

PD-04-1.3120.8.44.2014.SK

Kraków, dnia 2 czerwca 2014 r.

Wydział Edukacji
Urzędu Miasta Krakowa

Opodatkowanie części budynków szkół w okresie wakacyjnym

W trakcie prowadzonego w styczniu 2014 roku szkolenia pt: Prawne aspekty stosowania przepisów podatkowych z zakresu podatku od nieruchomości i rolnego w kontekście działalności oświatowej wykonywanej przez szkoły i przedszkola, uczestnicy szkolenia zwrócili uwagę na niejednorodną praktykę opodatkowania tych części placówek oświatowych, które w okresie wakacyjnym nie służą działalności gospodarczej. Część jednostek zwalniało takie powierzchnie z opodatkowania, inne podatkowały ze stawką pozostałą, a jeszcze inne podatkowały takie części w niezmienionym zakresie. Ta niejednorodna praktyka, z uwagi na złożoność stanów faktycznych, może posiadać swoje prawne uzasadnienie. Może być jednak także tak, że ta niejednorodność jest wynikiem błędnych założeń, a tym samym błędnych podatkowych wniosków. W celu uporządkowania tej materii przedstawiamy Państwu poniżej kilka typowych sytuacji faktycznych i rozwiązań prawno-podatkowych.

1. W okresie wakacyjnym nadal prowadzona jest na wynajętych częściach budynków działalność gospodarcza.

W tej sytuacji nie ulega zmianie sposób opodatkowania. Zajęte na działalność gospodarczą budynki lub ich części będą opodatkowane ze stawką najwyższą.

Dotyczy to także automatów do sprzedaży napojów, czy słodczy. Zajęcie przedmiotu opodatkowania na działalność gospodarczą (poza nielicznymi wyjątkami) zawsze rodzi skutek w postaci stosowania najwyższych stawek podatkowych.

2. Umowne wyłączenie najmu na okres wakacji.

Liczna grupa jednostek oświatowych skonstruowała umowy, zgodnie, z którymi najem zostaje wyłączony w okresie przerwy wakacyjnej (lipiec – sierpień). Dla uzupełnienia tego stanu faktycznego należy dodać dwie hipotetyczne sytuacje, które będą miały istotne znaczenie dla właściwego rozstrzygnięcia sposobu opodatkowania takich części nieruchomości. Pierwsza to sytuacja, gdy najemcę pozbawia się posiadania wynajmowanej części budynku i drugie, gdy posiadania tego nie traci.

Sytuacja pierwsza. Najemca zawarł umowę najmu z ograniczeniem na przerwę wakacyjną, wydał zajmowany lokal wynajmującemu i nie ma do niego dostępu od początku lipca do końca sierpnia. Posiadanie umownego pomieszczenia najemca odzyskuje dopiero we wrześniu. Ważne jest jednak to, że po opuszczeniu wynajmowanej części budynku, przyjmuje ona ponownie funkcję oświatową. Oznacza to, że wynajmowana powierzchnia pozostaje pozbawiona związku z działalnością gospodarczą. W tej sytuacji jednostka oświatowa w okresie wakacyjnym będzie korzystała ze zwolnienia z podatku od nieruchomości na mocy art. 7 ust. 2 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Sytuacja druga. Najemca zawarł umowę najmu z ograniczeniem na przerwę wakacyjną, jednak nie wydał zajmowanego lokalu, ma do niego dostęp przez okres wakacyjny lub wynajmowana powierzchnia nie utraciła związku z działalnością gospodarczą. W tej sytuacji jednostka oświatowa jest zobowiązana do zapłaty podatku od wynajmowanych części nieruchomości, według stawki dla budynków lub ich części związanej z działalnością gospodarczą. Przykładem takim będą „sklepiki szkolne”, czy wskazane już powierzchnie zajmowane przez automaty do sprzedaży napojów lub/i słodczy.

3. Wygaśnięcie umowy najmu w czerwcu i zawieranie ponownej umowy we wrześniu.

Czynnikiem decydującym o opodatkowaniu podatkiem do nieruchomości części budynków placówek oświatowych będzie ich posiadanie przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą. Ta zakorzeniona w art. 1a ust. 1

pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych hipoteza, determinuje zasady stosowania stawek podatkowych. I dlatego, przy decydowaniu o zwolnieniu przedmiotu lub jego opodatkowaniu determinującą okolicznością będzie fakt posiadania przedmiotu opodatkowania przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą. Posiadanie to może przejawiać się choćby w tym, że pomieszczenie nadal jest zagospodarowane przez przedsiębiorcę. Ten kontekst sprawia, że także w tej sytuacji zachowuje aktualność rozstrzygnięcie wskazane w punkcie 2. Innymi słowy, sama konstrukcja umowy nie warunkuje zwolnienia z podatku od nieruchomości.

4. Kuchnie i stołówki.

Prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie gastronomii na terenie jednostek oświatowych wymaga osobnego komentarza. Z zebranych w trakcie styczniowego szkolenia informacji wynika, że jednostki oświatowe na różne sposoby poradziły sobie z zapewnieniem wyżywienia swoim podopiecznym. Niektóre korzystają z cateringu, inne prowadzą działalność gastronomiczną we własnym zakresie w ramach funkcjonowania placówki, a jeszcze inne zapewniają wyżywienie w ramach umowy o świadczenie usługi gastronomicznej.

a) Catering

Działalność usługowa prowadzona w formie cateringu polega na dostarczeniu posiłków, które są przygotowywane poza siedzibą klienta. Charakter tej formy działalności gospodarczej sprawia, że w jednostce oświatowej posiłki są tylko wydawane, a skoro tak to nie można mówić o zajęciu pomieszczeń oświatowych na działalność gospodarczą. Przy złożonych stanach faktycznych może się okazać, że przedsiębiorca świadczący usługę cateringową ma w posiadaniu pomieszczenie szkolne, wówczas opodatkowanie takiej części budynku jednostki oświatowej powinno odbyć się na zasadach opisanych we wcześniejszych punktach.

- b) Działalność gastronomiczna prowadzona we własnym zakresie jednostki oświatowej.

Tę formę zapewnienia wyżywienia podopiecznym stosują najczęściej przedszkola. Działalność ta wykonywana we własnym zakresie (zatrudniony personel pomocniczy), pozbawiona usługowego i nastawionego na zysk charakteru sprawia, że w ogóle nie zachodzi tu powiązanie przedmiotu opodatkowania z działalnością gospodarczą. Oznacza, to, że również te pomieszczenia ~~te~~ korzystają ze zwolnienia, o którym czytamy w art. 7 ust. 2 pkt 2 ustawy o podatkach lokalnych.

- c) Usługi gastronomiczne prowadzone przez przedsiębiorcę na podstawie zawartej umowy obejmującej także wynajem pomieszczeń kuchennych.

Tak opisana sytuacja faktyczna mieści się w tym, co zostało już opisane w punkcie 2 i 3. Unikając niepotrzebnych powtórzeń należy podkreślić, że pojęcie posiadania będzie wiązało się nie tylko z zawartą umową, ale przede wszystkim z zajmowaniem na działalność gospodarczą pomieszczeń jednostek oświatowych. Jeżeli przedsiębiorca świadczący usługę w zakresie gastronomii zajmuje pomieszczenia kuchenne (przechowuje tam swoje garnki, zastawę stołową, produkty żywnościowe itp.), to podatek należy płacić i to w stawce właściwej dla działalności gospodarczej bez względu na to czy jest przerwa wakacyjna.

Otrzymują:

1. Adresat
2. Pan Tadeusz Matusz - Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa
3. a a