

Strzałkowo, dnia 27.01.2015r.

FN.310.1.2015

PISEMNA INTERPRETACJA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Wójt Gminy Strzałkowo, działając na podstawie art. 14j § 1 i 3 w związku z art.14b § 1 ustawy z dnia 29 września 1997r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz.U. z 2012r.,poz. 749 ze późn.zm.)

postanawia uznać, że stanowisko Wnioskodawcy wskazane we wniosku z dnia 27.10.2014r., doręczonym dnia 28.10.2014r. w sprawie interpretacji przepisów prawa podatkowego:

- 1) zawarte w punkcie 1, tj. gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków i w co najmniej w jednym z tych budynków ustanowiona zostanie odrębna własność (dwóch lub więcej) lokali, spełniających wymóg samodzielności w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. Nr 80 poz. 903 ze zm.), a po wyodrębnieniu tych lokali, w budynku nie zostaną żadne inne lokale, 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 odrębną nieruchomość (będących własnością Wnioskodawcy), pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynków, a konsekwencji - zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity

Dz.U. Nr 95 poz. 613 ze zm.) - podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych będących własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynków i w powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu powyższej proporcji jest prawidłowe,

- 2) zawarte w pkt. 2, tj. zasady wymienione w pkt. 1 dotyczące 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 jest prawidłowe, z zastrzeżeniem, iż z odpowiedzialnością solidarną Wnioskodawcy i Nabywcy mamy do czynienia wyłącznie w sytuacji współwłasności lokalu stanowiącego odrębną własność wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

U z a s a d n i e

Wnioskiem z dnia 27.10.2014r., doręczonym 28.10.2014r. Wnioskodawca zwrócił się z prośbą o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w indywidualnej sprawie, co do zastosowania art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz.U. Nr 95 poz. 613 ze zm).

jest

użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej zabudowanej . Przedmiotowa nieruchomość składa się z kilku działek ewidencyjnych ujętych w jednej księdze wieczystej. Na nieruchomości znajduje się kilka budynków.

rozważa ustanowienie odrębnej własności wszystkich (dwóch lub więcej) lokali w co najmniej jednym budynku posadowionym na tej nieruchomości, spełniających wymóg samodzielności w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. Nr 80 poz. 903 ze zm.) oraz przeniesienie ułamkowej części prawa własności jednego (lub więcej) z tych lokali na rzecz podmiotu trzeciego (Nabywcę).

W związku z powyższym, Wnioskodawca oraz Nabywca stanie się właścicielem (współwłaścicielem) dwóch (lub więcej) odrębnych lokali i/lub jednocześnie współwłaścicielem w odpowiednich częściach ułamkowych powierzchni wspólnych budynków znajdującego się na tej nieruchomości oraz powierzchni gruntu.

Wobec powyższego Wnioskodawca zwrócił się z następującymi pytaniami:

1) czy w przypadku gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków i w co najmniej w jednym z tych budynków ustanowiona zostanie odrębna własność (dwóch lub więcej) lokali, spełniających wymóg samodzielności w rozumieniu ustawy o własności lokali, a po wyodrębnieniu tych lokali, w budynku nie zostaną żadne inne lokale, 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 (będących własnością Wnioskodawcy), pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynków, a konsekwencji - zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych - podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych będących własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynków i w powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu powyższej proporcji,

2) czy 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).

Wnioskodawca przedstawił własne stanowisko w w/w sprawie, zgodnie z którym:

1) w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka budynków i w co najmniej w jednym z tych budynków ustanowiona zostanie odrębna własność (dwóch lub więcej) lokali, spełniających wymóg samodzielności w rozumieniu ustawy o własności lokali, a po wyodrębnieniu tych lokali, w budynku nie zostaną żadne inne lokale, 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 odrębną nieruchomość (będących własnością Wnioskodawcy), pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynków, a konsekwencji - zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych - podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych będących własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynków i w powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu powyższej proporcji,

2) 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.

Organ podatkowy po przeanalizowaniu wniosku o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego uznał, że zawarte w nim stanowisko Wnioskodawcy w części dotyczącej punktu 1 jest prawidłowe.

Stanowisko Wnioskodawcy przedstawione w punkcie 2 w ocenie organu podatkowego również jest prawidłowe, tym niemniej w celu usunięcia ewentualnych wątpliwości organ podatkowy sformułował zastrzeżenie, w myśl którego, z odpowiedzialnością solidarną Wnioskodawcy i Nabywcy mamy do czynienia wyłącznie w przypadku, gdy lokal stanowiący odrębną własność będzie stanowił współwłasność Wnioskodawcy i Nabywcy.

W opinii organu podatkowego stanowisko Wnioskodawcy zaprezentowane w punkcie 2 nie zostało sformułowane precyzyjnie, aczkolwiek z treści uzasadnienia (str.6) wynika, iż w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości solidarna odpowiedzialność dotyczy wyłącznie lokalu stanowiącego odrębną własność będącego we współwłasności Wnioskodawcy i Nabywcy.

Prezentowane przez organ podatkowy zastrzeżenie jest zgodne z interpretacją art. 3 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz.U. z 2010r. Nr 95 poz. 613 ze zm.).

Pouczenie:

Na niniejszą interpretację przysługuje Wnioskodawcy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu za pośrednictwem Wójta Gminy Strzałkowo, po uprzednim wezwaniu na piśmie Wójta Gminy Strzałkowo do usunięcia naruszenia prawa. Wezwanie wnosi się w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu niniejszej interpretacji.

Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeśli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie 60 dni od dnia wniesienia tego wezwania.

Otrzymują:

1/

WÓJT

mgr inż. Dariusz Grzywiński

2/ a/a