

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Koszalina działając na podstawie art. 14 b i 14 c w związku z art. 14 j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wnioskuw Koszalinie o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej podatku od nieruchomości w zakresie stawki podatku od nieruchomości jaka obowiązywałaby w przypadku udostępnienia przezpokoi gościnnych usytuowanych w budynkach nrprzy ul.w Koszalinie podmiotom zewnętrznym, w szczególności instytucjom pożytku publicznego, administracji publicznej czy (studentom) – stwierdza, że stanowisko wnioskodawcy jest nieprawidłowe.

UZASADNIENIE

W dniu 04-08-2011 r. wpłynął do tutejszego organu podatkowego ww. wniosek o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie stawki podatkowej podatku od nieruchomości właściwej w odniesieniu do zdarzenia przyszłego polegającego na udostępnianiu przez pokoi gościnnych usytuowanych w budynkach nrprzy ul. w Koszalinie podmiotom zewnętrznym, w szczególności instytucjom pożytku publicznego, administracji publicznej czy uczelniom wyższym.

We wniosku przedstawiono następujący przewidywany stan faktyczny :

..... w Koszalinie jest trwałym zarządcą przedmiotowych nieruchomości. Budynki pełnią funkcję internatów dla słuchaczy odbywających szkolenia w

..... rozważa możliwość udostępnienia części pokoi podmiotom zewnętrznym, w terminach niewykorzystywania ich do celów służbowych. Oferta skierowana byłaby do pracowników instytucji użytku publicznego, administracji publicznej, innych (celem zaspokojenia potrzeb noclegowych np. podczas odbywania podróży służbowych), jak również do studentów uczelni wyższych z terenu Koszalina, w szczególności studiujących zaocznie lub będących na studiach podyplomowych (celem zapewnienia zakwaterowania podczas zjazdów).

Obecnie uiszcza podatek od nieruchomości według stawki określonej jak dla budynków pozostałych, niezwiązanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W związku z powstaniem wątpliwości czy w wyżej opisanej sytuacji istniałby obowiązek zmiany stawki podatku od nieruchomości na stawkę najwyższą, jak dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, wystąpił z przedmiotowym wnioskiem.

Wnioskodawca wyjaśnił również, że kwota za udostępnienie pokoi pokrywałaby jedynie wydatki poniesione na ich utrzymanie, natomiast nie zawierałaby zysku (ani dla, ani dla budżetu państwa).

W ocenie wnioskodawcy podwyższenie stawki podatku od nieruchomości nie jest wymagane z uwagi na brak zmiany sposobu wykorzystywania przedmiotu opodatkowania, a także ze względu na to, iżnie prowadzi działalności gospodarczej, a budynki nr (ani ich części) nie są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. W myśl art. 1 a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.) nie jest przedsiębiorcą, ani nie prowadzi działalności gospodarczej.

W opinii organu podatkowego przedłożony wniosek nie zawierał precyzyjnego określenia zamiarów wnioskodawcy w zakresie udostępniania pokoi w budynkach internatów. Z treści wniosku nie wynikało, czy wynajmowanie (udostępnianie) pokoi będzie miało charakter incydentalny, jednostkowy w ramach wolnych miejsc, czy ciągły, powtarzalny. Stwierdzenie, że wynajmowanie pokoi będzie miało miejsce „w terminach niewykorzystywania ich do celów służbowych” jednoznacznie nie wyjaśniało przewidywanego stanu faktycznego. Z treści wniosku nie wynikało również czy dla celów wynajmowania pokoi zostanie wydzielona część budynku (-ów). W tej sytuacji organ podatkowy wezwaniem z dnia 04-10-2011 r. zwrócił się do wnioskodawcy o sprecyzowanie opisanych we wniosku zamiarów.

W dniu 12-10-2011 r. podatnik wyjaśnił, iż nie planuje trwałego, organizacyjnego wydzielenia jakichkolwiek części w budynkach 19 i 20, gdzie prowadzone są pokoje gościnne, celem udostępnienia podmiotom zewnętrznym. Wydzielenie takie jest nieuzasadnione, gdyżzamierza udostępniać podmiotom zewnętrznym wszystkie pokoje gościnne znajdujące się w przedmiotowych budynkach, pod warunkiem, że w danych terminach pokoje te nie będą wykorzystywane do celów służbowych, a udostępnianie pokoi będzie miało charakter jednostkowy, powtarzalny.

W dalszej części pisma podatnik ponownie przedstawił organizacyjno – finansowe zasady funkcjonowania

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego przewidywanego stanu faktycznego uznaje się za nieprawidłowe.

Zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości reguluje ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.). Przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości, stosownie do art. 2 ust. 1 pkt 2 tej ustawy, są między innymi budynki lub ich części.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 tej ustawy rada gminy określa wysokość stawek podatku od nieruchomości, z tym że stawki nie mogą przekroczyć rocznie:

- 1) od budynków mieszkalnych lub ich części - 0,67 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- 2) od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 21,05 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- 3) od budynków lub ich zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 9,82 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- 4) od budynków lub ich związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu

przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - 4,27 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

- 5) od pozostałych budynków lub ich w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 7,06 zł od 1 m² powierzchni użytkowej.

