



Katowice, dn. 22 grudnia 2014r.

Burmistrz Ozimka
Wydział Podatków i Opłat Lokalnych
ul. ks. Jana Dzierżona 4b
46-040 Ozimek

Wnioskodawca: _____ z siedzibą _____ przy
zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Opolu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod
numerem _____ NIP: _____, REGON: _____ o kapitale zakładowym w wysokości _____
_____ reprezentowana przez adwokat _____, adres do doręczeń:

Przedmiot wniosku: 3 (trzy) zdarzenia przyszłe

WNIOSEK O WYDANIE PISEMNEJ INTERPRETACJI PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Działając na podstawie art. 14j w związku z art. 14b ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja Podatkowa (tekst jednolity Dz.U. 2012, poz. 749 z późn.zm.; zwana dalej: Ordynacja podatkowa) oraz udzielonego mi pełnomocnictwa, w imieniu _____ (zwana dalej: Wnioskodawca, _____), wnoszę o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w indywidualnej sprawie Wnioskodawcy, co do zastosowania art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 r. (tekst jednolity Dz.U. Nr 95, poz. 613, z późn. zm. – dalej zwana: Upol).

1. Opis zdarzeń przyszłych

jest użytkownikiem wieczystym dwóch nieruchomości gruntowych zabudowanych położonych na obszarze tutejszej gminy, dla których prowadzone są księgi wieczyste o numerach:

Nieruchomość objęta księgą wieczystą numer _____ złożona jest z dwunastu (12) działek ewidencyjnych i jest zabudowana piętnastoma (15) budynkami. _____ zamierza wyodrębnić własność lokali w trzech (3) z piętnastu (15) w/w budynków.

Nieruchomość objęta księgą wieczystą numer ewidencyjnych i jest zabudowana dwoma budynkami. jednym z dwóch w/w budynków.

składa się z dwóch (2) działek zamierza wyodrębnić własność lokali w

Odrębna własność lokali będzie ustanowiona w drodze jednostronnej czynności prawnej Wnioskodawcy, gdyż Wnioskodawca jest jedynym właścicielem wskazanych powyżej budynków położonych na w/w nieruchomościach. Będzie ona dokonana w formie aktu notarialnego i potwierdzona wpisem do księgi wieczystej, a lokale będą wyodrębnione zgodnie z zasadami wskazanymi w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2000r., Nr 80, poz. 903, z późn.zm.). rozważa również przeniesienie ułamkowej części prawa własności jednego (lub więcej) z tych lokali na rzecz przedmiotu trzeciego (Nabywca).

W wyniku tych działań, Wnioskodawca (w przypadku wyodrębnienia lokali w drodze jednostronnej czynności prawnej Wnioskodawcy) oraz ewentualnie Wnioskodawca oraz Nabywca (w przypadku przeniesienia ułamkowej części prawa własności jednego (lub więcej) z tych lokali na rzecz Nabywcy) stanie się z mocy prawa właścicielem (współwłaścicielem) dwóch (lub więcej) odrębnych lokali i jednocześnie współwłaścicielem w odpowiednich częściach ułamkowych powierzchni wspólnych budynków znajdujących się na tych nieruchomościach oraz użytkownikiem wieczystym i współwłaścicielem powierzchni gruntów.

II. Pytanie Podatnika

Wnioskodawca zwraca się z prośbą o potwierdzenie, iż:

1. W przypadku, gdy na nieruchomości posadowiony jest więcej niż jeden budynek i tylko w jednym z tych budynków ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali, udział Wnioskodawcy w powierzchniach wspólnych danego budynku oraz w powierzchni gruntu do celów podatku od nieruchomości powinien zostać ustalony według proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość (będącego własnością Wnioskodawcy) pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynku, konsekwencją czego będzie - zgodnie z art. 3 ust. 5 Upol – że podstawa opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokalu wyodrębnionego będącego własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynku i w powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu wskazanej wyżej proporcji;
2. Powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka lub kilkanaście budynków, a odrębna własność co najmniej dwóch lokali zostanie wyodrębniona przez Wnioskodawcę w kilku z tych budynków;

3. Powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego z odrębnych lokali lub ułamkowa część prawa własności jednego z odrębnych lokali zostanie przeniesiona na podmiot trzeci (Nabywcę);
4. Zasady opodatkowania określone w art. 5 Upol, w przypadku wyodrębnienia dwóch (lub więcej) lokali w każdym z budynków posadowionych na przedmiotowych nieruchomościach należy stosować zgodnie z art. 6 ust. 3 Upol – od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wyodrębniono co najmniej dwa lokale, tj. w dniu, w którym wpis w księdze wieczystej jest skuteczny, w świetle przedstawionych zdarzeń przyszłych.

