

KANCELARIA URZĘDU MIASTA RZESZOWA	
DATA WPIĘTYM	20-05-2010 *
L.dz. 7122	ilość zał. podpis <i>[signature]</i>

24010
Rzeszów, 18 maja 2010 r.

WYDZIAŁ FINANSOWY
24.05.2010
Pan
Tadeusz Ferenc
Prezydent Miasta Rzeszowa

FN
21 MAJ 2010

Wniosek w sprawie interpretacji przepisów prawa podatkowego
w zakresie zastosowania przepisów dotyczących stosowania stawek
opodatkowania podatkiem od nieruchomości powierzchni miejsca
postojowego usytuowanego w garażu podziemnym

25.05.2010/13

Aktem notarialnym z dnia 18.09.2009 r. nabyłam wraz z mężem w Spółdzielni w Rzeszowie własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz udział wynoszący 1/18 części we współwłasności lokalu o innym przeznaczeniu, to jest wielostanowiskowego garażu. W garażu tym przysługuje nam miejsce postojowe oznaczone numerem .. Garaż podziemny usytuowany jest pod budynkiem mieszkalnym, dostęp do niego odbywa się od strony piwnic i nie stanowi on odrębnego budynku, ale jest częścią budynku mieszkalnego. Co więcej, przysługujące nam miejsce postojowe nie posiada ustalonej powierzchni a jedynie oznaczone jest numerem oraz określonym w akcie notarialnym udziałem 1/18 we współwłasności. Miejsce postojowe nie jest ograniczone ścianami, bądź w jakikolwiek inny sposób, a jego obręb nie znajdują się żadne urządzenia czy doprowadzone media.

Założyliśmy na zakupiony lokal mieszkalny oraz miejsce postojowe księgę wieczystą, w wyniku czego zostaliśmy wprowadzeni do ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Wydział Geodezji Urzędu Miasta Rzeszowa. W ewidencji tej znajduje się zapis kwalifikujący miejsce postojowe jako lokal niemieszkalny,

Do bieżącego roku płaciliśmy od miejsca postojowego podatek od nieruchomości w oparciu o art.5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Podatek ten płacony był w tej wysokości również w oparciu o postanowienie z dnia 17.11.2006 r. wydane przez Pana Prezydenta w sprawie FN.I-31100-1-18/06. W oparciu o wskazane wyżej przepisy złożyliśmy deklaracje podatkową na 2009 i 2010 r.

Zdziwienie nasze wzbudziło wezwanie nas do sporządzenia korekty złożonych deklaracji. Z wezwania z dnia 7 maja 2010 r. znak FN.I – NW/2010 wynika, że miejsce postojowe opodatkowane być powinno stawką stosowaną dla działalności gospodarczej. Uzasadnieniem tego stanowiska jest fakt prowadzenia przez Spółdzielnię działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami. W wezwaniu znajduje się następujące stwierdzenie: „ W przypadku współposiadania należy przyjąć, że przedmiot związany jest z działalnością gospodarczą, jeżeli choćby tylko jeden ze współposiadaczy prowadzi taką działalność. W takim przypadku wszyscy współposiadacze będą opłacać podatek według stawek właściwych dla przedmiotów związanych z działalnością gospodarczą”. Z tym oraz dalszą częścią motywów zawartych w wezwaniu nie możemy się zgodzić i przedstawiamy nasze stanowisko.

1. Stawka podatku dotyczy jedynie nas, to jest lokatorów, którzy założyli księgę wieczystą dla nieruchomości. Inni lokatorzy, którym przysługuje spółdzielcze prawo

