


15.04.2015  
Drawsko Pomorskie, 12 kwietnia 2015 roku

URZĄD MIEJSKI  
w Drawsku Pomorskim  
wpłynęło dnia 14.04. 2015 r.  
Nr. 2453/15 zał.....  
podpis.....

  
**Burmistrz Drawska Pomorskiego**  
**ul. Sikorskiego 41**  
**78-500 Drawsko Pomorskie**

Przedmiot wniosku: jedno zdarzenie przyszłe.

### **Wniosek o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego**

Na podstawie art. 14j w związku z art. 14b ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012 roku poz. 749 z późniejszymi zmianami) proszę o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w mojej indywidualnej sprawie, co do zastosowania art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 roku poz. 849 z późniejszymi zmianami).

#### **Opis zdarzenia przyszłego**

Jestem właścicielem zabudowanej nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze [redacted] położonej w [redacted]. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem gospodarczym – halą. W chwili obecnej trwa procedura ustanowienia odrębnej własności dwóch lokali wewnątrz w/w budynku. Po zakończeniu tej procedury jeden z wyodrębnionych lokali zostanie sprzedany nowemu nabywcy. Wraz z prawem własności jednego z nowowyodrębnionych lokali (warunek i życzenie przyszłego nabywcy), zostanie również sprzedany udział w pozostałej (poza wyodrębnionymi lokalami) części budynku oraz udział w działce gruntu numer [redacted]. W wyniku tych działań ja oraz nabywca staniemy się z mocy prawa właścicielami odrębnych lokali (każdy swojego) oraz jednocześnie współwłaścicielami w

odpowiednich częściach ułamkowych powierzchni wspólnej budynku (poza powierzchnią nowowyodrębnionych lokali) oraz powierzchni działki numer [REDACTED]

Pytanie interpretacyjne, dotyczące opisanego zdarzenia przyszłego

W kontekście przedstawionego powyżej zdarzenia przyszłego, zwracam się z następującym zapytaniem:

Czy obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu (działka numer [REDACTED] oraz części budynku [REDACTED]

[REDACTED] stanowiących współwłasność (poza powierzchnią nowowyodrębnionych lokali) ciąży na właścicielach lokali (mnie i nabywcy drugiego wyodrębnionego lokalu) tylko w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej każdego lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku.

#### Moje stanowisko

Moim zdaniem w sytuacji, gdy w budynku położonym przy ulicy [REDACTED] zostaną wyodrębnione dwa lokale i zostanie ustanowiona odrębna własność każdego z nich, to podatek od nieruchomości od części tego budynku, stanowiącego współwłasność (część wspólna) oraz od współwłasność działki gruntu [REDACTED] powinien zostać ustalony tylko i wyłącznie zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 roku poz. 849 z późniejszymi zmianami), tzn. na każdym z właścicieli odrębnych lokali (mnie i przyszłym nabywcy drugiego lokalu) ciążył będzie obowiązek podatkowy w zakresie gruntu [REDACTED] oraz części budynku [REDACTED] stanowiących współwłasność (poza powierzchnią nowowyodrębnionych lokali) tylko w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej każdego z dwóch lokali do powierzchni użytkowej całego budynku.

#### Uzasadnienie mojego stanowiska

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 roku poz. 849 z późniejszymi zmianami) obowiązkowi podatkowemu w podatku od nieruchomości podlegają podatnicy będący



właścicielami nieruchomości. Jeżeli nieruchomość stanowi współwłasność dwóch lub więcej podatników, wówczas – na podstawie art. 3 ust.4 w/w ustawy – obowiązek podatkowy ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach. Podstawę opodatkowania dla gruntu stanowi ich powierzchnia, a dla budynków – ich powierzchnia użytkowa. Tym samym osoba, będąca wyłącznym właścicielem nieruchomości dla potrzeb opodatkowania podatku od nieruchomości deklaruje całą powierzchnię tej nieruchomości. W przypadku współwłasności, współwłaściciele zobowiązani są łącznie do uiszczenia podatku i odpowiedzialni za zobowiązanie w podatku od nieruchomości od części wspólnych na zasadach odpowiedzialności solidarnej, niezależnie od posiadanego udziału we współwłasności.

