



Prezydent
Miasta Koszalina

Koszalin, dnia ... września 2022 r.

Fn-II-9.310. .2022.MKR



INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Koszalina działając na podstawie art. 14b i 14c w związku z art. 14j § 1 i 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021 r. poz. 1540 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku [REDAKTED] w Koszalinie z dnia 09-06-2022 r., uzupełnionym w dniu 25-07-2022 r., o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości pomieszczenia przynależnego do lokalu użytkowego znajdującego się w budynku mieszkalnym – stwierdza, że stanowisko wnioskodawcy jest prawidłowe.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 09-06-2022 r., uzupełnionym w dniu 25-07-2022 r., [REDAKTED] w Koszalinie wystąpiła do tutejszego organu podatkowego o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości pomieszczenia przynależnego do lokalu użytkowego w budynku mieszkalno – usługowym, według stawek jak dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

We wniosku przedstawiono opis zaistniałego stanu faktycznego, z którego wynika, że [REDAKTED] w Koszalinie jest właścicielem i administratorem budynku mieszkalno – usługowego przy [REDAKTED]. W budynku znajduje się 40 mieszkań, 18 garaży i 1 lokal użytkowy niemieszkalny, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr [REDAKTED]. Do części wspólnych budynku nie są zaliczone piwnice. Piwnice, które służą do wyłącznego korzystania każdorazowego właściciela lokalu przynależą do każdego z lokali mieszkalnych oraz do lokalu użytkowego. Do lokalu użytkowego położonego w Koszalinie przy [REDAKTED] przynależy piwnica, która służy wyłącznie do użytku właściciela tego lokalu



Prezydent Miasta Koszalina

(z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli). Nie stanowi ona części wspólnych budynku, ale pomieszczenie przynależne do lokalu. Lokal ten jest w posiadaniu przedsiębiorcy. Znajduje się w odrębnej klatce schodowej [REDACTED], do której dostęp ma tylko i wyłącznie jego właściciel. W tej samej klatce znajduje się korytarz piwniczny prowadzący do piwnicy, do której dostęp również ma wyłącznie właściciel lokalu.

Wobec zadanego pytania przedstawiono następujące stanowisko Wnioskodawcy:

W opinii Wnioskodawcy w przedstawionym stanie faktycznym podatek od nieruchomości od pomieszczeń przynależnych do lokalu użytkowego, tj. piwnicy i prowadzącego do niej korytarza należy naliczyć z zastosowaniem stawki właściwej dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, ponieważ piwnica nie stanowi odrębnego przedmiotu opodatkowania i nie jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

Wnioskodawca uważa, że piwnica jako pomieszczenie przynależne dzieli los lokalu użytkowego wykorzystywanego przez właściciela na prowadzenie działalności gospodarczej, a nie na cele mieszkaniowe. Część budynku [REDACTED] należącego do zasobów [REDACTED], w której zlokalizowany jest przedmiotowy lokal wraz z jego pomieszczeniami przynależnymi jest związana z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Swoje stanowisko Wnioskodawca oparł między innymi na wyrokach sądów administracyjnych: WSA w Opolu z dnia 17 kwietnia 2103 r., sygn. akt SA/Op 107/13 i WSA w Olsztynie z dnia 30 czerwca 2020 r., sygn. akt I SA/OI/62/20.

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko wnioskodawcy wyrażone w odniesieniu do zadanego pytania uznaje się za prawidłowe. W tej sytuacji, mając na uwadze art. 14c § 1 Ordynacji podatkowej odstępuje się od uzasadnienia prawnego interpretacji.

Niniejsza interpretacja wydana jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązującego na dzień złożenia zapytania w organie podatkowym i dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę.

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



Prezydent
Miasta Koszalina

Pouczenie

Na niniejszą interpretację przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się w terminie 30 dni od dnia doręczenia interpretacji za pośrednictwem Prezydenta Miasta Koszalina - art. 53 § 1 i art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2022 r. poz. 329).

Otrzymują:

- 1) Wnioskodawca
- 2) a/a.



Prezydent
Miasta Koszalina

Koszalin, dnia ... września 2022 r.

