

Bydgoszcz, dnia 29.09.2017r.

WPL-III.310.2.2017

### INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Na podstawie art. 14b, art. 14c § 1–3, art. 14d i art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t.j. - Dz.U. z 2017, poz. 201 ze zm.) oraz art. 2 ust.1 pkt 3 w zw. z art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 716 ze zm.) Prezydent Mjasta Bydgoszczy stwierdza, iż **stanowisko Wnioskodawcy, w odniesieniu do opisanego stanu faktycznego przedstawionego we wniosku z dnia 05.07.2017 roku (wpływ do tut. Urzędu 06.07.2017r.) o udzielenie indywidualnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w zakresie pytania**

**„Czy wnioskodawca jest podatnikiem zobowiązanym do uiszczenia podatku od nieruchomości od budowli (parkingu, dróg wewnętrznych oraz urządzeń im towarzyszących tj. lamp oświetleniowych) – jako budowli związanych w całości z działalnością gospodarczą, czy też tylko od tej części ich wartości, która odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokali stanowiących własność wnioskodawcy do powierzchni użytkowej całego budynku”? - jest nieprawidłowe**

### UZASADNIENIE

Zgodnie z art.14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 201 ze zm.) stosownie do swej kompetencji organ podatkowy na pisemny wniosek podatnika, płatnika wydaje w jego indywidualnej sprawie pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego. W tym miejscu należy wskazać, że zgodnie z art. 14b § 3 O.p. 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. Zgodnie z art. 14c O.p. interpretacja indywidualna zawiera ocenę stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym tej oceny. Można odstąpić od uzasadnienia prawnego, jeżeli stanowisko wnioskodawcy jest prawidłowe w pełnym zakresie (§ 1). W razie negatywnej oceny stanowiska wnioskodawcy interpretacja indywidualna zawiera wskazanie prawidłowego stanowiska wraz z uzasadnieniem prawnym (§ 2).

pismem z dnia 05.07.2017 roku (wpływ do tut. urzędu 06.07.2017 roku) wniosła, zgodnie z art. 14j ustawy Ordynacja podatkowa, wniosek o udzielenie pisemnej interpretacji, co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w jej indywidualnej sprawie, odnośnie zastosowania właściwej wykładni art. 2 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w związku z powzięciem wątpliwości, co do opodatkowania budowli mając na względzie orzecznictwo sądowno-administracyjne Wyrok WSA w Opolu z dnia 25.07.2014r., sygn. I Sa/Op 328/14 oraz Wyrok NSA w Warszawie z dnia 15.12.2016r., sygn. II FSK 3493/14.

Wnioskodawca przedstawił opis stanu faktycznego, zakres zapytania i własne stanowisko w sprawie, a ponadto we wniosku oświadczył 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 oraz wniósł wymaganą opłatę.

**Wnioskodawca przedstawił następujący opis stanu faktycznego:**

jest podatnikiem podatku od nieruchomości od budowli, które częściowo wykorzystywane są w działalności gospodarczej. Budowle stanowią część składową nieruchomości, na których posadowione są budynki wielolokalowe. Część lokali w budynku to typowe lokale mieszkalne, pozostałe zaś stanowią lokale użytkowe, które wynajmowane są przedsiębiorcą na cele prowadzenia w nich przez najemców działalności gospodarczej. Takim przykładem budowli są: parkingi, drogi wewnętrzne, urządzenia im towarzyszące np. lampy oświetleniowe.

**Odnosnie wyżej opisanego stanu faktycznego Wnioskodawca zadał następujące pytanie:**

1. „Czy wnioskodawca jest podatnikiem zobowiązanym do uiszczenia podatku od nieruchomości od budowli (parkingu, dróg wewnętrznych oraz urządzeń im towarzyszących tj. lamp oświetleniowych) – jako budowli związanych w całości z działalnością gospodarczą, czy też tylko od tej części ich wartości, która odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokali stanowiących własność wnioskodawcy do powierzchni użytkowej całego budynku”?

