



BURMISTRZ MIASTA I GMINY KĘPNO

ul. Ratuszowa 1, 63-600 Kępno

Kępno, dnia 09 kwietnia 2014 r.

WFB.300.1.2014/2

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Na podstawie art. 14b, art. 14c oraz art. 14j § 1 i § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012 r. poz. 749 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 13 stycznia 2014 r. (data wpływu do Urzędu Miasta i Gminy w Kępnie – 23 stycznia 2014 r.) o wydanie indywidualnej interpretacji prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości, o którym mowa w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych¹,

postanawiam

uznać stanowisko Pana [REDAKTOWANE] wyrażone w złożonym wniosku za prawidłowe.

¹ ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.), zwana dalej „UoPiOL”

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 13 stycznia 2014r. (data wpływu do Urzędu Miasta i Gminy w Kępnie – 23 stycznia 2014r.) Pan [REDAKTURA] zwrócił się z wnioskiem o wydanie indywidualnej interpretacji prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości, o którym mowa w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych.

W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny :

[REDAKTURA] (dalej: Podatnik) jest właścicielem nieruchomości zlokalizowanych na terenie Gminy Kępno. Jedną z nieruchomości jest budynek, którego część Podatnik wynajmuje na rzecz osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą w postaci indywidualnej praktyki stomatologicznej (dalej: Najemca).

Podatnik zawarł z Najemcą pisemną umowę najmu, na mocy której Najemca nabył prawo do wykorzystywania części budynku na potrzeby prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w zamian za co uiszcza on na rzecz Podatnika ustalony w umowie czynsz.

W części budynku wynajmowanej przez Najemcę zlokalizowany został gabinet stomatologiczny oraz poczekalnia dla pacjentów wraz z toaletą. Najemca prowadzi w wynajmowanej od Podatnika części budynku praktykę stomatologiczną.

Urządzenie gabinetu stomatologicznego wymagało odpowiednich prac dostosowawczych związanych m.in. z instalacją unitu (fotela) stomatologicznego oraz specjalistycznych mebli. Powyższe w praktyce uniemożliwia wykorzystanie wynajmowanej przez Najemcę części budynku do celów innych niż świadczenie usług stomatologicznych.

W związku z przedstawionym stanem faktycznym zadano następujące pytanie :

Opodatkowaniu jaką stawką podatku od nieruchomości podlega część budynku wynajmowana przez Podatnika na rzecz Najemcy – stawką, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b) UoPiOL, tj. stawką właściwą dla budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, czy też stawką, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. d) UoPiOL, tj. stawką właściwą dla budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń?

Własne stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego :

Zdaniem Podatnika część budynku wynajmowana przez Podatnika na rzecz Najemcy podlega na gruncie podatku od nieruchomości opodatkowaniu stawką, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. d) UoPiOL, tj. stawką właściwą dla budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń.

Podatnik uzasadnił swoje stanowisko przytaczając zapisy ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych :

- 1) art. 2 ust. 1 UoPiOL, zgodnie z którym, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają m.in. budynki lub ich części;
- 2) art. 4 ust. 2 pkt 1 UoPiOL, zgodnie z którym, podstawę opodatkowania dla budynków lub ich części stanowi powierzchnia użytkowa, zdefiniowana w art. 1a ust. 1 pkt 5 UoPiOL;
- 3) art. 3 ust. 1 pkt 1 UoPiOL, zgodnie z którym, podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 4) art. 5 ust. 1 pkt 2 UoPiOL , zgodnie z którym, rada gminy, w drodze uchwały, określa wysokość stawek podatku od nieruchomości, z tym że stawki nie mogą przekroczyć rocznie od budynków lub ich części :
 - a) mieszkalnych – 0,73 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 22,82 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,65 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 4,63 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 7,66 zł od 1 m² powierzchni użytkowej²

² Przytoczone stawki – stawki obowiązujące w 2013 r.

Zdaniem Podatnika, jak wynika z przytoczonych wyżej przepisów stawka podatku od nieruchomości, w przypadku budynków (części budynków) uzależniona jest od charakteru budynku (części budynku), a także od rodzaju działalności na jaką dany budynek (część budynku) jest zajęty.

Art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b) UoPiOL określa maksymalną stawkę podatku od budynków (części budynków) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, jednocześnie jednak UoPiOL określa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. d) odrębną, preferencyjną stawkę opodatkowania dla budynków (części budynków) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń.

W ocenie Podatnika, analiza cytowanego wyżej przepisu bezsprzecznie wskazuje, iż art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. d) UoPiOL stanowi przepis szczególny w stosunku do art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b) UoPiOL, co oznacza, iż zgodnie z zasadą wykładni prawa *lex specialis derogat legi generali* art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. d) UoPiOL ma pierwszeństwo przed przepisem art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b) UoPiOL.

