



URZĄD MIASTA I GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA

05-520 KONSTANCIN-JEZIORNA, ul. Piaseczyńska 77
tel. 22 484 23 00,

BURMISTRZ GMINY
Konstancin-Jeziorna

Konstancin-Jeziorna, dnia 17.12.2024 r.

WPE.3120.586.2024

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna na podstawie art. 14j § 1 i § 3 w związku z art. 14b § 1 i 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 2383 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25 września 2024 r. (data wpływu 02.10.2024 r.) o wydanie pisemnej indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącego podatku od nieruchomości

stwierdza, że

stanowisko Wnioskodawcy w świetle przedstawionego we wniosku stanu faktycznego zaistniałego zdarzenia i zadanego pytania za prawidłowe.

UZASADNIENIE

W dniu 25 września 2024 r. (data wpływu wniosku do urzędu 02.10.2024 r.) do Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna wpłynął wniosek Sp. z o.o. z siedzibą w reprezentowanej przez radcę prawnego o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, wskazując przepisy ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych, zwanej dalej u.p.o.l., a w szczególności przepisy art. 5 ust 1 pkt 2 lit. a oraz art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c.

Wnioskodawca oświadczył, zgodnie z art. 14b § 4 ww. ustawy Ordynacja podatkowa, że elementy stanu faktycznego i zdarzenia przyszłego, objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, kontroli celno-skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego. Do wniosku załączono dowód uiszczenia opłaty skarbowej z tytułu wydania interpretacji indywidualnej.

Spółka przedstawiła następujący stan faktyczny oraz zdarzenie przyszłe:

Wnioskodawca Sp. z o.o. (dalej Spółka) prowadzi działalność gospodarczą, której przeważającym przedmiotem działalności jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi, a także działalność związana z pozostałym zakwaterowaniem, kupnem i sprzedażą nieruchomości na własny rachunek, a także doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania. Wnioskodawca wynajmuje lokale mieszkalne osobom fizycznym a jeden lokal mieszkalny osobie prawnej – spółce z ograniczoną odpowiedzialnością. Osoby fizyczne najmujące lokale zajmują i wykorzystują lokale Wnioskodawcy wyłącznie w celach zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich i swoich rodzin. Umowa najmu z osobą prawną również została zawarta wyłącznie dla celów mieszkaniowych, gdyż spółka z ograniczoną działalnością będącą stroną umowy najmu przeznacza lokal na cele mieszkaniowe m.in. swoich gości i współpracowników. Wszystkie umowy najmu (włącznie z umową najmu zawartą ze spółką z o.o.) zawierają w swojej treści postanowienie, że Wynajmujący oddaje do używania lokale wyłącznie na cele mieszkaniowe. Lokale pierwotnie wynajmowane były na podstawie umowy najmu instytucjonalnego tj. na okres jednego roku. Po zakończeniu okresu trwania umowy najmu instytucjonalnego, w przypadku zainteresowania danego najemcy kontynuowaniem najmu lokalu, kolejna umowa zawierana jest na czas nieokreślony w zwykłej formie, a nie najmu instytucjonalnego z jego szczególnymi uwarunkowaniami prawnymi. Zasadnicza treść umowy jednak, łącznie z postanowieniem, że Wynajmujący oddaje do użytkowania lokale wyłącznie na cele mieszkaniowe, pozostaje taka sama.

Spółka mając na uwadze przedstawiony powyżej stan faktyczny, zadała pytania:

- 1. Czy w przedstawionym w niniejszym wniosku stanie faktycznym prawidłowe jest zastosowanie stawki podatku przewidzianej dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w wysokości 0,80 zł od 1m² powierzchni nieruchomości położonej przy ul. _____ w miejscowości _____, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW _____, której współwłaścicielem jest Wnioskodawca, zgodnie z Uchwałą nr 396/VII/25/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 listopada 2016 r. w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości?**
- 2. Czy w przedstawionym w niniejszym wniosku stanie faktycznym prawidłowe jest zastosowanie stawki podatku przewidzianej dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w wysokości 20,33 zł od 1 m² powierzchni użytkowej dla samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność Wnioskodawcy usytuowanych w wielorodzinnym budynku mieszkalnym położonym przy _____ w miejscowości _____ na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW _____, zgodnie z Uchwałą nr 396/VII/25/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 listopada 2016 r. w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości?**
- 3. Czy przeciwnie niż w przedstawionym w punkcie 1. niniejszego wniosku pytaniu, prawidłowe jest zastosowanie stawki podatku przewidzianej dla gruntów pozostałych w wysokości 0,24 zł od 1 m² powierzchni nieruchomości położonej przy ul. _____ w miejscowości _____, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW _____, której współwłaścicielem jest Wnioskodawca, w odniesieniu jednak tylko do udziału Wnioskodawcy w prawie własności gruntu wynikającego z powierzchni lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi do tych lokali (komórki lokatorskie) o ile są one wykorzystywane przez użytkownika lokalu mieszkalnego jako jego przynależność, zgodnie z Uchwałą nr 396/VII/25/2016 Rady Miejskiej**

Konstancin-Jeziorna z dnia 23 listopada 2016 r. w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości?