Z powyższego wynika, że sposób wykorzystywania budynku lub jego części decyduje o zastosowaniu odpowiedniej stawki podatkowej. Aby zakwalifikować budynek lub jego część do opodatkowania stawką jak dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wystarczające jest stwierdzenie, że jest on wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej.

Ustawodawca postanowił, że przez działalność gospodarczą dla celów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych należy rozumieć działalność, o której mowa w przepisach *Prawa działalności gospodarczej* z wyjątkami, które pozostają bez znaczenia dla sprawy (art. 1a ust. 1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych), a więc w obecnie obowiązującym stanie prawnym w art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2010 r. Nr 220, poz. 1447 z późn. zm.). W przepisie tym działalność gospodarcza jest zdefiniowana jako zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

Wnioskodawca nie odpowiedział wprost czy zamierza oferować usługi noclegowe podmiotom zewnętrznym w terminach niewykorzystywania pokoi w internatach do celów służbowych w sposób ciągły. Stwierdził natomiast, że udostępnianie pokoi będzie miało charakter jednostkowy, powtarzalny.

Analizując znaczenie tych słów należało stwierdzić, że „jednostkowy” to inaczej pojedynczy, odosobniony, sporadyczny, a więc nie „powtarzalny”. Jednak z treści pisma z dnia 11-10-2011 r. uzupełniającego wniosek jednoznacznie wynika zamiar powtarzalności, wielokrotności czynności polegających na udostępnianiu podmiotom zewnętrznym wszystkich pokoi gościnnych znajdujących się w budynkach internatów. Wskazuje na to chociażby sformułowanie „**w terminach** niewykorzystywania pokoi do celów służbowych”. Taki zamiar świadczy o tym, że przedmiotowe czynności składać się będą na zaplanowaną, zorganizowaną, z góry określoną całość, a nie jednostkowe, nieprzewidziane działanie.

W świetle ww. definicji działalności gospodarczej i opisanego zdarzenia przyszłego należy stwierdzić, że działalność polegająca na świadczeniu usług noclegowych (hotelowych) podmiotom zewnętrznym we wszystkich pokojach gościnnych znajdujących się w budynkach internatów wnioskodawcy w sytuacji, gdy odbywa się w sposób zorganizowany i jak podatek określił – powtarzalny – wyczerpuje znamiona działalności gospodarczej.

Opisany przez podatnika przewidywany stan faktyczny spowoduje zatem zmianę sposobu wykorzystywania przedmiotowych budynków lub ich części, a tym samym zmianę ich kwalifikacji na potrzeby podatku od nieruchomości, jak również zmianę wysokości stawki podatkowej na najwyższą.

W tej sytuacji bez znaczenia pozostaje fakt, że podatek nie jest przedsiębiorcą. Jak wyjaśniono wyżej dla uznania budynku lub jego części za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, stosownie do art. 5 ust.1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, wystarczające jest stwierdzenie, że jest on wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w ustawie o swobodzie działalności gospodarczej.

Dalej należy stwierdzić, iż bezspornym jest, że wykorzystywanie budynku lub jego części do prowadzenia działalności gospodarczej mieści się w zakresie pojęcia „związek” z prowadzoną działalnością gospodarczą. O takim „związku” mowa jest w definicji budynku związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej zawartej w art. 1a ust. 1 pkt 3 ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, który stanowi, że budynki związane z prowadzeniem działalnością gospodarczej to budynki będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub **innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą** (wyjątki nie dotyczą rozpatrywanej sprawy). Również przytoczona wyżej definicja działalności gospodarczej w żadnej mierze nie posiłkuje się pojęciem przedsiębiorcy, uzależniając postrzeganie danej działalności jako gospodarczej od jej charakteru.

Powyższe oznacza, że w sytuacji, gdy wnioskodawca rozpocznie wykonywanie działalności gospodarczej polegającej na wynajmowaniu pokoi stanie się tym samym, w rozumieniu art. 1a ust.1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, innym podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą. W rezultacie ten przedmiot opodatkowania będzie podlegać stawce podatkowej określonej w art. 5 ust.1 pkt 2 b tej ustawy.

Niniejsza interpretacja wydana jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień złożenia zapytania w organie podatkowym i dotyczy zdarzenia przyszłego przedstawionego przez wnioskodawcę.

Jednocześnie informuje się, że niniejsza interpretacja po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę zostanie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

Pouczenie

Na niniejszą interpretację przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się 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 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. Nr 153, poz.1270 z późn. zm.).

Skargę do WSA wnosi się w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy). Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał interpretację (art. 54 § 1 ww. ustawy).

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. a/a.