

Warszawa, 10-01-2022 r.

**COP-13.310.25.2021.GWA**

**COP-13/31101/ 94 /GW/21**

Pani (…)

Adres e-puap: (…)

Działając na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U.  z 2021 r. poz. 1540, z późn. zm.).

**po rozpatrzeniu**

wniosku Pani (…) z dnia 17 grudnia 2021 r. (data wpływu do organu podatkowego w dniu 17 grudnia 2021 r.) w sprawie udzielenia indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie stawki podatku od nieruchomości za nieruchomość – lokal mieszkalny – wykorzystywaną w części do prowadzenia działalności gospodarczej

**postanawiam**

uznać stanowisko przedstawione we wniosku o udzielenie indywidualnej interpretacji podatkowej za prawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.

# Stan faktyczny / zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku

Z opisanego we wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego stanu faktycznego (dalej jako „wniosek”) wynika, iż w lokalu mieszkalnym stanowiącym własność Pani (…) (dalej jako „Wnioskodawca”) najemca zamierza prowadzić pozarolniczą jednoosobową działalność gospodarczą w zakresie zdalnego prowadzenia usług administracyjnych. W przedmiotowym lokalu oprócz zamieszkiwania Najemca planuje wykonywać zdalnie, przy użyciu internetu, następujące usługi : - przygotowaniu raportów dla kontrahentów - kontroli dokumentacji otrzymanej od klientów kontrahenta. Usługi te Najemca planuje wykonywać w jednym z pomieszczeń przedmiotowego lokalu o powierzchni 16m2, stanowiącej 28,34% powierzchni całego lokalu mieszkalnego, tj. powierzchni 56,45m2.Do prowadzenia tych usług będzie korzystać z biurka, komputera oraz regałów, które też służą zaspokojeniu potrzeb mieszkalnych.

W świetle tak opisanego stanu faktycznego sprawy, pytanie Wnioskodawcy brzmi:

„Czy w świetle tak przedstawionego stanu faktycznego/zdarzenia przyszłego, tj. czy w takich okolicznościach prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę, dla ww. lokalu mieszkalnego, w oparciu o obowiązujące przepisy prawne oraz w oparciu o aktualnie obowiązującą uchwałę Rady m.st. Warszawy nr XXXIX/1211/2020 z dnia 19.11.2020 dotyczącą stawek podatku od nieruchomości , wnioskodawca (właścicielka przedmiotowego lokalu mieszkalnego a zarazem wynajmujący) będzie zobowiązany do zapłaty podatku od budynku lub jego części w wysokości:

1. 0,85 zł od 1 m2 powierzchni użytkowej jako budynek mieszkalny czy
2. 24,84 zł do 1 m2 powierzchni użytkowej związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej ?”.

# Stanowisko Wnioskodawcy w sprawie

Zdaniem Wnioskodawcy, przedstawionym w złożonym wniosku, „(…) Zgodnie z :

* interpretacją indywidualną Prezydenta m. st. Warszawy o numerze PE-10-OP.310.4.2019.GWA , PE-10-OP/31101/2295/GW/19 z dnia 23.08.2019
* art. 2 ust. 1 oraz art. 5 ust. 1 okt 2 lit. B) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych ( Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 , z późn.zm, dalej jako „upol”)
* wyrokiem Sądu Administracyjnego z dnia 11 sierpnia 1992 r. (sygn. akt SA/Wr 650/92, CBOSA )
* art. 71 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zmianie sposobu użytkowania obiektu ( Dz. U. 2020.0.1333 , Prawo budowlane)

oraz z racji iż pomieszczenie lokalu mieszkalnego przeznaczone na świadczenie przez Najemcę usług :

* pełni funkcję mieszkalną i nie jest wydzielone na prowadzenie tylko i wyłącznie działalności gospodarczej,
* nie zmieniło sposobu użytkowania poprzez zmianę warunków bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy , zdrowotnych , higieniczno-sanitarnych , ochrony środowiska bądź wielkości lub układu obciążeń

oraz zgodnie z przedstawionym stanem faktycznym z wszelkimi okolicznościami przywołanymi w przedmiotowym piśmie, na podstawie obowiązujących przepisów prawnych zastosowanie będzie miała stawka podatku od nieruchomości służącej celom mieszkalnym 0,85 zł od 1 m2 powierzchni użytkowej jako budynku mieszkalnego”.