Powyższa reguła opodatkowania współwłasności nie ma zastosowania w sytuacji, gdy ustanowiona jest odrębna własność lokali. Świadczy o tym zastrzeżenie zawarte w art. 3 ust. 4. W przedstawionym powyżej przypadku nie można zastosować przepisu art. 3 ust. 4 w/w ustawy, bowiem w takiej sytuacji przepis ten wyraźnie odsyła do regulacji zawartej w art. 3 ust. 5. Zapis „z zastrzeżeniem ust. 5”, wyraźnie zastrzega inność zastosowanego przepisu. Nie można w przedstawionej we wniosku sytuacji zastosować przepisu art. 3 ust. 5 w uzupełnieniu jego o przepis art. 3 ust.4. Gdyby intencją ustawodawcy było łączne stosowanie dwóch przepisów, tj. ust. 4 i ust. 5, wówczas zamiast zapisu „z zastrzeżeniem ust. 5”, użyłby zapisu „z uwzględnieniem ust. 5”. Przepis art. 3 ust. 5 reguluje sposób opodatkowania podatku od nieruchomości powierzchni budynku oraz gruntu stanowiących współwłasność, w sytuacji gdy wyodrębniono własność lokali. Jednocześnie, przytoczona regulacja prawna, ustalając zasady opodatkowania nieruchomości wspólnej, nie modyfikuje zasad opodatkowania samych lokali. Podstawę opodatkowania nadal stanowi ich powierzchnia użytkowa. Z treści art. 3 ust. 5 w/w ustawy jasno wynika, że właściciel wyodrębnionego lokalu (lokali), celem ustalenia swojego udziału w powierzchniach wspólnych powinien odnieść powierzchnię użytkową lokalu (lub lokali), którego jest właścicielem, do powierzchni użytkowej całego budynku. Tak ustalony współczynnik właściciel lokalu (lub lokali) powinien następnie odnieść do powierzchni wspólnych i zadeklarować jako podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości.

Powyższa analiza przepisu art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 roku poz. 849 z późniejszymi zmianami), zgodna jest z podglądami prezentowanymi przez doktrynę i orzecznictwo sądów administracyjnych, które jest w odniesieniu do przedstawionej sytuacji jednolite.

## Moje oświadczenie

Zgodnie z art. 14b § 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012 roku poz. 749 z późniejszymi zmianami), oświadczam 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.

z poważaniem





POW.3120.396.2015.UN



## POSTANOWIENIE

Burmistrz Drawska Pomorskiego dokonując – na podstawie art. 14j § 1 i § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2015 r. poz. 613) – interpretacji art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 849 z późn.zm.), na podstawie stanu faktycznego zawartego we wniosku z dnia 12 kwietnia 2015 r., uznaje przedstawione przez podatnika stanowisko za prawidłowe.

## Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 12 kwietnia 2015 r. [redacted] zwrócił się do tut. organu podatkowego w trybie art. 14j w związku z art. 14b ustawy Ordynacja podatkowa o wydanie indywidualnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego w jego indywidualnej sprawie.

### **W przedmiotowym wniosku przedstawiono zdarzenie przyszłe:**

[redacted] jest właścicielem zabudowanej nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka [redacted] położonej [redacted]. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem gospodarczym – halą. W chwili obecnej trwa procedura ustanowienia odrębnej własności dwóch lokali wewnątrz ww. budynku. Po zakończeniu tej procedury jeden z wyodrębnionych lokali zostanie sprzedany nowemu nabywcy. Wraz z prawem własności jednego z nowowyodrębnionych lokali (warunek i życzenie przyszłego nabywcy), zostanie również sprzedany udział w pozostałej (poza wyodrębnionymi lokalami) części budynku oraz udział w działce [redacted]. W wyniku tych działań [redacted] oraz nabywca staną się z mocy prawa właścicielami odrębnych lokali oraz jednocześnie współwłaścicielami w odpowiednich częściach ułamkowych powierzchni wspólnej budynku (poza powierzchnią nowowyodrębnionych lokali) oraz powierzchni działki [redacted].

### **W związku z powyższym wnioskodawca zadał następujące pytanie:**

- czy obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu [redacted] oraz części budynku [redacted] stanowiących współwłasność (poza powierzchnią nowowyodrębnionych lokali) ciąży na właścicielach lokali tylko w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej każdego lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku.



**Stanowisko wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej zdarzenia przyszłego przedstawia się następująco:**

Zdaniem podatnika w sytuacji, gdy w budynku położonym [redacted] zostaną wyodrębnione dwa lokale i zostanie ustanowiona odrębna własność każdego z nich, to podatek od nieruchomości **od części tego budynku, stanowiącego współwłasność (część wspólna) oraz od współwłasności działki** [redacted] powinien zostać ustalony tylko i wyłącznie zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2014 r. poz. 849 z późn. zm.), tzn. na każdym z właścicieli odrębnych lokali (podatnik i przyszły nabywca drugiego lokalu) **ciężył będzie obowiązek podatkowy** w zakresie gruntu oraz części budynku, **stanowiących współwłasność** (poza powierzchnią nowowyodrębnionych lokali) **tylko w zakresie** odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej każdego z dwóch lokali do powierzchni użytkowej całego budynku.

**W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko wnioskodawcy w sprawie oceny przedstawionego we wniosku zdarzenia przyszłego jest prawidłowe.**

Zgodnie z art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2014 r. poz. 849 z późn.zm.), 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, który mówi, 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.

