



Rzeszów, dnia 10 lipca 2008r.

22.09.08

Prezydent Miasta Rzeszowa
Wydział Podatkowy

Wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej

Na podstawie art.14 j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. ordynacja podatkowa działając w imieniu spółki p. z.o. o. z siedzibą w Rzeszowie, ul.

Wnoszę o:

- wydanie interpretacji w sprawie wliczania powierzchni antresoli do powierzchni użytkowej budynku w świetle przepisów art. 4 ust 1 pkt 2 w zw. Z art. 2 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 1a ust. 1 pkt 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1998r. oraz o interpretacje w/w przepisów w tym zakresie.

Przedmiot zapytania dotyczy zdarzenia przyszłego. W budynku stanowiącym własność Spółki : siedzibą w Rzeszowie planowana jest przebudowa obiektu - na poziomie parteru wybudowana zostanie antresola. Powierzchnia obiektu i powierzchnia antresoli będzie mieć charakter użytkowy. Zgodnie z opracowanym projektem antresola będzie otwarta z jednej strony, a jej powierzchnia będzie mniejsza od powierzchni parteru. Powierzchnia parteru wynosi 8000m², a antresoli wyniesie 4000m².

Wobec powyższego wnoszę o udzielenie odpowiedzi czy w świetle wyżej przytoczonych przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych powierzchnia antresoli powinna zostać wliczona do powierzchni użytkowej budynku.

Zdaniem wnioskodawcy zgodnie z brzmieniem przepisów: art. 4 ust 1 pkt 2 w zw. Z art. 2 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 1a ust 1 pkt 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1998r. powierzchnia antresoli nie stanowi powierzchni użytkowej w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Zgodnie z treścią art. 4. ust. 1 pkt 2 u.o.p.l., podstawę opodatkowania dla budynków i ich części stanowi powierzchnia użytkowa. Z kolei w art. 1a ust. 1 pkt 5 cytowanego aktu ustawowo określone zostało pojęcie powierzchni użytkowej budynku lub jego części. W myśl przywołanego artykułu *powierzchnia użytkowa budynku lub jego części oznacza powierzchnie mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z*

wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szymbów dźwigowych; za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe.

Istotnym w przedmiotowej sprawie jest zwrócenie uwagi, iż słownik wyrażeń ustawowych, ujęty w artykule 1a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zawiera definicje podstawowych dla konstrukcji podatku, a dotychczas często budzących wątpliwości interpretacyjne, pojęć użytych w ustawie. Przy czym w wyniku modyfikacji ustawy w 2002 niektóre z definicji pozostały niezmienione, inne zostały zmodyfikowane tylko nieznacznie, aczkolwiek z korzyścią dla precyzji unormowania. (Rusinek Michał, LEX/el 2003, Komentarz do art.1(a) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U.02.9.84). Zaznaczyć, zatem należy, iż celem ustawodawcy było ściśle sprecyzowanie użytych w ustawie pojęć.

W świetle powyższych uwag należy przejść do analizy użytego w ustawie pojęcia kondygnacja. Poczynając od 1 stycznia 2003 r., pojęcie to zostało wyjaśnione w komentowanym przepisie. Jest to o tyle ważne, że do momentu wprowadzenia tej zmiany istniały spory dotyczące tego, co należy rozumieć przez pojęcie „kondygnacja”. Po wprowadzeniu swoistej definicji „kondygnacji” do u.p.o.l. nie budzi już żadnych wątpliwości, że piwnice garaże podziemne, sutereny i poddasza użytkowe są kondygnacją podlegającą opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. W tym miejscu należy stwierdzić, iż użyte w ustawie pojęcie kondygnacji bezpośrednio wpływa na podstawę opodatkowania budynków, tj. powierzchnie użytkową (L. Etel, S. Presnarowicz, Komentarz ABC 2003r).

Z powyższej definicji wynika, iż ustawodawca nie wymienia antresoli w ustawie obok piwnic, garaży podziemnych, suteren i poddaszy jako kondygnacji a tym samym nie uznaje antresoli za odrębną kondygnację.

Samo pojęcie antresoli jest pojęciem zdefiniowanym na gruncie prawa budowlanego. Zgodnie z § 3 pkt 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.) przez antresolę - należy rozumieć górną część kondygnacji lub pomieszczenia znajdującą się nad przedzielającym je stropem pośrednim o powierzchni mniejszej od powierzchni tej kondygnacji lub pomieszczenia, niezamkniętą przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona. A zatem antresola nie stanowi odrębnej kondygnacji, o ile jej powierzchnia jest mniejsza od powierzchni, z której została wydzielona i o ile nie jest zamknięta od strony wnętrza.

Zaznaczyć zatem należy iż definicja powierzchni użytkowej budynku lub jego części odpowiada w zasadzie dotychczasowej, zawartej w art. 4 ust. 2, jedyna zaś zmiana dotyczy doprecyzowania pojęcia kondygnacji. Odtąd nie ma już wątpliwości, że kondygnacją są także garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe, a zatem ich powierzchnia jest uwzględniana przy ustalaniu powierzchni użytkowej budynku (jego części) będącej podstawą opodatkowania.

