

Spółdzielnia Mieszkaniowa

Interpretacja indywidualna

Na podstawie art. 14j § 1 i § 3, w związku z art. 14b i art. 14c § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2017 r. , poz. 201 ze zm.) - organ podatkowy

postanawia

nie uznać za prawidłowe stanowisko Spółdzielni Mieszkaniowej [REDAKTOWANE] przedstawione we wniosku nr [REDAKTOWANE] z dnia 14.12.2017 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu 20.12.2017 r.) oraz nr [REDAKTOWANE] z dnia 02.02.2018 r. (data wpł. 05.02.2018 r.) o wydanie interpretacji podatkowej dotyczącej opodatkowania nieruchomości będących w posiadaniu podatnika, a mianowicie - czy na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e oraz art. 1a ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, spółdzielnia powinna obliczyć powierzchnię użytkową proporcją i odprowadzać podatek od nieruchomości za pomieszczenia biur spółdzielni, archiwum, konserwatorów, magazynu i lokali użytkowych – pustostanów w wysokości jak od budynków pozostałych.

Uzasadnienie

Wnioskiem nr [REDAKTOWANE] z dnia 14.12.2017 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu 20.12.2017 r.) uzupełnionym pismem nr [REDAKTOWANE] z dnia 02.02.2018 r. (data wpł. 05.02.2018 r.) na wezwanie organu podatkowego nr FN. 3120.233.2.2017.18 z dnia 26.01.2018 r. (celem usunięcia braków formalnych związanych z doprecyzowaniem poszczególnych elementów wniosku) Spółdzielnia Mieszkaniowa [REDAKTOWANE] zwróciła się do Prezydenta Miasta Lubina o wydanie interpretacji w zakresie opodatkowania nieruchomości będących w jej posiadaniu, a mianowicie - czy na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e oraz art. 1a ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, spółdzielnia powinna obliczyć powierzchnię użytkową proporcją i odprowadzać podatek od nieruchomości za pomieszczenia biur spółdzielni, archiwum, konserwatorów, magazynu i lokali użytkowych – pustostanów w wysokości jak od budynków pozostałych.

Opisując stan faktyczny Wnioskodawca podaje, że Spółdzielnia Mieszkaniowa [REDAKTOWANE] działając na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 116 z późn. zm.) zaspokaja potrzeby

mieszkaniowe członków oraz ich rodzin przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Siedziba spółdzielni mieści się w zespole 4 pawilonów handlowych, w których część powierzchni zajmują lokale użytkowe, w których prowadzona jest działalność gospodarcza (zarobkowa), a część zajmują biura spółdzielni, pomieszczenia magazynowe, archiwum oraz pomieszczenia konserwatorów, którzy wykonują prace na potrzeby spółdzielni.

W pawilonach tych znajdują się również lokale użytkowe, które zwykle są wynajmowane, ale zdarzają się sytuacje, że przez pewien czas nikt w nich nie prowadzi działalności gospodarczej (pustostan).

Obecnie spółdzielnia odprowadza podatek od nieruchomości od całej powierzchni pawilonów, jak od budynków związanych z działalnością gospodarczą.

Biorąc pod uwagę powyższe, wnioskując o interpretację indywidualną Spółdzielnia Mieszkaniowa, [REDAKTOWANE] stawia pytanie:

- Czy na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e oraz art. 1a ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, spółdzielnia powinna obliczyć powierzchnię użytkową proporcją i odprowadzać podatek od nieruchomości za pomieszczenia biur spółdzielni, archiwum, konserwatorów, magazynu i lokali użytkowych – pustostanów w wysokości jak od budynków pozostałych?

Przedstawia też swoje stanowisko uznając, że:

- Spółdzielnia stoi na stanowisku, że pomieszczenia przeznaczone na działalność spółdzielni, czy też są pustostanami i nie jest w nich prowadzona działalność gospodarcza, winny zostać wyłączone z powierzchni, od której nalicza się podatek według stawki właściwej dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i powinny zostać opodatkowane stawką jak dla budynków pozostałych.

