od nieruchomości według stawek jak od budynków pozostałych.

Z poważaniem

Podsekretarz stanu

Jacek Dominik

Warszawa, dnia 16 marca 2007 r.