Fn-II-9.310. .2022.MKR

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
"BANKOWIEC"
ul. Poprzeczna 9c
75-841 Koszalin**

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Koszalina działając na podstawie art. 14b i 14c w związku z art. 14j § 1 i 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021 r. poz. 1540 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej „BANKOWIEC” w Koszalinie z dnia 09-06-2022 r., uzupełnionym w dniu 25-07-2022 r., o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości pomieszczenia przynależnego do lokalu użytkowego znajdującego się w budynku mieszkalnym – stwierdza, że stanowisko wnioskodawcy jest prawidłowe.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 09-06-2022 r., uzupełnionym w dniu 25-07-2022 r., Spółdzielnia Mieszkaniowa „BANKOWIEC” w Koszalinie wystąpiła do tutejszego organu podatkowego o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości pomieszczenia przynależnego do lokalu użytkowego w budynku mieszkalno – usługowym, według stawek jak dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

We wniosku przedstawiono opis zaistniałego stanu faktycznego, z którego wynika, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bankowiec” w Koszalinie jest właścicielem i administratorem budynku mieszkalno – usługowego przy ul. Porzecznej 7A,7B, 7C, 7D, 9A, 9B, 9C dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr KO1K/00023116/7. W budynku znajduje się 40 mieszkań, 18 garaży i 1 lokal użytkowy niemieszkalny, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr KO1K/00050598/7. Do części wspólnych budynku nie są zaliczone piwnice. Piwnice, które służą



Prezydent Miasta Koszalina

do wyłącznego korzystania każdorazowego właściciela lokalu przynależą do każdego z lokali mieszkalnych oraz do lokalu użytkowego. Do lokalu użytkowego położonego w Koszalinie przy ul. Poprzecznej 7D przynależy piwnica, która służy wyłącznie do użytku właściciela tego lokalu (z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli). Nie stanowi ona części wspólnych budynku, ale pomieszczenie przynależne do lokalu. Lokal ten jest w posiadaniu przedsiębiorcy. Znajduje się w odrębnej klatce schodowej (7D), do której dostęp ma tylko i wyłącznie jego właściciel. W tej samej klatce znajduje się korytarz piwniczny prowadzący do piwnicy, do której dostęp również ma wyłącznie właściciel lokalu.

Wobec zadanego pytania przedstawiono następujące stanowisko Wnioskodawcy:

W opinii Wnioskodawcy w przedstawionym stanie faktycznym podatek od nieruchomości od pomieszczeń przynależnych do lokalu użytkowego, tj. piwnicy i prowadzącego do niej korytarza należy naliczyć z zastosowaniem stawki właściwej dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, ponieważ piwnica nie stanowi odrębnego przedmiotu opodatkowania i nie jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

dysponujące nieruchomościami na podstawie oddania ich w trwały zarząd nie może być podatnikiem podatku od nieruchomości.

Wnioskodawca uważa, że piwnica jako pomieszczenie przynależne dzieli los lokalu użytkowego wykorzystywanego przez właściciela na prowadzenie działalności gospodarczej, a nie na cele mieszkaniowe. Część budynku (klatka 7D) należącego do zasobów Spółdzielni, w której zlokalizowany jest przedmiotowy lokal wraz z jego pomieszczeniami przynależnymi jest związana z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Swoje stanowisko Wnioskodawca oparł między innymi na wyrokach sądów administracyjnych: WSA w Opolu z dnia 17 kwietnia 2103 r., sygn. akt SA/Op 107/13 i WSA w Olsztynie z dnia 30 czerwca 2020 r., sygn. akt I SA/Ol/62/20.

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko wnioskodawcy wyrażone w odniesieniu do zadanego pytania uznaje się za prawidłowe.

Analizując przedmiotowy wniosek należało stwierdzić co następuje.

Zgodnie z art. 14b § 1 i 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej, a w zakresie swojej właściwości wójt, burmistrz (prezydent miasta), starosta lub marszałek województwa na pisemny wniosek zainteresowanego, wydaje, w jego indywidualnej sprawie, pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego. Wnioskodawca składający wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji 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 (art. 14b § 2 i § 3 Ordynacji podatkowej).



Prezydent Miasta Koszalina

W razie negatywnej oceny stanowiska wnioskodawcy interpretacja indywidualna winna zawierać, zgodnie z art. 14c § 2 Ordynacji podatkowej, wskazanie prawidłowego stanowiska wraz z uzasadnieniem prawnym.