4. Czy przeciwnie niż w przedstawionym w punkcie 1. niniejszego wniosku pytaniu, prawidłowe jest zastosowanie stawki podatku przewidzianego dla mieszkalnych budynków lub ich części w wysokości 0,61 zł od 1 m² powierzchni użytkowej dla samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność Wnioskodawcy wraz z pomieszczeniami przynależnymi do tych lokali (komórki lokatorskie) o ile są one wykorzystywane przez użytkownika lokalu mieszkalnego jako jego przynależność, usytuowanych w wielorodzinnym budynku mieszkalnym położonym przy ul. _____ w miejscowości _____ na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW _____, zgodnie z Uchwałą nr 396/VII/25/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 listopada 2016 r. w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości?
5. Czy prawidłowe jest zastosowanie stawki podatku przewidzianej dla mieszkalnych budynków lub ich części w wysokości 0,61 zł od 1 m² powierzchni użytkowej dla samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność Wnioskodawcy wraz z pomieszczeniami przynależnymi do tych lokali (komórki lokatorskie) o ile są one wykorzystywane przez użytkownika lokalu mieszkalnego jako jego przynależność, usytuowanych w wielorodzinnym budynku mieszkalnym położonym przy ul. _____ w miejscowości _____ na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW _____, zgodnie z Uchwałą nr 396/VII/25/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 listopada 2016 r. w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości, jeśli dany lokal w ogóle nie jest wynajmowany i nie stanowi źródła przychodu Wnioskodawcy?

Własne stanowisko Wnioskodawcy:

Spółka przedstawiając własne stanowisko w sprawie oceny przedstawionego stanu faktycznego wskazała, że stosownie do zasady wynikającej z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit a oraz art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a u.p.o.l ma prawo zastosować stawkę podatku przewidzianą dla budynków mieszkalnych lub ich części w wysokości 0,61 zł od 1 m² powierzchni użytkowej oraz stawkę podatku przewidzianą dla gruntów pozostałych w wysokości 0,24 zł od 1 m² powierzchni nieruchomości.

Uzasadnienie stanowiska Wnioskodawcy:

Wnioskodawca stoi na stanowisku, iż w przedstawionym stanie prawnym zastosowanie będą miały przepisy art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c oraz ust.2 pkt 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zgodnie z którymi powinno zastosować się odpowiednio stawkę podatku od budynków mieszkalnych i ich części oraz stawkę podatku od gruntów pozostałych. Twierdzenie to jest trafne, zważywszy, że lokale Wnioskodawcy wynajmowane są wyłącznie w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych swoich i swoich rodzin, ponieważ taki był cel zawierania umów, takie też potrzeby Najemców i użytkowników lokali oraz taka jest również funkcjonalność lokali, które zostały przez Wnioskodawcę przystosowane do właśnie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Tutejszy organ podatkowy w świetle obowiązującego stanu prawnego, stanowisko Wnioskodawcy dotyczące oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego uznał za prawidłowe w pełnym zakresie. W związku z powyższym, zgodnie z art. 14c § 1 ww. ustawy Ordynacja podatkowa, odstępuje od uzasadnienia prawnego niniejszej interpretacji.

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym (opisem zdarzenia przyszłego) podanym przez Wnioskodawcę w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona odpowiedź traci swoją aktualność.

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji. Jednocześnie organ podatkowy informuje, że niniejsza interpretacja po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę zostanie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

Pouczenie

Na indywidualną interpretację podatkową Wnioskodawcy przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, złożona za pośrednictwem Burmistrza Gminy Konstancin – Jeziorna, adres: ul. Piaseczyńska 77, 05-520 Konstancin-Jeziorna, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację do usunięcia naruszenia prawa w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie 60 dni od dnia wniesienia tego wezwania.

Jednocześnie, zgodnie z art. 57a ww. ustawy, skarga na pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego wydaną w indywidualnej sprawie, może być oparta wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisów prawa materialnego.

Otrzymują:

1. adresat
2. a/a

BURMISTRZ
Michał Wiszniewski
Michał Wiszniewski