III. Stanowisko Podatnika

Ad.I

Zdaniem Wnioskodawcy, w przypadku, gdy na nieruchomości posadowiony jest więcej niż jeden budynek i tylko w jednym z tych budynków ustanowiona zostanie odrębna własność co najmniej dwóch lokali, udział Wnioskodawcy w powierzchniach wspólnych tego budynku oraz powierzchniach gruntu dla celów podatku od nieruchomości powinien zostać ustalony zgodnie z art. 3 ust 5 Upol, a więc przy zastosowaniu proporcji powierzchni lokali będących własnością Wnioskodawcy do całkowitej powierzchni użytkowej całego budynku. Ostatecznie, podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości będzie stanowiła łączna powierzchnia wydzielonych lokali będących własnością Wnioskodawcy oraz udział w powierzchniach wspólnych budynku i powierzchni gruntu, obliczony przy zastosowaniu wskazanej wyżej proporcji. Ustanowienie odrębnej własności lokali reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. Nr 80, poz. 903, z późn. zm. – dalej zwana: Uwl).

Zgodnie z art. 2 Uwl, samodzielnym lokalem jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych - może stanowić odrębną nieruchomość (odrębny przedmiot własności). Odrębną własność lokali można ustanowić na podstawie umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność (art. 7 ust. 1 Uwl).

Art. 10 Uwl jednoznacznie potwierdza możliwość ustanawiania odrębnej własności lokali dla siebie.

Zgodnie z treścią art. 10 Uwl - Właściciel nieruchomości może ustanawiać odrębną własność lokali dla siebie, na mocy jednostronnej czynności prawnej. W takim wypadku stosuje się odpowiednio przepisy o ustanowieniu odrębnej własności w drodze umowy.

Powyższe stanowisko prezentuje również doktryna prawa. Dr hab. A. Doliwa wskazuje w komentarzu do tego przepisu (A. Doliwa, *Komentarz do ustawy o własności lokali* [w:] *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*. Wyd. 4, Warszawa 2012, C.H.Beck), iż: „Według jednoznacznego sformułowania przepisu art. 10 Uwl (i innych zawartych w ustawie, np. art. 3 ust 1, art. 4), odrębną własność lokalu ustanowić może w drodze jednostronnej czynności prawnej tylko właściciel nieruchomości wyjściowej (będzie to zatem mógł

uczynić właściciel gruntu, a także użytkownik wieczysty gruntu będący właścicielem budynku znajdującego się na tym gruncie; zob. art. 4 ust 3 i art. 235 KC). Uprawnienie to nie przysługuje dzierżawcy, najemcy, użytkownikowi itp.". Podobnie D. Kurek (D.Kurek, *Ustawa o własności lokali Komentarz*. [w:] *Prawo budowlane i nieruchomości* Warszawa 2013, CH.Beck), stwierdza, że: „Właściciel nieruchomości może wyodrębnić jednostronnym oświadczeniem wszystkie lokale w jednym akcie notarialnym lub pojedynczo - w jednym akcie wyodrębnić jeden lokal (...). Dotychczasowy właściciel gruntu i budynku jako jego części składowej staje się właścicielem lokali znajdujących się w tym budynku, a przestaje być właścicielem gruntu, którego jest od tego momentu współwłaścicielem, przy czym wszystkie udziały należą do niego, a pomimo to współwłasność nie ustaje, co wydaje się sytuacją raczej wyjątkową. Obecnie jednak docenia się praktyczną doniosłość tej instytucji, ułatwiającej obrót sprzyjającej jego pewności oraz bezpieczeństwu." Właścicielowi wyodrębnionego lokalu przysługuje, jako prawo związane z prawem własności lokalu, określony udział w nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1 Uwl). Zgodnie z art. 3 ust.2 Uwl nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Reasumując, lokal stanowiący odrębną własność, to nieruchomość składająca się z:

- z własności samego lokalu (ewentualnie z pomieszczeniami przynależnymi), oraz
- ułamkowego udziału we własności gruntu i wspólnych części budynku lub budynków, czyli udziału w nieruchomości wspólnej.