do lokalu oraz miejsce postojowe, a nie założyli ksiąg wieczystych, płacą podatek według dotychczasowych stawek. Gdyby zastosować interpretację prawną treści wezwania w cytowanej wyżej postaci, to lokatorzy którzy nie założyli ksiąg wieczystych są również współposiadaczami miejsc postojowych. Posiadanie jest według art. 336 kodeksu cywilnego faktycznym władaniem nad rzeczą jak właściciel (posiadanie samoistne) lub władaniem zależnym. Posiadanie nie jest tożsame z prawem własności. Jeżeli pogląd zawarty w wezwaniu jest prawidłowy, to również współposiadaczami są inni lokatorzy, którzy nie założyli ksiąg wieczystych dla swoich nieruchomości, w konsekwencji czego powinni płacić podatek według stawki przewidzianej dla działalności gospodarczej. Jeżeli jest inaczej, to cytowane wyżej stanowisko Urzędu Miasta jest nieprawidłowe, a w każdym razie nie rodzi konsekwencji dla pozostałych lokatorów do zapłaty podatku według podwyższonej stawki. Nie jest jednak celem wnioskodawców objęcie podatkiem pozostałych lokatorów, gdyż przemawiają przeciwko temu dalsze argumenty.

2. Wnioskodawcy nie prowadzą działalności gospodarczej, a jest oczywiste, że przedmiot opodatkowania (miejsce postojowe) ze swej istoty nie nadaje się do prowadzenia takiej działalności. Celem ustawodawcy uchwalającego ustawę o podatkach i opłatach lokalnych było zróżnicowanie stawek opodatkowania między innymi w zależności od wysokości pożytków, jakie uzyskuje się z tytułu prawa własności. Słusznie zatem ustawodawca przyjął wyższą stawkę opodatkowania budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Jak zaznaczono wyżej wnioskodawcy nie prowadzą takiej działalności. Dokonując interpretacji celowościowej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych należy przyjąć, iż stawka określona w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b, dotyczy jedynie tych podmiotów, którzy prowadzą w budynkach lub ich częściach działalność gospodarczą.
3. Urząd Miasta Rzeszowa wzywając wnioskodawców do złożenia korekty deklaracji dokonał nadinterpretacji ustawy o podatkach i opłatach lokalnych przyjmując, że jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą, a wnioskodawcy posiadają udział we współwłasności miejsca postojowego, to powinni płacić podatek według stawek właściwych dla działalności gospodarczej. Urząd dokonał interpretacji wybitnie na niekorzyść wnioskodawców, stosując jako podstawę swojego stanowiska art. 3 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Zasady logiki, słuszności i zasady współzycia społecznego przeczą takiemu stanowisku. Do przedmiotowego stanu faktycznego Urząd Miasta Rzeszowa powinien zdaniem wnioskodawców zastosować art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Stanowi on, co następuje: „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”. Użyte w art. 3 ust. 5 ustawy stwierdzenie: „w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym”, wskazuje wyraźnie na wolę wyłączenia przez ustawodawcę gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność z własności w częściach łącznych do własności w częściach ułamkowych, celem stworzenia możliwości odrębnego opodatkowania każdej części ułamkowej. Zapis ten prowadzi do wniosku, iż miejsce postojowe powinno zostać objęte stawką podatku określoną w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a. W przeciwnym przypadku będziemy mieli do czynienia z kuriozalnym rozwiązaniem prawnym polegającym na opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości powierzchni niemieszkalnych domów spółdzielczych według stawki związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej, a obejmujących osoby, które działalności takiej nie prowadzą.

4. Jeżeli powyższa argumentacja nie jest wystarczająco przekonująca, to proszę aby Pan Prezydent skorzystał z uprawnienia określonego w art. 5 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, uprawniającego Gminę do różnicowania wysokości stawek dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, z uwzględnieniem rodzajów prowadzonej działalności. Przedstawiony wyżej stan faktyczny i prawny, a także zasady słuszności i współzycia społecznego wskazują na konieczność zmiany stanowiska oraz objęcie wnioskodawców stawką podatku określoną w art. 5 ust.1 pkt 2 lit. a.

Proszę zatem o dokonanie wiążącej mnie interpretacji przepisów objętych niniejszym wnioskiem.

W zakończeniu proszę o wstrzymanie sankcji, o której mowa w wezwaniu z dnia 7.05.2010 r. określonej w art. 54 i 56 ustawy z dnia 10 września 1999 r Kodeks karny skarbowy, do czasu ostatecznego załatwienia przedmiotowej sprawy.

podpis