

ORZECZENIE

Spółka wygrała precedensową sprawę w sprawie podatku od nieruchomości

Rozstrzygnięcie warszawskiego sądu otwiera drogę do rewizji zobowiązań z tytułu podatku od nieruchomości dla tych przedsiębiorców, którzy padli ofiarą błędnej, profiskalnej interpretacji przepisów przez organy skarbowe.



ROBERT NOGACKI

radca prawny, partner zarządzający, Kancelaria Prawna Skarbiec, specjalizująca się w doradztwie prawnym, podatkowym oraz strategicznym dla przedsiębiorców

Spółka wygrała precedensową sprawę ws. opodatkowania nieruchomości mieszkalnych.

Tylko te budynki, które faktycznie są zajęte do prowadzenia działalności, podlegają najwyższej stawce opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Przesłanki tej nie spełniają budynki zajęte na cele mieszkaniowe – orzekł 25 października 2023 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie. To bardzo ważny wyrok dla przedsiębiorców posiadających nieruchomości, nawet dla tych na co dzień trudniących się profesjonalnym wynajmem. Znaczenie w rozstrzygnięciu sprawy miał precedensowy wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 12 lipca 2023 r. (sygn. III FSK 250/23).

Budynek mieszkalny

W toczonej przed warszawskim sądem sprawie chodziło o budynek mieszkalny, który spółka wynajmuje osobom fizycznym nieprowadzącym działalności gospodarczej, wyłącznie na cele mieszkaniowe. Burmistrz, a później Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdzili, że spółka powinna płacić od tego bu-

dynku najwyższą stawkę podatku od nieruchomości, przewidzianą dla nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Budynek związany z działalnością

Spółka zaskarżyła decyzję organów obu instancji. Burmistrz i SKO co prawda przyznali, że zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych budynki mieszkalne nie są klasyfikowane jako budynki związane z działalnością gospodarczą. Jednak stanęły na stanowisku, że w pewnych okolicznościach nawet budynek mieszkalny może być traktowany jako zajęty na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej. Organy podniosły, że przedsiębiorca trudni się wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami. Sporny budynek został wprowadzony do ewidencji środków trwałych firmy i poddany przez nią amortyzacji, a wydatki związane z utrzymaniem budynku zaliczane do jej kosztów uzyskania przychodu. SKO nie miało wątpliwości, że w tych okolicznościach spółka zobowiązana jest do płacenia najwyższej stawki podatku od nieruchomości przeznaczonych dla budynków przeznaczonych pod działalność gospodarczą, skoro oferowanie mieszkań do wynajęcia stanowi istotę prowadzonej przez nią działalności.

Organy błędnie interpretują przepisy

W skardze do WSA wskazano, że organy błędnie odczytują przepisy. Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych pod płaceniem gruntów, budynków i budowli związanych z prowa-

dzeniem działalności gospodarczej ustawa nakazuje rozumieć grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a. A zgodnie z art. 1a ust. 2a pkt 1 do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami. Również w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawa wskazuje, że rada gminy określa wysokość stawek 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. Zatem wbrew temu, co twierdzą organy, że lokale mieszkalne podlegają opodatkowaniu według stawki przewidzianej dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynków mieszkalnych zajętych na jej prowadzenie, podczas gdy przepisy te odczytywane łącznie prowadzą do wniosku, że aby budynek mieszkalny lub jego część mogły zostać opodatkowane stawką właściwą dla budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, to muszą być zajęte na prowadzenie takiej działalności.

Cele mieszkaniowe i cele działalności

Z argumentem przedstawionym w skardze zgodził się sąd. Powołane przez pełnomocnika spółki przepisy tworzą normę prawną, z której wynika, że zastosowanie podwyższonych stawek podatku od nieruchomości do budynku mieszkalnego będą-

O możliwości zastosowania najwyższej stawki opodatkowania przewidzianej dla nieruchomości przeznaczonej do prowadzenia działalności gospodarczej przesądzające znaczenie ma faktyczne jej zajęcie na prowadzenie takiej działalności

cego w posiadaniu przedsiębiorcy możliwe jest tylko wtedy, gdy zajęty jest on na prowadzenie działalności gospodarczej (dotyczy to także części takiego budynku). Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie 25 października wydał bardzo ważny dla przedsiębiorców, posiadaczy budynków, wyrok. Na podstawie przedstawionego materiału dowodowego i zarzutów spółki orzekł, że o możliwości zastosowania najwyższej stawki opodatkowania przewidzianej dla nieruchomości przeznaczonej do prowadzenia działalności gospodarczej przesądzające znaczenie ma faktyczne jej zajęcie na prowadzenie takiej działalności. Chodzi więc o prowadzenie w budynku działalności gospodarczej. Za zajęte na taką działalność nie może uznać tych części budynku mieszkalnego, które są zajęte na cele mieszkaniowe, nawet jeśli ich oddanie do korzystania osobom trzecim do realizacji potrzeb mieszkaniowych nastąpiło w ramach działalności komercyjnej podatnika.