Stanowisko swoje uzasadnia między innymi tym, iż spółdzielnia prowadzi działalność polegającą na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków spółdzielni oraz ich rodzin, podstawą której jest art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Ponadto spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą polegającą na wynajmie lokali użytkowych oraz zarządzaniu wspólnotami mieszkaniowymi.

Spółdzielnia wskazuje, iż zgodnie ze stanowiskiem Ministra Finansów zawartym w odpowiedzi na interpelację poselską nr 6781 z dnia 16.03.2007 r. nieruchomości spółdzielni (w tym biura spółdzielni, świetlice) będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, co do zasady według stawek jak od budynków mieszkalnych lub budynków pozostałych.

Jednocześnie Wnioskodawca podając podstawę prawną uprawniającą podatnika do złożenia wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej (art. 14a do art. 14s – Dz. U. z 2017 r. poz. 201 z późn. zm. ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacji podatkowej) wskazuje, iż podstawę prawną wniosku stanowi art. 10 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej z dnia 02.07.2004 r., zgodnie z którym przedsiębiorca może złożyć do właściwego organu administracji lub państwowej jednostki organizacyjnej wniosek o wydanie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania przepisów, z których wynika obowiązek świadczenia przez przedsiębiorcę daniny publicznej oraz składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, w jego indywidualnej sprawie. Prowadzenie działalności gospodarczej przez spółdzielnię jest możliwe m.in. na podstawie art. 1 ust. 6 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222). Spółdzielnia podaje, iż w świetle najnowszego orzecznictwa Sądu Najwyższego spółdzielnie mieszkaniowe również traktowane są jako przedsiębiorcy już nie tylko w relacjach „na zewnątrz” czyli z kontrahentami, ale także wobec własnych członków – por. uchwała Sądu Najwyższego z 09 marca 2017 r. sygn. akt III CZP 69/16.

Ponadto Wnioskodawca zauważa, iż wnioskujący o wydanie interpretacji przepisów prawa nie jest zobowiązany do podania „podstawy prawnej uprawniającej podatnika do złożenia

wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej”. Przeciwnie, uważa, że to organ administracji powinien wykazać podstawę prawną takiego żądania, jeżeli miałby to być brak formalny wniosku o wydanie interpretacji.

W wyniku dokonanej analizy przedstawionego we wniosku oraz piśmie uzupełniającym stanu faktycznego oraz stanowiska Strony w powyższej sprawie, organ podatkowy uznając stanowisko wnioskodawcy za nieprawidłowe, zważył co następuje:

W myśl art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych¹⁾ (Dz. U. z 2017 r., poz. 1785 ze zm.) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają m.in. budynki lub ich części. Mając to na uwadze wskazać należy, iż zgodnie z art. 1a ust.1 pkt 3 i 4 wyżej cytowanej ustawy przez budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uważa się budynki będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, natomiast za działalność gospodarczą uznaje się działalność, o której mowa w ustawie z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2017 r., poz. 2168). Zgodnie z art. 2 wyżej cytowanej ustawy działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

Ponadto, ustawodawca zgodnie z treścią art. 5 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l wyróżnia następujące stawki podatku od nieruchomości od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym,
- d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń,
- e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej działalności statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego.

Rozstrzygnięcie, jaką stawkę podatku od nieruchomości winien stosować Wnioskodawca za pomieszczenia biur spółdzielni, archiwum, konserwatorów, magazynu i lokali użytkowych – pustostanów, wymaga uprzedniego zbadania, czy jest on przedsiębiorcą i czy prowadzi działalność gospodarczą.

To, że celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu (art. 1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – u.s.m.), a ponadto, że spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali, nie oznacza, że nie prowadzi ona działalności gospodarczej. Jednym bowiem z przejawów działalności gospodarczej jest obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków, na co wskazuje art. 1 ust. 3 u.s.m.

Zgodnie z treścią art. 1 ust. 6 u.s.m. spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1. Użycie przez ustawodawcę zwrotu „inna działalność gospodarcza” wyraźnie wskazuje, że tak właśnie kwalifikuje on działalność, o której mowa w art. 1 ust. 3. Należy podkreślić, że na traktowanie spółdzielni mieszkaniowej jako przedsiębiorcy wskazuje fakt prowadzenia przez nią „innej działalności gospodarczej”, tj. w tym konkretnym przypadku polegającej na zarządzaniu wspólnotami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi (ich wynajmie).