Zagadnienia dotyczące ustanowienia odrębnej własności lokali zostały uregulowane w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn.zm.). W świetle art. 2 ust. 1 i 2 tej ustawy samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, mogą stanowić odrębne nieruchomości. Samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, (art. 3 ust. 1 i ust. 2).

W zapytaniu podatnika wskazano, że właściciel wyodrębnionego lokalu będzie zainteresowany („warunek i życzenie nabywcy”) nabyciem pozostałej („poza wyodrębnionymi lokalami”) części budynku oraz udziału w gruncie działki [redacted].

Stwierdzić należy, że z wyżej cytowanego art. 3 ustawy o własności lokali, wynika, że w przypadku, gdy zostanie wyodrębniona własność lokalu we wskazanym wyżej budynku **z mocy prawa** powstanie współwłasność nieruchomości wspólnej – wspólne części budynku i udział w gruncie. Jest to zatem niezależne od woli, czy życzenia nabywcy odrębnej własności lokalu.

Art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych przewiduje, że jeżeli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz



części budynku stanowiących współwłasność ciąży na właścicielach lokalu w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. Analiza cytowanych powyżej przepisów prowadzi do wniosku, że obowiązek podatkowy właścicieli wyodrębnionych lokali w zakresie dotyczącym współwłasności gruntu oraz części wspólnych budynku określa wyłącznie art. 3 ust. 5 ustawy. Wynika to zarówno z zastrzeżenia zawartego w ust. 4, które oznacza, że przepis ten nie ma zastosowania w okolicznościach określonych w ust. 5; a także z brzmienia z ust. 5 wskazującego, 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. Reguła *lex specialis derogat legi generali* powoduje, że w sytuacji, gdy chodzi o opodatkowanie udziałów we współwłasności gruntu i budynku tej specyficznej grupy współwłaścicieli – właścicieli wyodrębnionego lokalu – stosować należy wyłącznie art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, który nie przewiduje solidarnej odpowiedzialności wszystkich współwłaścicieli lub posiadaczy. Za taką wykładnią przepisów art. 3 ust. 4 i ust. 5 przemawia także charakter podatku od nieruchomości, który jest zaliczany do kategorii podatków majątkowych, gdyż przedmiotem opodatkowania jest majątek (por. wyrok NSA z dnia 13 listopada 2012 r. sygn. akt II FSK647/11, wyrok WSA w Warszawie z dnia 8 października 2010 r. sygn. akt III SA/Wa 1336/10 i 2535/08, wyrok WSA w Poznaniu z dnia 28 marca 2013 r. III SA/Po 617/12, uchwała NSA FPK 9196 z dnia 19 sierpnia 1996 r. ORSA 1996/4/152).

W takiej sytuacji właściciel lokalu, stanowiącego odrębną nieruchomość, jest opodatkowany samodzielnie od tego lokalu (art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych) oraz obowiązany jest płacić podatek od części ułamkowej gruntu oraz części ułamkowej budynku stanowiących współwłasność (art. 3 ust. 5). Wielkość części ułamkowej wynika ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku.

Jednak taki sposób ustalania podstawy opodatkowania stosowany jest tylko wówczas, gdy wyodrębnione lokale stanowią własność co najmniej dwóch różnych podmiotów, bo tylko w takim przypadku grunt oraz części budynku mogą stanowić współwłasność. A zatem w przypadku, gdy wszystkie wyodrębnione lokale stanowią nadal własność jednego podmiotu tj. wnioskodawcy, nie powstaje współwłasność w zakresie gruntu i części budynku, w którym te lokale się znajdują, a podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości nadal stanowi powierzchnia całej działki, powierzchnia użytkowa całego budynku, w którym wyodrębniono własność lokali i powierzchnia użytkowa pozostałych budynków znajdujących się na tej działce.

**Odnosząc się do ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie oraz pytania zadanego przez podatnika należy stwierdzić, że w przypadku wyodrębnienia lokali, podatek od nieruchomości należny będzie od właściciela wyodrębnionego lokalu od:**

- 1) powierzchni użytkowej lokalu stanowiącego przedmiot prawa odrębnej własności;**
- 2) powierzchni gruntu i wspólnych części budynku w udziale odpowiadającym części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej ww. lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku.**

Niniejsza interpretacja udzielona 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

Od niniejszej interpretacji przysługuje stronie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie, za pośrednictwem Burmistrza Drawskiego Pomorskiego. Skargę można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie Burmistrza Drawskiego Pomorskiego, do usunięcia naruszenia prawa. Termin do złożenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa wynosi 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o treści wydanej interpretacji. Termin na wniesienie skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wynosi 30 dni od dnia doręczenia stronie odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ takiej odpowiedzi nie udzieli, w terminie 60 dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa.

Otrzymują:

1.

2. aa.

BURMISTRZ

*mgr Zbigniew Ptak*