



tel. cent.: (32) 37-33-300

fax: (32) 37-33-399

[www.um.zabrze.pl](http://www.um.zabrze.pl)

[prezydent@um.zabrze.pl](mailto:prezydent@um.zabrze.pl)



# PREZYDENT MIASTA ZABRZE

ul. Powstańców Śląskich 5-7, 41-800 Zabrze

Zabrze, dnia 18.08.2014 r.

WP.310.2.2014.HM

## Interpretacja indywidualna przepisów prawa podatkowego

Na podstawie art. 14j § 1 i 3 w zw. Z art. 14b, art. 14c i art. 14k ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 749 z późn. zm.) - dalej o.p., art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 849) – dalej u.o.p.l. Prezydent Miasta Zabrze stwierdza, że stanowisko dot. sytuacji przedstawionej we wniosku złożonym w dniu 17.06.2014 r. (data wpływu 23.06.2014 r.) jest prawidłowe.

## UZASADNIENIE

W dniu 23.06.2014 r. do tut. organu podatkowego wpłynął wniosek o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w indywidualnej sprawie dotyczącej podatku od nieruchomości w przypadku wyodrębnienia własności lokalu.

We wniosku przedstawiono następujące zdarzenie przyszłe.

Wnioskodawca jest „(...) właścicielem zabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w Zabrzu (dalej: „Nieruchomości”). W obrębie każdej z Nieruchomości rozważa ustanowienie odrębnej własności co najmniej dwóch lokali użytkowych (dalej: „Lokale”), wyodrębnionych w Nieruchomościach. Jeden z Lokali wyodrębnionych w ramach każdej z Nieruchomości zostanie zbyty na rzecz innego podmiotu (dalej: „Nabywca”).

Podatnik zamierza „(...) sprzedać na rzecz Nabywcy udział w pozostałej części Nieruchomości (nie obejmującej Lokali) oraz udział w prawie własności (Ew. wieczystym użytkowaniu) gruntu, na której posadowiona jest Nieruchomość (dalej: „Grunt”).

Zdaniem podatnika, „(...) w każdej z Nieruchomości będzie mu przysługiwało prawo własności do

- jednego z Lokali oraz

- udział, o którym mowa w przepisie art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: ustawa o własności lokali) w nieruchomości wspólnej, o której mowa w przepisie art. 3 ust. 2 tej ustawy (dalej: „Nieruchomość Wspólna”) lub

- udział w prawie własności (współwłasności) pozostałej części Nieruchomości (nie będącej

*Lokalem ani też Nieruchomością Wspólną, dalej „Udział w Nieruchomości”) i udział w prawie własności (Ew. wieczystym użytkowaniu) Gruntu (...).”*

W związku z powyższym zadano pytanie: *”Czy w przedstawionym zdarzeniu przyszłym obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od Gruntu, Nieruchomości Wspólnej, jak również od Udziału w Nieruchomości będzie ciążył na mnie w zakresie odpowiadającym części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni Lokalu do powierzchni użytkowej całej Nieruchomości, tj. zgodnie z przepisem art. 3 ust. 5 Ustawy podatkach i opłatach lokalnych?”*

Zdaniem Wnioskodawcy, *„(...) obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od Gruntu, Nieruchomości Wspólnej, jak również od Udziału w Nieruchomości będzie ciążył na (...) Nim w zakresie odpowiadającym części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej Lokalu do powierzchni użytkowej całej Nieruchomości, tj. zgodnie z art. 3 ust. 5 u.o.p.l. (...).”*

Uzasadniając swoje stanowisko strona przytoczyła między innymi pogląd doktryny prawa podatkowego w postaci komentarza L. Etela (LEX 2012 ), który mówi, iż:

*Wyodrębnienie własności lokali w budynku skutkuje tym, że podatek od części tego budynku i gruntu stanowiącego współwłasność należy ustalać na takich zasadach, że odnosi się powierzchnię użytkową lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku i tak ustaloną proporcję stosuje do powierzchni wspólnych części budynku i gruntu. Na przykład powierzchnia lokalu osoby fizycznej wynosi 100 m<sup>2</sup>, a powierzchnia użytkowa budynku - 1000 m<sup>2</sup>. Stosunek tych powierzchni wynosi 1/10. Ten ułamek odnosi się do powierzchni gruntu i do powierzchni części budynku stanowiących współwłasność (suszarnia, strych, piwnica). Właściciel lokalu powinien więc otrzymać decyzję z wyliczonym podatkiem od 100 m<sup>2</sup> lokalu, 1/10 powierzchni gruntu, 1/10 powierzchni strychu itp. Osoba prawna będąca właścicielem takiego lokalu sama powinna w deklaracji wyliczyć wyżej wymienione proporcje i na ich podstawie kwotę płaconego podatku.*

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

Na wstępie należy wniesć, iż powołany przez podatnika art. 3 ust. 5 u.p.o.l. wskazuje, że jeżeli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność ciąży na właścicielach lokali w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku.