Stanowisko takie zostało wyrażone w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego

w Gliwicach z dnia 22.04.2013 r. sygn. akt I SA/GI 982/12 oraz wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10.11.2015 r. sygn. akt II FSK 2420/13.

Również w orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się na to, że działalność spółdzielni mieszkaniowej w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie i nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków jest obligatoryjną działalnością gospodarczą takiej spółdzielni (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2002 r., sygn. akt III CZP 21/02). Z kolei w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2004 r., sygn. akt II CK 53/03 wyrażono pogląd, że spółdzielnia mieszkaniowa jest podmiotem gospodarczym i w zakresie prowadzonej przez siebie działalności ukierunkowanej na szeroko pojęte zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich członków musi być traktowana tak samo, jak inni przedsiębiorcy. Ponadto jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 listopada 2012 r., sygn. akt I CSK 199/12, działalność spółdzielni mieszkaniowej, dostosowana do jej specyficznych zadań, choć nieprowadzona w celu zarobkowym, podporządkowana jest nadrzędnej zasadzie gospodarności i tym samym mieści się w pojęciu działalności gospodarczej. Ponadto w wyroku tym Sąd Najwyższy odwołał się do uchwały z dnia 21 stycznia 2011 r. w sprawie III CZP 125/10, w której zwrócono uwagę, że wprowadzie spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi działalność tzw. bezwynikową, nieobliczoną na zysk, to w zakresie działalności ukierunkowanej na szeroko pojęte zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich członków musi być traktowana na rynku tak samo jak inni przedsiębiorcy w celu osiągnięcia zysku. Działalnością gospodarczą jest także działalność niezarobkowa, zmierzająca jedynie do pokrywania własnymi dochodami ponoszonych kosztów. W działalności, w której dominuje podporządkowanie regułom ekonomicznym, motyw zysku (zarobku) zastępowany jest motywem racjonalnego (ekonomicznego) gospodarowania, co oznacza zamiar uzyskania maksymalnego efektu – niekoniecznie zysku – przy danym nakładzie środków albo zamiar minimalnego zużycia tych środków w celu wykonania wyznaczonego zadania. Działalność spółdzielni mieszkaniowej, dostosowana do jej specyficznych zadań, choć nieprowadzona w celu zarobkowym, lecz podporządkowana nadrzędnej zasadzie gospodarności, mieści się w pojęciu działalności gospodarczej. Skoro art. 1 ust. 6 u.s.m. wyraźnie stanowi o „innej” działalności gospodarczej, to wskazuje on tym samym, że spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz inną działalność gospodarczą. Każdy z tych rodzajów działalności jest działalnością gospodarczą, gdyż w przeciwnym razie użycie przez ustawodawcę słowa „innej” w art. 1 ust. 6 u.s.m. miałyby się z celem.

Spółdzielnia Mieszkaniowa [REDAKTOWANE] jest podmiotem gospodarczym legitymującym się statusem przedsiębiorcy, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. W przedmiocie działalności spółdzielni znajduje się: zarządzanie nieruchomościami na zlecenie, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi, działalność pomocnicza związana z utrzymaniem w budynkach, roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej, wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych oraz działalność obiektów kulturalnych. Jak wynika z powyższego Wnioskodawca prowadzi nie tylko działalność mającą na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków i ich rodzin, ale także działalność w innym zakresie.

Opodatkowanie będących w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej budynków lub ich części według stawek podatku od nieruchomości właściwych dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej uzależnione jest od tego, czy budynki te (lub ich części) służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni i ich rodzin, czy też służą innym celom, w tym takim jak administrowanie i sprawowanie zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową jako podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. Przepis art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. w przypadku budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, jako będących w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, czyni wyjątek wyłącznie dla budynków lub ich części o charakterze mieszkalnym.