Zgodnie z literalnym brzmieniem wskazanego wyżej art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. d) UoPiOL, aby przepis ten znajdował zastosowanie łącznie muszą zostać spełnione następujące warunki :

- 1) budynek (część budynku) musi być związany z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej,
- 2) budynek (część budynku) musi być zajęta przez podmiot udzielający świadczeń zdrowotnych.

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego uznaje się za prawidłowe.

Stosownie do postanowień art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.), rada gminy, w drodze uchwały, określa wysokość stawek podatku od nieruchomości, z tym że stawki nie mogą przekroczyć rocznie:

1) od gruntów :

a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,89³ zł od 1 m² powierzchni,

³ Przytoczone stawki – stawki obowiązujące w 2014r.

- b) pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych – 4,56 zł od 1 ha powierzchni,
 - c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,46 zł od 1 m² powierzchni;
- 2) od budynków lub ich części:
- a) mieszkalnych – 0,74 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 23,03 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,75 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 4,68 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 7,73 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;
- 3) od budowli – 2% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3–7.

Artykuł 5 ust. 2 ww. ustawy stanowi, iż przy określaniu wysokości stawek, o których mowa w ust. 1 pkt 1, rada gminy może różnicować ich wysokość dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając w szczególności lokalizację, rodzaj prowadzonej działalności, rodzaj zabudowy, przeznaczenie i sposób wykorzystywania gruntu.

Zgodnie z postanowieniami art. 5 ust. 3 ww. ustawy, przy określaniu wysokości stawek, o których mowa w ust. 1 pkt 2, rada gminy może różnicować ich wysokość dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając w szczególności lokalizację, sposób wykorzystywania, rodzaj zabudowy, stan techniczny oraz wiek budynków.

Zgodnie z treścią art. 5 ust. 4 ww. ustawy, przy określaniu wysokości stawek, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b–e oraz w ust. 1 pkt 3, rada gminy może różnicować wysokość stawek dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając w szczególności rodzaj prowadzonej działalności.

Górne granice stawek kwotowych na 2014 rok zostały ogłoszone w obwieszczeniu Ministra Finansów z dnia 7 sierpnia 2013 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2014 r. (M.P. poz. 724).

Wykonując delegację wynikającą z art. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, Rada Miejska w Kępnie w dniu 28 listopada 2013 r. podjęła uchwałę Nr XLVI/261/2013 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz.Urz. Województwa Wielkopolskiego poz. 7487). Uchwała weszła w życie z dniem 1 stycznia 2014 r.

Zgodnie z treścią § 1 pkt 2 lit. „b” ww. uchwały, stawka podatku od nieruchomości od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej wynosi 21,38 zł od 1 m² powierzchni użytkowej.

Natomiast zgodnie z postanowieniami § 1 pkt 2 lit. „d” ww. uchwały, stawka podatku od nieruchomości od budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń wynosi 4,40 zł od 1 m² powierzchni użytkowej.

Z powołanych wyżej przepisów wynika, że kryterium stosowania preferencyjnej stawki podatku od nieruchomości dla budynku lub jego części związanego z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętego przez podmiot udzielający tych świadczeń, ma charakter przedmiotowy i odnosi się do cech przedmiotu - a nie podmiotu. Nie jest zatem istotne czy podatnikiem jest podmiot udzielający świadczeń zdrowotnych.

Z perspektywy art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. „d” ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (odpowiednio § 1 pkt 2 lit. „d” uchwały Nr XLVI/261/2013 Rady Miejskiej w Kępnie z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości) decydujące znaczenie ma wyłącznie to, ażeby budynek lub jego część zajęte były na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych. Nie jest natomiast warunkiem zastosowania obniżonej stawki świadczenie tego rodzaju usług przez podatnika podatku od nieruchomości (vide : wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 27 kwietnia 2011 r., sygn. I SA/Bk 59/11).

Zatem część budynku wynajmowana przez Wnioskodawcę na rzecz osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą w postaci indywidualnej praktyki stomatologicznej, w której zlokalizowany został gabinet stomatologiczny, i w której Najemca faktycznie prowadzi praktykę stomatologiczną, podlega opodatkowaniu stawką, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. „d” ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, tj. stawką właściwą dla budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń.

POUCZENIE :

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem.

Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu ul. Ratajczaka 10/12 61-815 Poznań, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację - w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - Dz. U. z 2012 r. poz. 270 z późn.zm.).

Skargę do WSA wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 ww. ustawy) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy).

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy) na adres : Burmistrz Miasta i Gminy Kępno, ul. Ratuszowa 1, 63-600 Kępno.

Z up. Burmistrza

SKARBNIK
MIASTA I GMINY KĘPNO
[Signature]
mgr inż. Jarosław Ciesielski

Otrzymują :

1) Pan 

2) aa.

Sporządziła :
I.Staszak