Z powyższej regulacji wynika (...), że w przypadku, gdy (...) wyodrębniono własność lokalu, opodatkowaniu podlega:

- powierzchnia użytkowa lokalu, którego własność ustanowiono oraz
- część ułamkowa powierzchni nieruchomości wspólnej, wynikająca ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku (Wyrok SA w Poznaniu z dnia 20 lutego 2013 r. III SA/Po 906/12).

Zgodnie z art. 3 ust. 4 u.p.o.l. jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek podatkowy od nieruchomości lub obiektu budowlanego ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach, z zastrzeżeniem ust. 5 (...).



Analiza przepisów zawartych w art. 3 ust. 4 oraz ust. 5 u.p.o.l. prowadzi do wniosku, zgodnie z którym obowiązek podatkowy właścicieli wyodrębnionych lokali w zakresie dotyczącym współwłasności gruntu oraz części wspólnych budynku określa wyłącznie art. 3 ust. 5 u.p.o.l. Wynika to zarówno z zastrzeżenia zawartego w ust. 4, które oznacza, że przepis ten nie ma zastosowania w okolicznościach określonych w ust. 5, jak i z brzmienia samego ust. 5, które wskazuje, że jest to specyficzna regulacja (*lex specialis*) obowiązku podatkowego współwłaścicieli będących właścicielami wyodrębnionych lokali, w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność (Wyrok SA/Po 1140/13 z dnia 25 lutego 2014 r.).

W myśl art. 3 ust. 5 u.o.p.l., jeżeli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność ciąży na właścicielach lokali w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej całego budynku.

Za miarodajny w kwestii omawianego przepisu należy uznać pogląd doktryny prawa podatkowego wyrażony przez Leonarda Etela (Lex 2012), który wskazuje, iż zgodnie (...) z art. 3 ust. 1 pkt 1 u.p.o.l., podatek obciąża - co jest regułą, od której są wyjątki - przede wszystkim właścicieli nieruchomości. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w trybie przewidzianym w ustawie o własności lokali powoduje, że stają się one odrębną nieruchomością również w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Podatnikiem jest właściciel tego typu nieruchomości, z istotnym wyjątkiem dotyczącym lokali stanowiących własność Skarbu Państwa i jednostki samorządu terytorialnego (...).

Właściciele nieruchomości lokalowych mają ułamkowo określony udział w tzw. nieruchomości wspólnej, obejmującej grunt oraz wszelkie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Nieruchomość wspólna jest przedmiotem tzw. przymusowej współwłasności ułamkowej, która polega na tym, że nie można żądać zniesienia współwłasności, dopóki trwa odrębna własność lokali. Jedynie w sytuacji, gdy powierzchnia gruntu zabudowanego budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, jest większa niż powierzchnia niezbędna do korzystania z niego, współwłaściciele mogą dokonać podziału tej nieruchomości. Współwłaścicielami nieruchomości wspólnej są właściciele lokali i oni też są podatnikami podatku od nieruchomości (...), co prowadzi do obciążenia ich podatkiem od nieruchomości na zasadach określonych w art. 3 ust. 5 u.p.o.l.

Właściciel nieruchomości lokalowej jest więc zobowiązany płacić podatek od lokalu i podatek od części ułamkowej nieruchomości wspólnej (...). Pewnych wyjaśnień wymaga kwestia opodatkowania piwnic w budynkach, w których wyodrębniona została własność lokali. Pomieszczenia przynależne do lokalu, takie jak np. piwnica, stanowią w zasadzie część składową lokalu, a zatem powinny być wymienione w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu. Może być jednak tak, że powierzchnie piwnic nie staną się częścią składową lokalu mieszkalnego. Stanowią one będą przedmiot nieruchomości wspólnej, w związku z czym będą one przedmiotem współwłasności właścicieli wszystkich lokali, podobnie jak np. klatki schodowe, windy, mury zewnętrzne, fundamenty, itp.

Mając na względzie powyższe, w oparciu o obecny stan prawny należy przyjąć, iż stanowisko przedstawione przez podatnika w złożonym wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego jest prawidłowe.

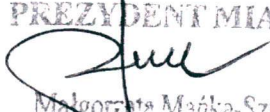
**Pouczenie:** Na niniejszą interpretację przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację do usunięcia naruszenia prawa. Wezwanie wnosi się w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu interpretacji. Termin do wniesienia skargi wynosi 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu a w przypadku nie udzielenia odpowiedzi - 60 dni od dnia wezwania do naruszenia prawa.

Sprawę prowadzi:

- Wydział Podatków i Opłat Lokalnych.

Otrzymują:

- a/a;
- adresat.

PREZYDENT MIASTA  
  
Małgorzata Mańka-Szulik