Przechodząc na grunt regulacji Upol, z art. 3 ust. 1 pkt 1 Upol wynika, że obowiązkowi podatkowemu w podatku od nieruchomości podlegają podatnicy będący właścicielami nieruchomości. Jeżeli nieruchomość stanowi współwłasność dwóch lub więcej podatników, wówczas - na podstawie art. 3 ust. 4 Upol - obowiązek podatkowy ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach. Podstawę opodatkowania dla gruntów stanowi ich powierzchnia, natomiast dla budynków - powierzchnia użytkowa.

W praktyce osoba prawna będąca wyłącznym właścicielem nieruchomości dla potrzeb opodatkowania podatkiem od nieruchomości deklaruje całą powierzchnię tej nieruchomości. W przypadku współwłaścicieli, każdy z nich zobowiązany jest do zapłaty podatku proporcjonalnie do posiadanego udziału we współwłasności.

Powyższa reguła opodatkowania współwłasności ulega istotnej modyfikacji w sytuacji, gdy ustanowiona jest odrębna własność lokali. W takiej sytuacji art. 3 ust. 4 Upol wyraźnie odsyła do regulacji zawartej w art. 3 ust. 5 Upol.

Art. 3 ust. 5 Upol reguluje sposób opodatkowania podatkiem od nieruchomości powierzchni stanowiących części wspólne (współwłasność) budynku oraz gruntu, w sytuacji gdy wyodrębniono własność lokali (Uwl tę część budynku oraz gruntu nazywa „nieruchomością wspólną"). Przepis ten ustalając zasady opodatkowania nieruchomości wspólnej, w przypadku wyodrębnienia lokali, nie modyfikuje zasad opodatkowania samych lokali. Podstawę opodatkowania nadal stanowi ich powierzchnia.

Z treści art. 3 ust. 5 Upol jasno wynika, że właściciel wyodrębnionego lokalu (lokali) celem ustalenia swojego udziału w powierzchniach wspólnych powinien odnieść powierzchnię użytkową lokalu (lub lokali), którego jest właścicielem do powierzchni użytkowej całego budynku. Tak ustalony współczynnik właściciel lokalu (lub lokali) powinien następnie odnieść do powierzchni wspólnych i zadeklarować jako podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości.

Sposób obliczania udziału w powierzchniach wspólnych nieruchomości zgodnie z brzmieniem art. 3 ust. 5 Upol można przedstawić poniższym wzorem:

| |
|---|
| $\frac{\text{Powierzchnia wyodrębnionego lokalu (lokali)}}{\text{Całkowita powierzchnia budynku}} \times \text{Powierzchnia części wspólnej} = \text{Podstawa opodatkowania części wspólnej}$ |
|---|

Powyższa analiza art. 3 ust. 5 Upol zgodna jest z poglądami prezentowanymi przez doktrynę prawa podatkowego. Prof. L. Etel, wskazuje w komentarzu do tego przepisu (L. Etel, *Ustawa o podatkach / opłatach lokalnych. Komentarz [w:] Podatek od nieruchomości*. Wyd. 3, Warszawa 2009, C.H. Beck; Lex 2012), iż:

„Wyodrębnienie własności lokali w budynku skutkuje tym, że podatek od części tego budynku i gruntu stanowiącej współwłasność należy ustalać na takich zasadach, że odnosi się powierzchnię użytkową lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku i tak ustaloną proporcję stosuje do powierzchni wspólnych części budynku i gruntu. Na przykład powierzchnia lokalu osoby fizycznej wynosi 100 m², a powierzchnia użytkowa budynku - 1000 m². Stosunek tych powierzchni wynosi 1/10. Ten ułamek odnosi się do powierzchni gruntu i do powierzchni części budynku stanowiących współwłasność (np. suszarnia, strych, piwnica). Właściciel lokalu powinien więc otrzymać decyzję z wyliczonym podatkiem od 100 m² lokalu, 1/10 powierzchni gruntu, 1/10 powierzchni strychu itp. Osoba prawna będąca właścicielem takiego lokalu sama powinna w deklaracji wyliczyć ww. proporcje i na ich podstawie kwotę płaconego podatku.”

W tym miejscu należy podkreślić, iż skoro ustawodawca wprowadził do Upol przepis szczególny, tj. art. 3 ust. 5, w którym zawarł inną zasadę obliczania zobowiązania podatkowego w odniesieniu do powierzchni wspólnej niż ta wyrażona w art. 3 ust. 4 Upol, logiczne jest, że uczynił to celem uregulowania sytuacji opisanej w art. 3 ust. 4 i art. 3 ust. 5 Upol w różny sposób.

Powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie również w orzecznictwie sądów administracyjnych, które jest, w odniesieniu do przedstawianej sytuacji, jednolite. Dla przykładu można wskazać na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2012 r. (sygn. II FSK 647/11), w którym sąd podtrzymał dotychczas dominujące stanowisko i wskazał m.in. że:

„(...) art. 3 ust. 4 Upol stanowi o solidarnym opodatkowaniu współwłasności (współposiadania) nieruchomości lub obiektu budowlanego, wyraźnie jednak wskazując in fine na zastrzeżenie ust 5 ww. artykułu. Prawidłowo więc wywiódł Sąd Wojewódzki, że nie może być mowy o współstosowaniu na gruncie przedmiotowego stanu faktycznego ustępów 4 i 5 art. 3 Upol jak tego chce organ (...). Wskazać należy, że zgodnie z § 23 ust 3 Zasad Techniki Prawodawczej (Dz. U. Nr 100, poz. 908), jeżeli od któregoś z elementów przepisu szczegółowego przewiduje się wyjątki lub któryś z elementów tego przepisu wymaga uściślenia,

przepis formułujący wyjątki lub uściślenia zamieszcza się bezpośrednio po danym przepisie szczegółowym. Taka też jest konstrukcja omawianego art. 3 Upol, gdzie przepis ustanawiający wyjątek (ust. 5) następuje bezpośrednio po przepisie określającym zasadę w odniesieniu do opodatkowania nieruchomości lub obiektów budowlanych wspólnych (ust. 4). Dodatkowo ten ostatnio wskazany przepis wyraźnie odsyła do przepisu stanowiącego wyjątek, jakim jest art. 3 ust. 5 Upol. Oczywiście jest bowiem, że zwrot "z zastrzeżeniem ust. 5", którym operuje art. 3 ust. 4 Upol, należy interpretować jako odesłanie (zob. G. Wierczyński, Redagowanie i ogłaszanie aktów normatywnych. Komentarz, Lex nr 55404). Zatem we wskazanym zakresie organ argumentuje w istocie w oderwaniu o treści końcowej części przepisu art. 3 ust. 4 Upol, a w związku z tym z pominięciem dyrektywy interpretacyjnej *lex specialis derogat legi generali*. W tym stanie rzeczy argumentacja ta nie może odnieść pożądanego skutku." Zatem skoro ustawodawca wprowadził do Upol przepis szczególny (*lex specialis*), tj. art.3 ust.5, w którym zawarł inną zasadę obliczania podstawy opodatkowania w odniesieniu do powierzchni wspólnej niż ta wyrażona w art. 3 ust.4 (*lex generalis*), logiczne jest, że uczynił to celem uregulowania sytuacji opisanych w art. 3 ust.4 i ust. 5 w sposób odmienny, a więc zgodnie z zasadą *lex specialis derogat legi generali*.

Natomiast w wyroku Warszawskiego Sądu Administracyjnego z dnia 2 lutego 2009 r. (sygn. III SA/WA 2535/08, sąd jednoznacznie przedstawił metodę liczenia ułamka, opisanego w art. 3 ust. 5 Upol. Z cytowanego przepisu wynika zatem w sposób jednoznaczny, iż w mianowniku ułamka, według którego wylicza się w ramach art. 3 ust 5 Upol ciężący na właścicielach lokali obowiązek podatkowy uwzględnia się „powierzchnię użytkową całego budynku”.

Zgodnie z art. 24 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2013r., poz.707, z późn.zm.), dla każdej nieruchomości prowadzi się oddzielną księgę wieczystą, co oznacza, że jedna księga wieczysta to jedna nieruchomość, bez względu na to z ilu działek ewidencyjnych się składa i ile budynków na tych działkach się znajduje.

Biorąc pod uwagę powyższe, w przypadku gdy na nieruchomości posadowiony jest więcej niż jeden budynek i tylko w jednym budynku ustanowiona zostanie odrębna własność lokali, udział Wnioskodawcy w powierzchniach wspólnych tego budynku oraz w powierzchni gruntu (tj. udział w nieruchomości wspólnej, o której mowa w Uwl.) powinien zostać ustalony według proporcji w jakiej powierzchnia lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość (będącego własnością Wnioskodawcy) pozostawać będzie do całkowitej powierzchni użytkowej budynku. W konsekwencji - zgodnie z art. 3 ust. 5 Upol - podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości powinna stanowić łączna powierzchnia użytkowa lokalu będącego własnością Wnioskodawcy oraz udział w częściach wspólnych budynku i w powierzchni gruntu obliczony przy zastosowaniu ww. proporcji.

