

[REDACTED]

FU + BGM  
[Signature]

FK5/ 5/N/1/2014

Fx-A, 3A20, G.

13 STY. 2014  
1. 2014

Rzeszów, 2014-01-08

[Signature]

KANCELARIA	
URZĘDU MIASTA RZESZOWA	
DATA WPLYWU	10. 01. 2014 *
4513	kosć zał. ....
L. dz.	podpis [Signature]

Sz. Pan  
**Tadeusz Ferenc**  
**Prezydent Miasta Rzeszowa**  
**ul. Rynek 1**  
**35-959 Rzeszów**

[Signature]

Dotyczy: podatku od nieruchomości

Na podstawie art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r Ordynacja Podatkowa (Dz.U. z 3 lipca 2012r, poz. 749 z późn. zm.) oraz art. 1c ustawy z dnia 12 stycznia 1991r o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2010r nr 95, poz. 613 z późn. zm.) Spółdzielnia Mieszkaniowa [REDACTED] w Rzeszowie zwraca się z prośbą o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego – ustawy z dnia 12 stycznia 1991r o podatkach i opłatach lokalnych - w zakresie zastosowania właściwej stawki podatku od nieruchomości w zakresie opodatkowania lokali przeznaczonych wyłącznie na potrzeby własne Spółdzielni. Wyjaśniamy, że przedmiotowe lokale zlokalizowane są w budynkach mieszkalnych lub budynkach wolnostojących i przeznaczone są na biura spółdzielni, administrację, archiwum, pomieszczenia gospodarcze i konserwatorów. W pomieszczeniach tych Spółdzielnia nie prowadzi działalności gospodarczej, przeznaczone one są na potrzeby Spółdzielni.

Zgodnie z ustawowym i statutowym celem spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich członków i ich rodzin. Działalności tej nie można zaliczyć w tej sytuacji do działalności gospodarczej, o której mowa w ustawie z 2 lipca 2004r o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. z 2013r poz. 672 ze zm.). Przedmiotowe pomieszczenia, które są przeznaczone na potrzeby Spółdzielni 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 właściwą stawką dla budynków pozostałych.

Wyjaśniamy, że spółdzielnia jest podmiotem działającym w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r nr 119 poz. 1116 z późn. zm.). Ustawa ta w art. 1 stanowi, że celem spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków spółdzielni i ich rodzin, poprzez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
innym przeznaczeniu, a więc takich, które są niezbędne dla należytego funkcjonowania tych podmiotów. Zgodnie z art. 4 ust. 1,2 w/w ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu, a członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Biorąc pod uwagę powyższe oczywiste jest stwierdzenie, że członkowie spółdzielni wnosząc comiesięcznie należne opłaty pokrywają nie tylko koszty utrzymania swoich mieszkań, garaży, ale także finansują utrzymanie innych, pozostających w posiadaniu spółdzielni niemieszkalnych lokali, niezbędnych dla należytego funkcjonowania spółdzielni, takich jak pomieszczenia zajmowane przez administrację, konserwatorów, warsztaty, pomieszczenia gospodarcze.

Zgodnie ze stanowiskiem Ministra Finansów zawartym z odpowiedzi na interpelację poselską nr 6781 z dnia 16.03.2007r, nieruchomości spółdzielni mieszkaniowych (w tym biura spółdzielni, świetlice) będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, co do zasady, według stawek jak od budynków mieszkalnych lub od budynków pozostałych. W przypadku, gdy spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą, budynki lub ich części wykorzystywane do tej działalności opodatkowane będą stawką podatku właściwą dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Powyższe znajduje również potwierdzenie w doktrynie, gdzie stwierdzono m.in. iż należy dokonać rozróżnienia na spółdzielnie „przedsiębiorców” i spółdzielnie „nieprzedsiębiorców”, jeżeli chodzi o wyodrębnione lokale inne niż mieszkalne. Jeżeli mamy do czynienia ze spółdzielnią mieszkaniową nie będącą przedsiębiorcą, to lokale użytkowe podlegają opodatkowaniu wg stawek pozostałych, chyba że zostaną np. wynajęte – w takiej sytuacji spółdzielnia jako właściciel obowiązana będzie odprowadzić od nich podatek liczony wg najwyższych stawek.

Nasze stanowisko znajduje również odzwierciedlenie w interpretacji indywidualnej Prezydenta Miasta Stargard Szczeciński znak TE-II.310.2.2013.11 z dnia 03.09.2013r, w którym organ interpretujący uznał za prawidłowe stanowisko spółdzielni mieszkaniowej, iż lokale wykorzystywane na cele i potrzeby administracyjne i gospodarcze spółdzielni winny

być wykazywane jako budynki pozostałe, albowiem nie służą działalności gospodarczej. W zakresie, w jakim wskazane we wniosku budynki służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, nie dotyczy ich opodatkowanie podatkiem od nieruchomości, przewidziane dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Lokale użytkowe wynajmowane przez spółdzielnie mieszkaniowe winny być wykazywane jako powierzchnie związane z działalnością gospodarczą.