**Odnosnie wyżej opisanego stanu faktycznego Wnioskodawca przedstawił następujące stanowisko własne w sprawie oceny prawnej wraz z uzasadnieniem:**

1. Stanowisko Wnioskodawcy w sprawie pytania

Przedstawiając stanowisko własne Wnioskodawca uważa, że podstawę opodatkowania winien definiować ułamek wartości użytkowej budowli wynikający ze stosunku powierzchni mieszkalnej do powierzchni zajętej na prowadzenie działalności gospodarczej. Spółka jak zaznacza, podziela stanowisko, iż skoro budowla jest zlokalizowana na gruncie związanym z budynkiem mieszkalnym i wykorzystywana jest na realizację potrzeb związanych z obsługą tego budynku, w którym znajdują się lokale zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej to podlega ona opodatkowaniu jedynie do części ułamka wartości budowli, która związana jest z prowadzoną działalnością gospodarczą. Wnioskodawca powziął wątpliwość co do prawidłowości opodatkowania budowli mając na uwadze ostatnie orzecznictwo sądowo-administracyjne (wyrok WSA w Opolu z dnia 25 lipca 2014 r., sygn. I Sa/Op 328/14 i wyrok NSA w Warszawie z dnia 15 grudnia 2016 r., sygn. II FSK 3493/1)- w myśl, którego przepisy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych nie dają podstaw do ustanowienia procentowego wskaźnika wymiaru podatku w razie częściowego związania budowli z działalnością gospodarczą. A, co za tym idzie budowla jest wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej, chociażby w części, to podlega opodatkowaniu wg. zasady określonej w art. 4 ust 1 pkt 3 ww. ustawy. Stąd zwrócił się o potwierdzenie wykładni przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zgodnie z którą użyte w art. 2 ust. 1 pkt 3 i art. 4 ust 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych pojęcie „części budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej” pozwala na określenie podstawy opodatkowania jako ułamka wartości użytkowej budowli obliczonej przy zastosowaniu wskaźnika opierającego się na procentowym udziale powierzchni zajętej na

prowadzenie działalności gospodarczej w stosunku do powierzchni mieszkalnej w budynku mieszkalnym.

#### **Ocena stanowiska wnioskodawcy.**

**Prezydent Miasta Bydgoszczy, stwierdza, że stanowisko Wnioskodawcy jest nieprawidłowe w obowiązującym stanie prawnym w odniesieniu do opisanego stanu faktycznego i w tym zakresie przedstawia się następujące uzasadnienie prawne:**

Organ podatkowy dokonując interpretacji zważył co, następuje;

Na wstępie wymaga podkreślenia, że specyfika postępowania w sprawie wydania interpretacji indywidualnej polega między innymi na tym, że organ wydający interpretację może "poruszać się" tylko i wyłącznie w ramach stanu faktycznego/zdarzenia przyszłego przedstawionego przez wnioskodawcę, zadanego przez niego pytania oraz wyrażonej oceny prawnej - zajętego stanowiska (wyrok NSA z dnia 20 czerwca 2011 r., sygn. akt I FSK 897/10, dostępny w internetowej bazie orzeczeń na stronie [orzeczenia.nsa.gov.pl](http://orzeczenia.nsa.gov.pl)). Niniejsza interpretacja przepisów prawa podatkowego wydana jest przez organ podatkowy w ramach stanu faktycznego/zdarzenia przyszłego przedstawionego przez wnioskodawcę i jest wiążąca dla organu tylko w tym zakresie. Zgodnie z uregulowanym w orzecznictwie sądów administracyjnych poglądem, organ podatkowy wydając interpretację dokonuje jedynie oceny prawnej stanu faktycznego (istniejącego lub przyszłego, hipotetycznego) przedstawionego przez wnioskodawcę bez możliwości jego modyfikowania, czy też prowadzenia postępowania dowodowego w trybie przepisów działu VI ustawy Ordynacja podatkowa. Wobec tego przedmiotowa interpretacja dotyczy wyłącznie opisanego stanu faktycznego/zdarzenia przyszłego przedstawionego we wniosku. Organ I instancji nie prowadził żadnego postępowania dowodowego i nie dokonał oceny wiarygodności danych przedstawionych we wniosku. Wykładni prawa poddano przepis w brzmieniu aktualnie obowiązującym.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

1. grunty;
2. budynki lub ich części;
3. budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Z kolei zaś zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 2 u.p.o.l budowlą jest obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a także urządzenie budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Podstawę opodatkowania zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l, dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem ust. 4-6 – stanowi wartość, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczenia amortyzacji w tym roku, niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne, a w przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych – ich wartość z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego. Natomiast zgodnie z art. 4 ust. 5 u.p.o.l, jeżeli od budowli lub ich części, o których mowa w ust. 1 pkt. 3, nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych – podstawę opodatkowania stanowi ich wartość rynkowa, określona przez podatnika na dzień powstania obowiązku podatkowego.

Mając na uwadze powyższe przepisy, w pierwszej kolejności należy poddać analizie, czy Wnioskodawca posiadający status Zarządcy nieruchomościami jest przedsiębiorcą lub innym

podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. Przepis art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l (w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2016r.) stanowi, iż użyte w ustawie określenie grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej - grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a. Natomiast z ust. 2a tegoż artykułu wynika, że do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się:

1. budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami;

2. gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b i d (tj. gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych oraz niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy),

3. budynków, budowli lub ich części, w odniesieniu do których została wydana decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane lub decyzja ostateczna organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania.