Ad. 2

W ocenie Wnioskodawcy, powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka

lub kilkanaście budynków, a odrębna własność lokali zostanie wyodrębniona przez Wnioskodawcę w kilku z nich.

Zgodnie z art. 3 ust. 5 Uwl, jeżeli nieruchomości, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali, we wszystkich budynkach znajdujących się na tej samej nieruchomości, wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi

Powyższy przepis, oprócz reguł dotyczącej obliczania udziałów w nieruchomości wspólnej, w której skład wchodzi większa liczba budynków - określa wprost możliwość wyodrębnienia lokali w tych nieruchomościach, w skład których wchodzi wiele budynków.

W myśl tego przepisu bowiem, każdy właściciel lokalu w takiej nieruchomości będzie również właścicielem ułamkowej części nieruchomości wspólnej, która składa się z gruntu zabudowanego wieloma budynkami i z części wspólnych wszystkich budynków stojących na tym gruncie (Ewa Bończak-Kucharska, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, Wydanie 11).

Mając powyższe na uwadze, nie ulega wątpliwości, iż zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości opisane powyżej, a wynikające z art. 3 ust. 5 Upol, znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy na nieruchomości posadowionych jest kilka lub kilkanaście budynków, a odrębna własność lokali zostanie wyodrębniona przez Wnioskodawcę tylko w jednym budynku. Wówczas dla ustalenia udziału w nieruchomości wspólnej, powierzchnię użytkową wyodrębnionego lokalu (lub lokali) należy odnieść do powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na nieruchomościach, a nie jedynie do powierzchni użytkowej tego jednego budynku, w którym wyodrębniono własność lokalu (lub lokali) podobnie, jak na gruncie art.3 ust. 5 Uwl dla ustalenia udziału właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej bierze się pod uwagę stosunek powierzchni wyodrębnionego lokalu do powierzchni wszystkich budynkach znajdujących się na tej samej nieruchomości.

Nie można ponadto nie zauważyć, że w przypadku, gdy powierzchnię użytkową lokalu należało odnosić nie do powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na tej samej nieruchomości, a tylko do powierzchni użytkowej danego budynku, w którym wyodrębniono własność lokali, mogłoby dochodzić do sytuacji, których nie dałoby się pogodzić z podstawowymi zasadami obowiązującego w Polsce systemu podatkowego, w tym w szczególności zasady jednokrotnego opodatkowania. Jako przykład można wskazać sytuację, w której na nieruchomości znajdują się dwa budynki, każdy o powierzchni użytkowej 1.000 m², a w każdym z tych budynków zostały wyodrębnione dwa lokale, o powierzchni 100 m² oraz 800 m². W takiej sytuacji, gdyby udział w nieruchomości wspólnej ustalić jedynie poprzez odniesienie powierzchni użytkowej danego wyodrębnionego lokalu do powierzchni użytkowej tylko budynku, w którym lokal ten został wyodrębniony, udział w nieruchomości wspólnej:

- właściciela lokalu o powierzchni użytkowej 100 m² (2) w budynku 1 wyniósłby 1/10
- właściciela lokalu o powierzchni użytkowej 800 m² (2) w budynku 1 wyniósłby 8/10

- właściciela lokalu o powierzchni użytkowej 100 m² w budynku 2 wyniosłoby 1/10
- właściciela lokalu o powierzchni użytkowej 800 m² w budynku 2 wyniosłoby 8/10

Z powyższego zatem wynika, że łączna wartość udziałów w nieruchomości wspólnej (dla celów podatku od nieruchomości) właścicieli poszczególnych lokali wniosłaby 18/10, co prowadziłoby efektywnie do podwójnego opodatkowania tej samej powierzchni nieruchomości.

Z powyższych względów nie może zatem ulegać wątpliwości, że udział w nieruchomości wspólnej dla celów podatku od nieruchomości powinien być ustalany poprzez odniesienie powierzchni użytkowej lokalu wyodrębnionego do powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na tej samej nieruchomości. Dotyczy to zarówno sytuacji, w której na nieruchomości znajduje się więcej niż jeden budynek i w każdym, bądź w niektórych z tych budynków wyodrębniono własności lokali, jak i sytuacji, gdy na nieruchomości znajduje się więcej niż jeden budynek, zaś własność lokali wyodrębniono tylko w jednym z budynków. Redakcja art. 3 ust. 5 Upol nie różnicuje bowiem w żaden sposób zasad opodatkowania w zależności od tego, w ilu budynkach doszło do wyodrębnienia własności lokali.

