

Nieopodatkowanie alejki w centrach handlowych

Nieopodatkowane alejki w centrach handlowych

- Część nieruchomości wspólnej nie jest opodatkowana
- Wystarczy wyodrębnić własność lokali
- Im większa powierzchnia wspólna, tym niższy podatek

MATEUSZ MAJ

Potwierdził to w swoim wyroku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie (sygn. III SA/Wa 1336/10). Sprawa była wynikiem skargi właściciela lokali w jednym z największych centrów handlowych w stolicy na interpretację prezydenta miasta. W 2006 r. w galerii handlowej doszło do ustanowienia odrębnych własności poszczególnych butików. Do tego czasu całość stanowiła jeden przedmiot własności w częściach ułamkowych. Gdy całe centrum było wspólne, poszczególni współwłaściciele podlegali solidarnie opodatkowaniu od całości budynku - na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Rozliczeń pomiędzy sobą dokonywali na podstawie liczby posiadanych udziałów.

Spore oszczędności

Po wyodrębnieniu lokali ich właściciele zwrócili się do prezydenta miasta stołecznego Warszawy o wydanie interpretacji prawa podatko-

wego. Postanowienie było jednak dla właścicieli wyodrębnionych lokali niekorzystne.

Tymczasem zgodnie z art. 3 ust. 5, gdy w budynku wyodrębni się własności, danina od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność ciąży na właścicielach wyodrębnionych lokali w proporcjach ich powierzchni użytkowej do powierzchni użytkowej całego budynku.

Oszczędności i wykładnia

- Oznacza to, że jeśli np. w budynku o łącznej powierzchni 100 tys. mkw. trzech właścicieli wyodrębni lokale o powierzchni 20 tys. mkw. każdy, to od pozostałych 40 tys. mkw. części wspólnej proporcję do opodatkowania będzie się liczyło, dzieląc 20 tys. przez 100 tys. Każdy z właścicieli zapłaci podatek za jedną piątą części wspólnej, a dwie piąte pozostaną nieopodatkowane - mówi Krzysztof Pysz, doradca podatkowy z Podkarpackiego Biura Analiz Podatkowych. - Mogą to być poważne oszczędności.

OPINIA

Piotr Kwaśny

menedżer Działu Podatków i Opłat w Alma Consulting Group Polska



SCHEMAT TABLIZIRSKI

Przepis jest jasny i chociaż to ewidentne niedopatrzenie ustawodawcy, nie można próbować wylizać proporcji w inny sposób. Podatnik musi mieć pewność, że jeśli uiszcza daninę w wysokości obliczonej zgodnie z wyraźnym wskazaniem ustawy, nie spotkają go

- Wykładnia prawa nie może z przepisu nic ujmować ani do niego dodawać. Ma tylko wyjaśniać jego znaczenie - stwierdził sąd.

Takie stanowisko przyjął też WSA. Z uzasadnienia wynika, że nie jest zadaniem wymiaru sprawiedliwości łącznie przepisów i dopóki mają obecną brzmienie, po ustanowieniu odrębnej własności lokali ich właściciele zapłacą mniejszy podatek od części wspólnej nieruchomości.

- Jedyne nowelizacja ustawy mogłaby zmienić tę sytuację - zaznaczył wyraźnie WSA.

- Nie zgadzamy się z orzeczeniem i będziemy składać skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego - mówi Tomasz Andryszczyk

DLA „RZ”

żadne negatywne konsekwencje ze strony fiskusa. Argument, że prowadzi to do niezasadnego wyłączenia z opodatkowania części powierzchni, nie może uzasadniać wykładni wbrew prawu. Warto zauważyć, że im więcej powierzchni wspólnej w budynku (włączając do niej garaże znajdujące się na oddzielnych kondygnacjach), tym więcej mogą zaoszczędzić właściciele lokali. Sprawa ta jest ważna nie tylko dla centrów handlowych, ale też wszelkiego rodzaju budynków wielofunkcyjnych, np. hotelowo-usługowych, biurowych itp.

z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy.

- Nie ma tu niejasności prawa - mówi Andrzej Punczewicz, partner w Accreo Taxand, pełnomocnik w sprawie. - Z przepisów bardzo wyraźnie wynika, że po ustanowieniu odrębnej własności lokali obciążenie podatkiem od nieruchomości wspólnej jest niższe. Nie ma znaczenia, że prawdopodobnie nie było to intencją ustawodawcy - kontynuuje. - Jeśli sąd kasacyjny zaakceptuje rozstrzygnięcie w tej precedensowej sprawie, to trzeba się liczyć z żądaniami zwrotu nadpłaconego podatku przez podatników, którzy niewłaściwie odczytali analizowany przepis - kończy Andrzej Punczewicz. ■