Przed zmianą przepis art. 1a ust. 1 pkt 3 stanowił, iż użyte w ustawie określenie grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oznacza - „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, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych”. Porównanie treści cytowanych przepisów przed zmianą i po zmianie pozwala przyjąć, że nowelizacja miała charakter porządkujący w zakresie wyłączenia z opodatkowania, jako „związanych z działalnością gospodarczą budynków, budowli i ich części” tych budynków i budowli lub ich części, które ze względów technicznych nie mogły być wykorzystywane do działalności gospodarczej. Niedookreślony zapis „przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych” ustawodawca zastąpił bardzo precyzyjnym zapisem: budynki, budowle lub ich części, w odniesieniu do których została wydana decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (DZ. U z 2013r., poz. 1409 ze zm.), lub decyzja ostateczna organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania. Z redakcji art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l – jak zauważa NSA w wyroku z dnia 10 listopada 2015 roku (sygn. akt II FSK 2420/13 – mimo zmiany treści omawianego przepisu orzeczenie w części zachowało swoją aktualność) – prima facie zdaje się wynikać, że wszystkie budowle znajdujące się w posiadaniu przedsiębiorcy z mocy definicji legalnej pomieszczonej w tym przepisie należy uznawać za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, gdyż przewidziane w nim wyjątki dotyczą tylko budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, a także gruntów pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowodnych. Więc nie budzi zastrzeżeń, że ustawodawca uzależnił w przepisach u.p.o.l wysokość stawek podatku od nieruchomości w przypadku gruntów i budynków od sposobu wykorzystywania przedmiotu opodatkowania. Dodatkowo w przypadku budowli w ogóle zrezygnował z ich opodatkowania jeżeli nie wykazują one związku z prowadzeniem działalności gospodarczej, na co wskazują sformułowania zamieszczone zarówno w art. 1a ust. 1 pkt 3 jak i w art. 2 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l., które wymagają, aby budowle lub ich części związane były z prowadzeniem działalności gospodarczej. Nie każda zatem budowla, ale tylko „związana z prowadzeniem działalności gospodarczej” podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Za działalność gospodarczą w świetle art. 1a ust. 1 pkt 4 u.p.o.l należy rozumieć działalność, o której mowa w ustawie z dnia 2 lipca 2004 roku o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U z 2016r., poz. 1829 ze zm.), z zastrzeżeniem ust. 2. Działalnością gospodarczą w rozumieniu wskazanej wyżej ustawy o swobodzie działalności gospodarczej jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

Jak wskazuje sam Wnioskodawca we wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji, jest podatnikiem podatku od nieruchomości od budowli, które częściowo wykorzystywane są w działalności gospodarczej. Budowle stanowią część składową nieruchomości, na których posadowione są budynki wielolokalowe. Część lokali w budynku to typowe lokale mieszkalne, pozostałe zaś stanowią lokale użytkowe, które wynajmowane są przedsiębiorcom na cele prowadzenia w nich przez najemców działalności gospodarczej. Sam najem tych lokali użytkowych stanowi dla Wnioskodawcy działalność gospodarczą. Więc Wnioskodawca jest podmiotem gospodarczym wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzącym działalność gospodarczą i określonym jako „68.20 Z” - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, zatem wszystkie grunty, budynki i budowle znajdujące się w posiadaniu przedsiębiorcy z mocy definicji legalnej umieszczonej w art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l, należy uznać za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, gdyż przewidziane w nim wyjątki dotyczą tylko budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, a także gruntów wskazanych w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b i d u.p.o.l. W świetle cytowanego art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l, każda budowla będąca w posiadaniu przedsiębiorcy, nawet zupełnie mu nieprzydatna z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności, podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości (wyrok z dnia 10 listopada 2015 roku sygn. akt II FSK 2420/13). Również w piśmiennictwie zwraca się uwagę, że w definicji art. 1a ust. 1 pkt 3 brak jest warunku wykorzystywania tego rodzaju nieruchomości na cele związane z działalnością gospodarczą, wystarczy sam fakt ich posiadania przez przedsiębiorcę (por. L.Etel, t.10 Komentarz do art. 1a ustawy o podatku od nieruchomości, publ. LEX/EI). Zdaniem L.Etela „(...) sam fakt posiadania przez przedsiębiorcę (inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą) skutkuje tym, że budynek, budowla, grunt są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Tak więc różnego rodzaju obiekty niewykorzystywane w danym momencie lub gdzie prowadzona jest innego rodzaju działalność niż gospodarcza (np. socjalna) należy uznać za związane z działalnością gospodarczą. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 6 czerwca 2006 roku sydn. Akt I SA/Gd 481/05, LEX nr 512163, stwierdził, że tymczasowy brak wykorzystywania danego obiektu dla celów działalności gospodarczej nie uprawnia do przyjęcia, iż nie stanowi on nieruchomości związanej z działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Zbliżonych kwestii dotyczył wyrok WSA w Gdańsku z dnia 4 marca 2006 roku sygn. akt I SA/Gd 49/04, niepubl., w którym stwierdzono, że podatnik zobowiązany był do opłacenia podatku od budynków według stawek właściwych dla budynków związanych z działalnością gospodarczą za okres, w którym miał status przedsiębiorcy. O tym czy podmiot był przedsiębiorcą, czy też nie, przesądzał wpis do rejestru przedsiębiorców. Sąd stwierdził ponadto, że budynki będące własnością przedsiębiorcy powinny podlegać opodatkowaniu stawkami przewidzianymi dla budynków związanych z działalnością gospodarczą, niezależnie od ich faktycznego wykorzystywania. Więc w omawianej definicji nie ma warunku wykorzystywania tego rodzaju nieruchomości na cele związane z działalnością gospodarczą, wystarczy sam fakt ich posiadania przez przedsiębiorcę. Z treści ww. artykułu wynika również, iż budynki mieszkalne oraz grunty związane z tymi budynkami „generalnie” nie podlegają opodatkowaniu według stawek przewidzianych dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, za wyjątkiem tych części, które są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej. Przez zwrot legislacyjny „zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej” należy rozumieć okoliczność faktyczną polegającą na rzeczywistym

