

Karczew, dnia 02.07.2014 r.

BURMISTRZ KARCZEWA

[...]

„[...]”
Ul. [...]
[...]

Interpretacja Indywidualna Przepisów Prawa Podatkowego

Burmistrz Karczewa działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3 w zw. z art. 14b, art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 749 z późn. zm.) i art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U z 2014 r. poz. 849) w związku z wnioskiem z dnia 06 czerwca 2014 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: 09 czerwca 2014 r.) „[...]” z siedzibą w [...] przy ul. [...] o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego stwierdza, że stanowisko Wnioskodawcy przedstawione we wniosku z dnia 06 czerwca 2014 r. w sprawie interpretacji przepisów prawa podatkowego odnośnie obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości, polegającego na tym, że Wnioskodawca powinien obliczać podatek od własnego wyodrębnionego lokalu w całości a od gruntu oraz części wspólnej budynku w proporcji odpowiadającej stosunkowi powierzchni użytkowej wyodrębnionego lokalu Wnioskodawcy do powierzchni użytkowej całego budynku – **jest prawidłowe.**

UZASADNIENIE

STAN FAKTYCZNY

Wnioskiem z dnia 06 czerwca 2014 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: 09 czerwca 2014 r.) Wnioskodawca wystąpił do Burmistrza Karczewa o udzielenie pisemnej interpretacji w odniesieniu do stanu faktycznego oraz zdarzeń przyszłych, co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w indywidualnej sprawie, w której nie toczy się postępowanie podatkowe, kontrola podatkowa, ani postępowanie przed sądem administracyjnym.

Z przedstawionego we wniosku stanu faktycznego wynika, że Wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości zabudowanej położonej w Karczewie. Wnioskodawca planuje wyodrębnienie własności dwóch lokali. Odrębna własność lokali będzie ustanowiona w drodze czynności prawnej Wnioskodawcy, gdyż Wnioskodawca jest jedynym właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Odrębna własność lokali będzie ustanowiona w formie aktu notarialnego i potwierdzona wpisem do księgi wieczystej. Wydzielone lokale, będą posiadały ściany trwale wydzielające ten lokal. Nie będą to ani przepierzenia drewniane ani szklane. Dojście do tych lokali będzie się odbywać po częściach w użytkowaniu wspólnym wszystkich współwłaścicieli. Następnie Wnioskodawca planuje sprzedaż jednego z lokali lub udziału we własności lokalu na rzecz osoby trzeciej.

STANOWISKO WNIOSKODAWCY

Zdaniem Wnioskodawcy, jeśli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości gruntu oraz części budynku stanowiących część wspólną ciąży na właścicielach lokali w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej wyodrębnionych lokali do powierzchni użytkowej całego budynku. Tak więc każdy ze współwłaścicieli zapłaci podatek z tytułu własnej nieruchomości (ewentualnie udziału w nieruchomości-lokalu) oraz od części wspólnej w wysokości stanowiącej udział lokalu, którego jest właścicielem lub współwłaścicielem w wielkości budynku.

OCENA PRAWNA STANOWISKA WNIOSKODAWCY

Uwzględniając przedstawiony we wniosku z dnia 06 czerwca 2014 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: 09 czerwca 2014 r.) stan faktyczny i prawny, dotyczący kwestii stosowania przepisów prawa podatkowego odnośnie obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości, tutejszy Organ podatkowy, wyjaśnia co następuje.

Stosownie do treści art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych 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. Wyodrębnienie własności lokali w budynku skutkuje tym, że podatek od części tego budynku i gruntu stanowiącego współwłasność należy ustalić, na takich zasadach, że odnosi się powierzchnię użytkową lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku i tak ustaloną proporcję stosuje się do powierzchni wspólnych części budynku i gruntu. Oznacza to, że obowiązek podatkowy w zakresie podatku od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasności obciąża każdego z właścicieli lokalu w częściach ułamkowych. Co za tym idzie zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa wyodrębnionych lokali stanowiących własność Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynku i w powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu ww. proporcji.

Według definicji ustawowej zawartej w art. 1a ust. 1 pkt 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, powierzchnię użytkową budynku lub jego część stanowi powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe. W konsekwencji status właścicielski poszczególnych powierzchni, a więc czy przypadają one na lokale będące odrębnym przedmiotem własności, czy też na części budynku stanowiące współwłasność, nie ma znaczenia dla ustalenia całkowitej powierzchni użytkowej budynku.

W art. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych stwierdzono, że przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości są m.in. budynki lub ich części. Z dalszych unormowań wspomnianej ustawy wynika, że częścią budynku podlegającą opodatkowaniu jako odrębny przedmiot opodatkowania jest lokal, takiego pojęcia bowiem ustawodawca używa w art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych Z przepisów tych

wynika, że częścią budynku, mogącą być samodzielnym przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości, jest wyodrębniony lokal w tym budynku. Wyodrębnione lokale stają się odrębną nieruchomością również w rozumieniu przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, a tym samym przedmiotem opodatkowania jest posiadanie odrębnej nieruchomości będącej częścią budynku.

Mając na uwadze powyższe należy przyjąć, że w przypadku sprzedaży jednego wyodrębnionego lokalu lub udziału we własności lokalu, każdy ze współwłaścicieli będzie zobowiązany do zapłaty podatku od łącznej powierzchni użytkowej własnego wyodrębnionego lokalu oraz od gruntu i części wspólnej w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. Tym samym stanowisko przedstawione przez Wnioskodawcę w złożonym wniosku z dnia 06 czerwca 2014 roku jest prawidłowe.

Organ podatkowy informuje, że niniejsza interpretacja udzielana jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień złożenia zapytania w organie podatkowym i dotyczy stanu faktycznego przedstawionego we wniosku strony z dnia 06 czerwca 2014 r.

Jednocześnie Organ podatkowy wskazuje się, że stosownie do treści art. 14b § 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa, nie wydaje się interpretacji indywidualnej w zakresie tych elementów stanu faktycznego, które w dniu złożenia wniosku o interpretację są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej albo gdy w tym zakresie sprawa została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej. Interpretacja wydana w przypadku zaistnienia ww. okoliczności nie wywołuje skutków prawnych.

Organ podatkowy informuje, że niniejsza interpretacja obowiązuje jedynie w przedstawionym stanie faktycznym oraz jest zgodna ze stanem obowiązującym w dniu jej udzielenia. Zmiana poszczególnych elementów stanu faktycznego może mieć wpływ na zmianę praw i obowiązków Wnioskodawcy. Interpretacja obowiązuje do czasu zmiany przepisów. Organ podatkowy nie ma obowiązku informowania Wnioskodawcy o takiej zmianie.

Pouczenie

Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie (ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa), po uprzednim wezwaniu na piśmie Organu, który wydał interpretację w terminie czternastu 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, tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 270 z późn. zm.).

Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 ww. ustawy) 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, którego działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy), tj. na adres Burmistrza Karczewa (ul. Warszawska 28, 05-480 Karczew).

Otrzymują:

1. [...] ul. [...] [...]
2. aa.