Ustalony w powyższy sposób współczynnik, Wnioskodawca jako właściciel wyodrębnionego lokalu powinien zastosować do powierzchni wspólnych i zadeklarować jako podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości.

Ad. 3

W ocenie Wnioskodawcy, powyższe zasady ustalania podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości znajdują również zastosowanie w przypadku, gdy własność jednego (lub kilku) z odrębnych lokali zostanie przeniesiona na podmiot trzeci (Nabywcę). Norma prawna określona w art. 3 ust. 5 Upol aktualizuje się w momencie wyodrębnienia lokali w danym budynku. Bez znaczenia dla obliczania podatku od nieruchomości od powierzchni wspólnej pozostaje fakt, że jeden z tych lokali, lub ułamkowa jego część, zostanie sprzedany lub w inny sposób zbyty podmiotowi trzeciemu. Konsekwencją zbycia jednego (lub kilku) wyodrębnionych lokali będzie powstanie obowiązku podatkowego u Nabywcy wynikającego z Upol.

W związku z powyższym, niezależnie od tego, czy odrębna własność lokalu jest skutkiem umowy sprzedaży, czy jednostronnej czynności prawnej, warunkiem koniecznym jej powstania jest wpis do księgi wieczystej.

Jednak w przypadku, gdy jeden własność wyodrębnionego lokalu zostanie przeniesiona na podmiot trzeci (Nabywcę), to lokal ten stanowić będzie odrębny podmiot opodatkowania i podatek dla tej nieruchomości powinien być obliczony w odrębnej deklaracji podatkowej. Dla tego lokalu znajdzie zastosowanie art.3 ust. 4 Upol, co w konsekwencji spowoduje, że obowiązek podatkowy od tej nieruchomości (lokalu) ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach (Wnioskodawcy i Nabywcy).

Nadmienić należy, że podstawa wymiaru podatków, zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.) są dane wynikające z ewidencji gruntów i budynków, w których zawarta jest informacja dotycząca własności lub współwłasności

nieruchomości oraz udziału we własności. Kwestię ustalenia podatnika rozstrzyga więc zapis zawarty w ewidencji gruntów i budynków. Oznacza to, że wyodrębnienie lokalu, dla organu podatkowego, będzie miało miejsce, gdy stosowny zapis znajdzie się w ewidencji gruntów i budynków.

Ad. 4

Zgodnie z art. 6 ust. 1 Upol obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku. Jeżeli w trakcie roku podatkowego zaistniało zdarzenie mające wpływ na wysokość opodatkowania w tym roku, a w szczególności zmiana sposobu wykorzystywania przedmiotu opodatkowania lub jego części, podatek ulega obniżeniu lub podwyższeniu, poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło to zdarzenie (art. 6 ust. 3 Upol). Skoro poprzez wyodrębnienie choćby jednego lokalu w budynku jego właściciel może skorzystać z możliwości zmniejszenia podstawy opodatkowania wyliczając ją zgodnie z art. 3 ust. 5 Upol to okoliczność ta niewątpliwie wypełnia przesłanki z art. 6 ust. 3 Upol.

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronne czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego; do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

Według art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. poz. 707) wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu - od chwili wszczęcia tego postępowania. Zatem zdarzeniem powodującym zmianę wysokości opodatkowania będzie data złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej.

W związku z powyższym w opinii Wnioskodawcy, zgodnie z którą zasady opodatkowania określone w art. 3. ust. 5 Upol, w przypadku wyodrębnienia dwóch (lub więcej) lokali w każdym z budynków posadowionych na przedmiotowych nieruchomościach należy stosować, zgodnie z art. 6 ust. 3 Upol, od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wyodrębniono przynajmniej dwa lokale, tj. w dniu, na który wpis w księdze wieczystej jest skuteczny, a zgodnie z art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, momentem, z którym wpis w księdze wieczystej jest skuteczny, jest dzień złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej.

IV. Oświadczenie Wnioskodawcy

Wnioskodawca oświadcza, że elementy stanu faktycznego objętego 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 istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

Załączniki:

- odpis pełnomocnictwa,
- dowód uiszczenia opłaty od wniosku o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego,
- dowód uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.