# Ocena stanowiska Wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym

Organ interpretacyjny, wydając interpretację indywidualną, związany jest okolicznościami faktycznymi wynikającymi ze stanu faktycznego/zdarzenia przyszłego przedstawionego we wniosku (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 27 maja 2021 r., sygn. akt I SA/Sz 271/21, dostępny w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych; CBOSA).

W opisie stanu faktycznego, Wnioskodawca wskazał, że:

* w lokalu mieszkalnym stanowiącym własność Wnioskodawcy, najemca zamierza pozarolniczą jednoosobową działalność gospodarczą w zakresie zdalnego prowadzenia usług administracyjnych;
* w przedmiotowym lokalu oprócz zamieszkiwania Najemca planuje wykonywać zdalnie, przy użyciu internetu, następujące usługi : - przygotowaniu raportów dla kontrahentów - kontroli dokumentacji otrzymanej od klientów kontrahenta.

Wskazaniami powyższymi, organ wydający interpretację jest związany.

Zgodnie z przepisem art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170, z późn. zm.; dalej jako „upol”), opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości wg stawki przewidzianej dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, podlegają te budynki mieszkalne lub ich części, które zajęte są na prowadzenie działalności gospodarczej.

Prawidłowa interpretacja art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b) upol wymaga zatem ustalenia zakresu znaczeniowego użytego przez ustawodawcę wyrażenia "zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej"*.* Znaczenia zwrotów użytych w treści przepisów prawa podatkowego w pierwszej kolejności należy poszukiwać wśród definicji legalnych zamieszczonych w przepisach tej właśnie gałęzi prawa, następnie pośród innych powszechnie obowiązującego przepisów prawa, normujących daną dziedzinę życia. Jeśli brak takich legalnych definicji - tak jak w analizowanym przypadku - należy odwołać się do potocznego rozmienia danego wyrażenia.

I tak, w ww. wyrażeniu decydujące znaczenie ma zwrot "zajęty". Czasownik, od którego ten imiesłów pochodzi, czyli "zająć", znaczy zaś tyle co "zapełnić, wypełnić sobą jakąś przestrzeń, powierzchnię, miejsce" (por. Słownik języka polskiego, [red.] prof. W. Doroszewskiego, wydanie internetowe).

Uwzględniając powyższe znaczenie analizowanego pojęcia należy przyjąć, że sformułowanie to wyraźnie sugeruje, na co zwrócił uwagę także Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 11 sierpnia 1992 r. (sygn. akt SA/Wr 650/92; CBOSA - aktualnym również w obecnym stanie prawnym), iż ww. przepis ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wymaga, aby część budynku mieszkalnego była przeznaczona dla prowadzenia w niej działalności gospodarczej z wyłączeniem funkcji mieszkalnych i innych związanych z zamieszkiwaniem w budynku. Natomiast w sytuacji, gdy budynek mieszkalny (lub jego część) został zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, ale powierzchnie zajmowane na prowadzenie działalności gospodarczej służą jednocześnie celom mieszkalnym, to w sprawie znajdzie zastosowanie stawka określona w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a) upol, tj. jak dla budynków mieszkalnych.

Stanowisko takie potwierdza orzecznictwo sądowe, czego przykładem – oprócz powołanego już wyżej wyroku NSA z dnia 11 sierpnia 1992 roku, jest także orzeczenie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 11 czerwca 2012 roku o sygn. akt III SA/Wa 2798/11 (CBOSA).

Mając powyższe na uwadze, uznać należy stanowisko Wnioskodawcy za prawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.

Uzupełniająco warto wskazać, że podane przez Wnioskodawcę stawki podatku od nieruchomości obowiązują w m.st. Warszawie w roku 2021. Stawki podatku od nieruchomości ulegają corocznej aktualizacji. Stawki podatku od nieruchomości na rok 2022 określa uchwała Rady m.st. Warszawy nr LVI/1751/2021 z dnia 18 listopada 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 10076).

# Pouczenie

Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od dnia doręczenia interpretacji przepisów prawa podatkowego (art. 53 § 1 ustawy z dnia 30  sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2019 r. poz. 2325, z późn. zm.). Skargę wnosi się za pośrednictwem Prezydenta m.st. Warszawy – Centrum Obsługi Podatnika, ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa (adres do korespondencji: ul. Kredytowa 3, 00- 056 Warszawa).