wykorzystywaniu (zajęciu) określonej części budynku mieszkalnego na prowadzenie działalności gospodarczej, tj. prowadzeniu w tej części budynku (np. w lokalu użytkowym) działalności gospodarczej w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 4 u.p.o.l. Za zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej nie będą mogły być uznane natomiast te części budynku, które są wykorzystywane (zajęte) na cele mieszkaniowe, nawet wówczas, gdy ich oddanie przez zarządcę/spółdzielnię lub innego właściciela będącego przedsiębiorcą do korzystania osobom trzecim dla zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych (zajęcie na cele mieszkaniowe), nastąpiło w ramach gospodarczej działalności zarządcy/spółdzielni mieszkaniowej, jak również innego przedsiębiorcy w drodze komercyjnego najmu lokalu mieszkaniowego. W polskim systemie prawa podatkowego preferencje przyznano budownictwu mieszkaniowemu i zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, co stanowi realizację zapisu art. 75 ust. 1 Konstytucji RP. W odniesieniu do podatku od nieruchomości wyrażają się one tym, że domy i lokale mieszkalne opodatkowane są według stawek najniższych. Również stosownie do art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. wyłączone z opodatkowania według stawek najwyższych zostały grunty związane z tymi budynkami. Przez grunty związane z budynkami mieszkalnymi należy rozumieć nie tylko grunty, na których taki obiekt budowlany został posadowiony, ale również grunty doń przylegające, zapewniające właściwe korzystanie z tego budynku, niezbędną obsługę budynku oraz jego mieszkańców, w tym zakresie odpowiedniego skomunikowania, zabezpieczenia porządku, rekreacji (np. chodniki, drogi dojazdowe, skwery, place) oraz zaspokojenia innych niezbędnych potrzeb związanych z korzystaniem z powierzchni mieszkaniowej budynku (np. pomieszczenia przynależne, obiekty budowlane zarówno obiekty małej architektury jak i budowle). Zatem opodatkowanie podatkiem od nieruchomości nie dotyczy też budowli zlokalizowanych na gruntach, które należy traktować jako związane z budynkami mieszkalnymi, nawet jeżeli nie stanowią części składowej lokali mieszkalnych, ale których przeznaczenie wiąże się z realizacją potrzeb mieszkaniowych ogółu mieszkańców budynku i nie są one wykorzystywane dla prowadzenia działalności gospodarczej. Wnioskodawca we wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji wskazał, że znajdujące się przedmiotowe budowle zlokalizowane są na gruncie związanym z budynkiem mieszkalnym i wykorzystywane są na realizację potrzeb związanych z obsługą tego budynku, w którym znajdują się lokale zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej winny być opodatkowane jedynie od części ułamka wartości budowli, która związana jest z prowadzoną działalnością gospodarczą. W tym miejscu należy wskazać, że stanowisko Wnioskodawcy jest błędne, gdyż wykładnia ustawodawcy treści art. 2 ust. 1 pkt 3 i art. 4 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. pojęcia „części budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej” nie pozwala na określenie podstawy opodatkowania (jako ułamka lub procentu) tylko od tej części ich wartości, która odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokali stanowiących własność wnioskodawcy do powierzchni użytkowej całego budynku, gdyż brak jest normatywnych podstaw w art. 4 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. Wyraźnie należy zaznaczyć, że przepisy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych nie dają podstawy do ustanowienia procentowego/ułamkowego wskaźnika wymiaru podatku w razie częściowego związania budowli z działalnością gospodarczą. Możliwość opodatkowania części budowli, o której stanowi art. 2 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. wynika przede wszystkim z zapisu art. 4 ust. 9 u.p.o.l., zgodnie z którym wartość części budowli położonych w danej gminie, w przypadku budowli usytuowanych na obszarze dwóch lub więcej gmin, określa się proporcjonalnie do długości odcinka budowli położonego na terenie danej gminy. Więc zapis art. 4 ust. 9 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych dopuszcza procentowe rozliczenie części budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, ale w odniesieniu do budowli położonych na terenie dwóch lub więcej gmin. Przepis ten nie ma zastosowania do sytuacji przedstawionej w niniejszym wniosku, gdyż budowle znajdujące się w posiadaniu Wnioskodawcy są położone na terenie danej gminy.