Organ podatkowy wydający interpretację indywidualną, zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem sądów administracyjnych, dokonuje jedynie oceny prawnej stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę, bez możliwości jej modyfikowania, czy też prowadzenia postępowania dowodowego w trybie przepisów działu IV Ordynacji podatkowej.

Wobec powyższego interpretacja wydana przez organ podatkowy dotyczyć może jedynie stanu faktycznego przedstawionego we wniosku, ponieważ organ nie prowadzi żadnego postępowania dowodowego, nie ocenia też wiarygodności danych przedstawionych we wniosku. Obowiązkiem przedstawienia wyczerpującego stanu faktycznego (zdarzenia prawnego) ustawodawca obciążył wnioskodawcę, co oznacza, że wnioskodawca wskazuje elementy stanu faktycznego, jaki należy uwzględnić przy wydawaniu interpretacji indywidualnej.

Dokonując wykładni przepisów prawa objętych wnioskiem o wydanie interpretacji organ podatkowy wskazuje, że obowiązek podatkowy i zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości normuje ustawa o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170) zwana dalej „u.p.o.l.”.

Przepis art. 3 ust. 1 tej ustawy stanowi, że podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:

- 1) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem art.3 ust. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych;
- 2) posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych;
- 3) użytkownikami wieczystymi gruntu;
- 4) posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie:
 - a) wynika z umowy zawartej z właścicielem, Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości,
 - b) jest bez tytułu prawnego.

Przepis ten kształtuje ogólną zasadę, stosownie do której podatnikami są właściciele, posiadacze samoistni oraz użytkownicy wieczysti nieruchomości i obiektów budowlanych. Zasada ta doznaje wyjątku w sytuacji, gdy przedmiotem opodatkowania jest nieruchomość lub obiekt budowlany stanowiący własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. W takim przypadku, stosownie do art. 3 ust. 1 pkt 4, podatnikami są posiadacze nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części na podstawie umów zawartych z właścicielami lub Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa, innego tytułu



Prezydent Miasta Koszalina

prawnego lub posiadanych bez tytułu prawnego. Mając ten przepis na uwadze należy stwierdzić, że dla określenia podatnika w przedmiotowym podatku decydujące znaczenie ma tytuł prawny do nieruchomości. W przypadku Wnioskodawcy jest to trwały zarząd nieruchomości Skarbu Państwa. W przypadku spełnienia powyżej określonych warunków podatnikiem będzie posiadacz.

Trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez państwową lub komunalną jednostkę organizacyjną nie mającą osobowości prawnej. Oddawanie w trwały zarząd i zakres uprawnień wynikających z jego ustanowienia uregulowane zostały w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1889). Z art. 43 ust. 2 tej ustawy wynika, że zarząd taki polega na korzystaniu z nieruchomości, w szczególności w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania, wykonywania robót budowlanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, za zgodą organu nadzorującego, a także oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd. Oddanie w zarząd oznacza przekazanie wykonywania niektórych uprawnień płynących z własności określonej jednostce organizacyjnej, z zastrzeżeniem, że są to wyłącznie uprawnienia do korzystania i pobierania pożytków. Korzystanie z nieruchomości umożliwia jednostce, na rzecz której ustanowiono trwały zarząd nieruchomości, funkcjonowanie w oparciu o mienie Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Z dalszych przepisów tej ustawy wynika, że oddanie nieruchomości w trwały zarząd na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia się w drodze decyzji na czas nieoznaczony lub oznaczony.

Dalej organ podatkowy wskazuje, że wobec braku definicji pojęcia *posiadania* w u.p.o.l. należało posłużyć się znaczeniem tego terminu objaśnionym w art. 336 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.). Z przepisu tego wynika, że posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią włada jako użytkownik, najemca, zastawnik, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Do wskazanych w przytoczonym przepisie „innych praw” należy zaliczyć *trwały zarząd*. Pogląd ten jest ugruntowany i jednolity w orzecznictwie i stanowiskach doktryny. Jako przykłady mogą posłużyć:

- wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 07 grudnia 2011 r. (II FSK 945/10) i z dnia 05 września 2006 r. (II FSK 1090/05), w których stwierdzono, że „Przykładem innego tytułu prawnego posiadania w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych jest przekazanie nieruchomości w trwały zarząd jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej. Podatnikiem podatku od nieruchomości będzie w takim przypadku podmiot, na rzecz którego przedstawiciel Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego ustanowił zarząd nieruchomością”,



Prezydent Miasta Koszalina

- wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 września 2019 r. (II FSK 3277/17), w którym wskazano iż, „w literaturze i orzecznictwie podkreśla się, że przez „trwały zarząd”, o którym mowa w omawianym przepisie, należy rozumieć m.in. trwały zarząd, zarząd, użytkowanie oraz inne szczególne formy prawne gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego (por. L. Eteł: Podatek od nieruchomości, rolny, leśny. Warszawa 2005, s. 167)”.

Nie ulega wątpliwości, że wnioskodawca, jak sam wskazuje, jest trwałym zarządcą nieruchomości należących do Skarbu Państwa. Administruje nieruchomościami oddanymi do zarządzania na podstawie decyzji o trwałym zarządzie wydanej na podstawie art. 43 i art. 45 przytoczonej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Należy podkreślić, że status jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, której oddano nieruchomość w trwały zarząd, jako jej posiadacza zależnego, a tym samym podatnika podatku od nieruchomości na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a u.p.o.l., ustawodawca wprost potwierdził w art. 1b ust. 3 ww. ustawy w odniesieniu do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Przepis ten stanowi, że zwolnienie z podatku od nieruchomości gruntów i budynków wchodzących w skład nieruchomości przeznaczonych na budowę dróg publicznych, nabytych odpowiednio na własność lub w trwały zarząd:

- 1) Skarbu Państwa oraz przekazanych Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad,
 - 2) właściwych jednostek samorządu terytorialnego
- regulują przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1474).

Zwolnienie gruntów i budynków przekazanych w trwały zarząd Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad (dalej GDDKiA) zawarte w art. 1b ust. 3 u.p.o.l. byłoby bezprzedmiotowe, gdyby GDDKiA nie była podatnikiem podatku od nieruchomości od tych przedmiotów opodatkowania.

GDDKiA jest państwową jednostką budżetową nieposiadającą osobowości prawnej, działającą na podstawie art. 18a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, za pomocą której swoje ustawowe zadania realizuje centralny organ administracji, jakim jest Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 26 września 2012 r. – I SA/Op 195/12). GDDKiA otrzymuje z mocy prawa, nieodpłatnie w trwały zarząd nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, o których mowa w art. 20 ust. 1-3 ww. ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Z oczywistych względów Archiwum Państwowe w Koszalinie nie może być uznane za dzierżyciela nieruchomości w rozumieniu art. 338 k.c. „Archiwa państwowe funkcjonują w formie jednostek budżetowych na zasadach określonych w ustawie o finansach publicznych. Są to więc jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, które pokrywają swoje wydatki bezpośrednio z budżetu państwa, a pobrane dochody odprowadzają na rachunek dochodów budżetu państwa.” (komentarz do art. 24 ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach [w:] M. Konstankiewicz, A. Niewęglowski, Narodowy zasób archiwalny i archiwa. Komentarz, WK 2016, SIP „LEX”). Żaden przepis ustawy



Prezydent Miasta Koszalina

o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach nie przyznaje archiwom państwowym zdolności prawnej. Archiwa państwowe nie są dzierżycielami. Nie władają bowiem nieruchomościami oddanymi im w trwały zarząd przez Skarb Państwa za kogo innego, a mianowicie za tenże Skarb Państwa, gdyż są one same w sferze cywilnoprawnej emanacją Skarbu Państwa.

Tut. organ podatkowy, opierając się na opisie przedstawionym we wniosku uznał, że Archiwum Państwowe w Koszalinie jest podatnikiem podatku od nieruchomości ze względu na posiadane nieruchomości na podstawie trwałego zarządu.

W tym stanie rzeczy postanowiono jak w sentencji.

Niniejsza interpretacja wydana jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień złożenia zapytania w organie podatkowym i dotyczy stanu faktycznego 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 w terminie 30 dni od dnia doręczenia interpretacji za pośrednictwem Prezydenta Miasta Koszalina - art. 53 § 1 i art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2022 r. poz. 329).

Otrzymują:

- 3) Wnioskodawca
- 4) a/a.