W posiadaniu przedsiębiorcy

WSA stwierdził, że ustawodawca w art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy wyraźnie wyłączył z definicji nieruchomości „związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej” budynki mieszkalne oraz grunty związane z tymi budynkami, nawet gdyby znajdowały się w posiadaniu przedsiębiorcy. Swoją

argumentację sąd wsparł tym, że nie bez powodu ustawodawca zdecydował preferować niższe stawki opodatkowania dla budynków mieszkalnych. W przypadku najmu, nawet oferowanego przez przedsiębiorcę, ciężar podatkowy przenoszony jest wszak na najemcę. Zatem stanowisko prezentowane przez organy sprawia, że wbrew woli ustawodawcy realizowanie potrzeb mieszkaniowych byłoby obciążane wyższym ciężarem podatkowym (wyroki: sygn. akt III SA/Wa 1401/23 oraz III SA/Wa 1402/23).

Podatek mógł być wyższy, niż powinien

Wydane rozstrzygnięcie warszawskiego sądu otwiera drogę do rewizji zobowiązań z tytułu podatku od nieruchomości dla tych przedsiębiorców, którzy padli ofiarą błędnej, profiskalnej interpretacji przepisów przez organy skarbowe. Przedsiębiorcy mogą domagać się zwrotu nadpłaconych podatków. Z uzasadnienia wyroku będą mogły korzystać również firmy, które będą ustalać stawkę opodatkowania swoich nieruchomości w przyszłości. Wyrok umacnia bowiem korzystną dla nich linię orzeczniczą, wyrażoną już wcześniej w wyrokach NSA z 12 lipca 2023 r. (sygn. III FSK 250/23), NSA z 15 stycznia 2013 r. (sygn. II FSK 933/11) i WSA w Szczecinie z 22 lipca 2020 r. (sygn. I SA/Sz 990/19). /©©

CIT

Zmiana udziałowca a stosowanie zwolnień w podatku u źródła

Jak liczyć dwuletni okres posiadania udziałów, w przypadku jeżeli nastąpi przejęcie udziałowca.



ADAM WNUK

doradca podatkowy w Sendero Tax & Legal

Czy jeśli nasz udziałowiec został przejęty przez inną spółkę, to

nastąpiło przerwanie dwuletniego okresu posiadania udziałów wymaganego dla stosowania zwolnień w podatku u źródła?

Ustawa o CIT przewiduje możliwość zwolnienia z opodatkowania podatkiem u źródła (WHT) odsetek, należności licencyjnych i dywidend. W art. 21 i 22 tej ustawy wskazane zostały warunki umożliwiające skorzystanie z tych zwolnień. Jednym z nich jest konieczność posiadania odpowiedniego udziału kapitałowego (25 lub 10 proc.) w

podmiocie wypłacającym należności, nieprzerwanie przez okres dwóch lat. Nie ma przy tym znaczenia, czy upływ dwuletniego okresu nastąpi przed czy po dokonaniu wypłaty.

Wątpliwość może budzić sytuacja, gdy dotychczasowy udziałowiec zostaje przejęty przez inny podmiot. Czy taka sytuacja oznacza, że nastąpiło przerwanie posiadania udziałów przez jedną spółkę i dwuletni okres należy liczyć od nowa? Niekoniecznie.

Odpowiedzi na to pytanie dostarczają nam przepisy ordynacji podatkowej dotyczące sukcesji podatkowej (art. 93-93e). Wynika z nich, że spółka przejmująca – jako następcą prawnym – wstępuje we wszystkie stosunki prawnopodatkowe, których stroną był podmiot przejmowany. Sukcesja podatkowa odbywa się z takim skutkiem, jakby to sukcesor od początku był stroną tych stosunków prawnopodatkowych.

Organy podatkowe przyznają, że reguły sukcesji po-

datkowej dotyczą także połączenia zagranicznych osób prawnych, pod warunkiem że: ■ status prawny zagranicznego podmiotu odpowiada statusowi prawnemu podmiotów wskazanych w przepisach ordynacji podatkowej dot. sukcesji podatkowej oraz

■ zagranicznemu podmiotowi przysługiwać będą prawa wynikające z polskich przepisów podatkowych lub będą na nim ciążyły obowiązki wynikające z tych przepisów.

Jeżeli zatem w wyniku przejęcia poprzedniego udziałowca doszło do sukcesji praw i obowiązków, to spółka przejmująca będzie kontynuatorem dwuletniego okresu posiadania udziałów koniecznego dla zastosowania zwolnień w WHT. Nie nastąpi więc przerwanie tego okresu.

Podstawa prawna: ustawa z 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa. /©©