Ustawodawca nie przewidział w wyżej cytowanym przepisie prawnym w ogóle wyłącznie dla części budynków (lokalii) służących obsłudze administracyjnej, ani też dla budynków (pustostanów), które w danym momencie nie są wynajmowane do prowadzenia działalności gospodarczej.

Zatem brak jest normatywnych podstaw, co do możliwości ustalania podstawy opodatkowania w tym zakresie w oparciu jakakolwiek proporcję, gdyż jak wskazano powyżej działalność prowadzona przez podatnika w całości nosi znamiona działalności gospodarczej.

Należy również wskazać, że fakt prowadzenia działalności gospodarczej przez spółdzielnie mieszkaniowe zyskał aprobatę Naczelnego Sądu Administracyjnego także w wyroku z dnia 24 kwietnia 2014 r. sygn. Akt II FSK 1217/12, gdzie stwierdzono: „iz spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą”.

Argumenty podniesione we wskazanym przez Wnioskodawcę wcześniejszym stanowiskiem Ministra Finansów zawartym w odpowiedzi na interpelację poselską nr 6781 z dnia 16.03.2007 r. nie są już aktualne, w związku z czym organ podatkowy nie może ich uwzględnić w niniejszej interpretacji.

Zatem, zestawiając ze sobą przepisy art. 1a ust. 1 pkt 3 i 4, art. 2 ust. 1 pkt 2, art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej oraz art. 1 ust. 3 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – nie można mieć wątpliwości, że Spółdzielnia Mieszkaniowa [REDAKTOWANE] jest zobowiązana do opłacania podatku od nieruchomości za pomieszczenia biur spółdzielni, archiwum, konserwatorów, magazynu i lokali użytkowych – pustostanów według najwyższej stawki przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b, tj. od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, będących w posiadaniu przedsiębiorcy. Z przedstawionego przez Wnioskodawcę opisu wynika, iż podatek od nieruchomości obecnie odprowadza on od całej powierzchni spornych pawilonów według stawki dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, co w konsekwencji oznacza zgodność kwalifikacji nieruchomości z treścią niniejszej interpretacji.

Stanowisko swoje organ podatkowy oparł głównie na:

- przedstawionym przez Wnioskodawcę opisie stanu faktycznego,
- wnikliwej analizie przepisów prawa podatkowego, działalności gospodarczej oraz o spółdzielniach mieszkaniowych,
- orzeczeniach prawnych w powyższym zakresie,
- komentarzach do w/w zagadnień.

Mając na uwadze powyższe, organ podatkowy nie uznał stanowiska Spółdzielni Mieszkaniowej [REDAKTOWANE] za prawidłowe i postanowił jak w sentencji.

Zgodnie z art. 14 b § 2 ustawy Ordynacja podatkowa, niniejsza interpretacja dotyczy stanu faktycznego, przedstawionego przez Wnioskodawcę oraz stanu prawnego obowiązującego w dniu sporządzenia wniosku.

Na niniejszą interpretację Wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, w terminie 30 dni od dnia doręczenia

interpretacji (art. 53 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1369 ze zm.). Skargę wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu podatkowego (art. 54 § 1 wyżej cytowanej ustawy).

PRACOWNIK MIASTA

Marian Stawkowski
Sekretarz Miasta

PRACOWNIK SPECJALISTA

Marian Stawkowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

²⁰ Niniejsza ustawa dokonuje w zakresie swojej regulacji wdrożenia następujących dyrektyw Wspólnot Europejskich: 1) dyrektywy 92/106/EWG z dnia 7 grudnia 1992 r. w sprawie ustanowienia wspólnych zasad dla niektórych typów transportu kombinowanego towarów między państwami członkowskimi (Dz.Urz.WE L 368 z 17.12.1992 r.), 2) dyrektywy 1999/62/WE z dnia 17 czerwca 1999 r. w sprawie pobierania opłat za użytkowanie niektórych typów infrastruktury przez pojazdy ciężarowe (Dz.Urz. WE L 187 z 20.07.1999). Dane dotyczące aktów prawa Unii Europejskiej, zamieszczone w niniejszej ustawie – z dniem uzyskania przez Rzeczpospolitą Polską członkostwa w Unii Europejskiej – dotyczą ogłoszenia tych aktów w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej – wydanie specjalne