Także powołując się na inne akty prawne, które zawierają definicję powierzchni użytkowej jak np. ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego czy też na regulujące tę

materię Polskie Normy należy uznać iż powierzchnia antresoli nie stanowi powierzchni użytkowej. Tym samym nie należy jej uwzględniać obliczając podatek od nieruchomości.

Na marginesie zaznaczyć należy iż regulacje prawne dotyczące powierzchni użytkowej nie pozwalają jednoznacznie stwierdzić, jakie reguły stosować przy jej ustalaniu. Pojęcie powierzchni użytkowej w budynkach mieszkalnych występuje w wielu aktach prawnych, a sposoby obliczania tej powierzchni podawane w tych aktach nie są jednolite. Czasem używa się terminu "powierzchnia użytkowa" nie precyzując, co termin ten znaczy. Innym razem stosuje się własną definicję, a jeszcze innym razem przywołuje się Polską Normę PN-ISO 9836:97. Tu warto uzupełnić, że Polska Norma PN-ISO 9836:97 nie jest dokumentem powszechnie stosowanym, chyba że zostanie przywołany w odpowiednich ustawach lub rozporządzeniach. Jako przykład można wskazać ustawę o ochronie praw lokatorów, która nakazuje obliczać powierzchnię użytkową zgodnie z Polską Normą. Natomiast pozostałe ustawy jak np.: ustawa o podatku od spadków i darowizn z dnia 28 lipca 1983 r., czy właśnie ustawa o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia, nie zawierają odesłania do Polskiej Normy, a jedynie własne definicje „powierzchni użytkowej”. W takim przypadku, na gruncie poszczególnego aktu prawnego powierzchnię użytkową należy rozumieć w sposób ściśle w nim określony.

I tak ustosunkowując się do zawartej w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych definicji „powierzchni użytkowej” i podstaw opodatkowania w wyroku z dnia 18 maja 1994r., NSA orzekł iż „dla właściwego ustalenia podstawy opodatkowania niezbędne jest uzyskanie przez organ wymiarowy opisu konkretnego przedmiotu opodatkowania (budynku) od podatnika...” Wyrok ten potwierdza, iż pomiaru dokonuje sam podatnik mierząc po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach i jak przyjęto w doktrynie, tego sposobu ustalenia powierzchni nie można zastąpić danymi z aktu notarialnego czy projektu architektonicznego budynku. Dane o powierzchni użytkowej ustalone w m² na podstawie fizycznego obmiaru podatnik wykazuje w informacji bądź deklaracji, w zależności od tego czy jest osobą fizyczną czy prawną. (tak np.: L. Etel, S. Presnarowicz, Podatki i opłaty samorządowe. Komentarz, Dom Wydawniczy ABC, 2003).

Przy czym, odnosząc się do przedmiotu niniejszego zapytania należy zaznaczyć iż także przy obmiarze powierzchni użytkowej zgodnie z ustalonymi w tym zakresie Polskimi Normami tj. PN- ISO 9836:1997 i PN-70/B-02365 (wybór normy jest tutaj dobrowolny) powierzchnia antresoli nie zostanie wliczona do powierzchni użytkowej. I tak zgodnie z normą PN- ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych” powierzchnia użytkowa jest to część powierzchni kondygnacji netto (czyli powierzchni ograniczonej przez elementy zamykające) obliczanej dla wymiarów budynku w stanie wykończonym, na poziomie podłogi. Antresola nie zostanie wliczona do powierzchni użytkowej także w świetle obmiaru według PN-70/B-02365, który wykonuje się na poziomie 1 m nad podłogą i w stanie surowym.

Z kolei wprost o tym, iż antresoli nie uwzględnia się przy obmieraniu powierzchni użytkowej lokalu stanowi ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego/ Dz.U.z 2005r. Nr 31,poz.266 ze zm./ Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 7 przywołanej ustawy przez powierzchnię użytkową „należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń

znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału".

Zatem należy uznać, iż pomimo dość różnorodnych określeń „powierzchni użytkowej” i sposobu jej obliczania, w świetle żadnego z w/w aktów powierzchnia antresoli nie zostanie wliczona do powierzchni użytkowej, a zatem nie należy jej uwzględniać przy obliczaniu podatku od nieruchomości.

Jednocześnie na podstawie art. 14b § 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r wnioskujący o wydanie interpretacji indywidualnej, pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, składa oświadczenie, 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. W razie złożenia fałszywego oświadczenia wydana interpretacja indywidualna nie wywołuje skutków prawnych.

Wobec powyżej przedstawionych uwag stanowisko wnioskodawcy jest słuszne.

W załączeniu dowód uiszczenia opłaty 75 zł.