W świetle powyższego zasadne jest stanowisko spółdzielni iż przedmiotowe lokale przeznaczone na potrzeby własne spółdzielni winny być opodatkowane podatkiem od nieruchomości według stawek przewidzianych dla budynków lub ich części pozostałych.



Otrzymują:

1. Adresat
2. A/A

*Sp. m. k.*

*6-2 ki  
1209. 14 J.*

Sporządziła: [redacted]  
Tel. [redacted]

*Gen. B. Kogonka*  
04 02 2014  
Rzeszów, 2014-01-31  
*[Signature]*

FK5/23 /N/2014

CH N. 3120.6.1.2014

URZĄD MIASTA RZESZÓW WYDZIAŁ FINANSOWY	
04-02-2014 *	
L. DZ. ....	19253
PODPIS .....	<i>[Signature]</i>

Sz. Pan  
Tadeusz Ferenc  
Prezydent Miasta Rzeszowa  
Wydział Finansowy  
Urzędu Miasta Rzeszowa  
ul. Okrzei 1  
35-959 Rzeszów

Dotyczy: podatku od nieruchomości

W odpowiedzi na wezwanie znak FN-W.3120.6.1.2014 z dnia 21.01.2014r do usunięcia braków we wniosku, Spółdzielnia Mieszkaniowa [redacted] w Rzeszowie poniżej przedstawia zaistniały stan faktyczny w sprawie objętej wnioskiem.

Celem spółdzielni mieszkaniowej zgodnie z przepisami art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r poz. 1222) jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Zgodnie z art. 4 w/w ustawy członkowie są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają zgodnie z przepisami ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2010r nr 95, poz. 613 z późn. zm.) budynki mieszkalne oraz pozostałe budynki lub ich części nie będące lokalami mieszkalnymi. W/w ustawa różnicuje wysokość stawek podatku od nieruchomości uzależniając je od sposobu wykorzystania obiektów podlegających opodatkowaniu. Stawki podatku od budynków lub ich części, zależą między innymi od tego, czy budynki te są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. W zasobach naszej spółdzielni znajdują się lokale zlokalizowane w budynkach mieszkalnych (biura administracji obsługującej członków, pomieszczenia konserwatorów) lub budynkach wolnostojących i przeznaczone są na biura spółdzielni, administrację, archiwum, pomieszczenia gospodarcze i konserwatorów. W pomieszczeniach tych Spółdzielnia nie prowadzi działalności gospodarczej, powierzchnia ta jest konieczna do realizacji podstawowej, statutowej działalności spółdzielni tj. utrzymania zasobów mieszkaniowych i jako taka opodatkowana powinna być stawka właściwą dla budynków pozostałych. Przedmiotowe lokale stanowią własność Spółdzielni, nie została ustanowiona odrębna własność tych lokali, natomiast budynek w którym znajdują się biura Spółdzielni stanowi odrębną własność, zaś poszczególne lokale nie są wyodrębnione.

[REDACTED]

Wyjaśniamy, że zgodnie ze statutem Spółdzielni prowadzącej działalność gospodarczą na cele zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, poprzez budowanie i zapewnienie samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych i lokali o innym przeznaczeniu. Przedmiot działalności określony powyżej Spółdzielnia realizuje w szczególności poprzez zakup nieruchomości dla potrzeb realizacji inwestycji, budowę lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, budowę lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, budowę lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności do tych domów, zarządzanie nieruchomościami na zlecenie, prowadzenie działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach, jeżeli działalność ta związana jest z realizacją celu określonego powyżej.

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sadu Administracyjnego znak II FSK 2767/11 z dnia 18.12.2013r nie można przyjąć, że dla potrzeb opodatkowania podatkiem od nieruchomości wszelkie działania podejmowane przez spółdzielnię należy definiować jako prowadzenie działalności gospodarczej, a co za tym idzie, że wszystkie lokale należące do spółdzielni powinny być opodatkowane stawką dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Użytkowanie lokali własnych wykorzystywanych na potrzeby spółdzielni takich jak biura, pomieszczenia archiwum, pomieszczenia warsztatowe – nie odbywa się w ramach prowadzenia działalności gospodarczej. Trudno bowiem sobie wyobrazić funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowej bez archiwum, w których przechowywana jest dokumentacja lokali mieszkalnych, czy też biur administracji gdzie pracownicy obsługują mieszkańców osiedla w zakresie bieżącej eksploatacji budynków, czy też pomieszczeń konserwatorów czy też biur, gdzie znajduje się siedziba Spółdzielni wykorzystywanych do obsługi członków na wszystkich etapach poprzez zakup, rozliczenie, eksploatację mieszkań.

W załączeniu przedkładamy dowód uiszczenia opłaty w wysokości 40,00 zł. Jednocześnie oświadczamy, że elementy stanu faktycznego objętego przedmiotowym wnioskiem 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.

ZARZĄD  
ZASTĘPC

ZARZĄD

Otrzymują:

1. Adresat
2. A/A

Sporządziła:

Tel. [REDACTED]

*[Handwritten signature]*