W ocenie organu, jeżeli budowla jest zlokalizowana na gruncie związanym z budynkiem mieszkalnym, nie jest wykorzystywana nawet w części do prowadzenia działalności gospodarczej, a jej przeznaczenie wiąże się z realizacją potrzeb mieszkaniowych, to nie podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości przewidzianym dla budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, co w kontekście regulacji zamieszczonej w art. 2 ust. 1 pkt 3 oznacza, że w ogóle nie podlega opodatkowaniu. Wyraźnemu podkreśleniu wymaga jednak, że stanowisko to dotyczy tylko tych budowli, które służą wyłącznie obsłudze lokali mieszkalnych tak należących do spółdzielców jak i wynajmowanych i wykorzystywanych na cele mieszkaniowe przez najemców. Zatem w przypadku budowli, które są ogólnie dostępne tak dla mieszkańców bloku, jak i dla podmiotów wynajmujących od Zarządcy nieruchomościami i służą do zaspakajania potrzeb ogółu nie będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Trudno mówić o związku tych budowli z prowadzoną przez Wnioskodawcę działalnością gospodarczą, skoro każdy może z nich korzystać. Jeżeli jednak taka budowla chociażby w części jest wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej i jest w posiadaniu Wnioskodawcy który wynajmuje, wdzierzawia w celach zarobkowych, to bez wątpienia należy je traktować jako związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i podlegają opodatkowaniu według zasady określonej w art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

**Wobec powyższych faktów stanowisko Wnioskodawcy przedstawione we wniosku jest nieprawidłowe.**

**Przedmiotowa interpretacja wydana jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązującego na dzień złożenia wniosku i dotyczącego opisanego stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę.**

#### **POUCZENIE O TRYBIE ZASKARŻENIA**

1. **Prawo do wniesienia skargi.** Wnioskodawcy na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego przysługuje prawo do wniesienia skargi z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy, ul. Jana Kazimierza 5, 85-035 Bydgoszcz, za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą interpretację.
2. **Wezwanie do usunięcia naruszenia prawa.** Wniesienie skargi może nastąpić po uprzednim wezwaniu na piśmie organu - który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (j.t Dz. U. 2017r., poz. 1369 ze zm.).
3. **Sposób wniesienia skargi do sądu administracyjnego i termin wniesienia skargi** (art. 53 § 2 oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skargę do Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego w Bydgoszczy wnosi się (w dwóch egzemplarzach):
  - a. **w terminie 30 dni** od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa,
  - b. a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa - **w terminie 60 dni** od dnia wniesienia tego wezwania.

Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy za pośrednictwem organu I instancji, który wydał niniejszą interpretację (na adres: **Prezydent Miasta Bydgoszczy ul. Jezuicka 1 85-102 Bydgoszcz**).

z up. PREZYDENTA MIASTA

*Paweł Tomaszewski*  
Sekretarz Miasta

Zastosowanie się do interpretacji indywidualnej przed jej zmianą, stwierdzeniem jej wygaśnięcia 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 (art. 14k § 1 o.p.).

Niniejsza interpretacja indywidualna, po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji jest niezwłocznie zamieszczana w Biuletynie Informacji Publicznej (art. 14i § 3 o.p.).