

PREZYDENT MIASTA POZNANIA

Znak sprawy: Fn-XIV.310. .2018

Poznań, 21 marca 2018 r.

INTERPRETACJA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Poznania na podstawie art. 14j § 1 i 3 w zw. z art. 14b, art. 14c i art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 201 ze zm.), w odpowiedzi na wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej z dnia stycznia 2018 r. (data wpływu), uzupełnionej pismami z dnia lutego 2018 r. i marca 2018 r. (daty wpływu) w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji w zakresie wskazania właściwego podmiotu do zapłaty podatku od nieruchomości w przypadku wydzierżawienia nieruchomości komunalnej oddanej w trwały zarząd.

postanawia uznać stanowisko Wnioskodawcy wyrażone we wniosku za prawidłowe.

UZASADNIENIE

W dniu stycznia 2018 roku do Prezydenta Miasta Poznania wpłynął wniosek S.A. (dalej jako Wnioskodawca lub Spółka) o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Przedmiotem interpretacji jest art. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1785 ze zm.- dalej zwana „u.p.o.l.”).

Przedstawiono następujący opis zdarzenia przyszłego:

Wnioskodawca prowadzi postępowanie w sprawie zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości położonej w , oznaczonej jako: działki), ark. obręb księga wieczysta nr . Przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Miasta Poznania i znajduje się w trwałym zarządzie . Do wniosku dołączono projekt umowy.

Do opisanego stanu przyszłego zadano następujące pytanie:

Kto jest zobowiązany płacić podatek od nieruchomości w przypadku wydzierżawienia nieruchomości komunalnej oddanej w trwały zarząd?

Wobec zadanego pytania przedstawiono następujące stanowisko Wnioskodawcy:

Podatnikiem podatku od nieruchomości jest trwały zarządca. Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych w przypadku nieruchomości, które są własnością jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa, płatnikiem podatku od nieruchomości jest użytkownik (posiadacz zależny) przedmiotowych nieruchomości. Podatnikiem podatku od nieruchomości w przypadku gruntu oddanego w trwały zarząd będzie trwały zarządca, jako podmiot, który wszedł w posiadanie na podstawie pierwotnego tytułu tj. decyzji o oddaniu w trwały zarząd.

Po rozpatrzeniu wniosku Prezydent Miasta Poznania wyjaśnia, co następuje.

Na wstępie należy przypomnieć, że w myśl art. 14b § 1 i art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 201 ze zm. – dalej: „O.p.”) Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej oraz w zakresie swojej właściwości wójt, burmistrz (prezydent miasta), starosta lub marszałek województwa, na pisemny wniosek zainteresowanego, wydaje, w jego indywidualnej sprawie, pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego. Zgodnie z art. 14b § 2 i § 3 Ordynacji podatkowej wniosek o interpretację indywidualną może dotyczyć zaistniałego stanu faktycznego i zdarzeń przyszłych, a składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązujący jest do wyczerpującego przedstawienia zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego oraz do przedstawienia własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej tego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego. Interpretacja indywidualna winna zawierać wyczerpujący opis przedstawionego we wniosku stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego oraz ocenę stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym tej oceny; można odstąpić od uzasadnienia prawnego, jeżeli stanowisko wnioskodawcy jest prawidłowe w pełnym zakresie (art. 14c § 1 Ordynacji podatkowej).

W orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowany jest pogląd, że organ wydając interpretację dokonuje jedynie oceny prawnej stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego przedstawionego przez wnioskodawcę, bez możliwości jego modyfikowania, czy też prowadzenia postępowania dowodowego w trybie przepisów działu IV Ordynacji podatkowej.

Organ podatkowy uznaje stanowisko Wnioskodawcy za zasadne z podanych poniżej względów.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 lit a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące posiadaczami nieruchomości lub części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem, Krajowym

Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa lub z innego tytułu prawnego z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości.

Dokonując wykładni powyższego przepisu należy zauważyć, że podatnikiem podatku od nieruchomości będzie osoba (fizyczna, prawna lub jednostka organizacyjna), która objęła w posiadanie nieruchomość bezpośrednio od właściciela. Wyjątek od powyższej zasady dotyczy wyłącznie umów zawartych z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa.

Takie uregulowanie oznacza, iż podatnikiem będzie osoba, której właściciel przekazał nieruchomość w posiadanie (z uwzględnieniem ww. wyjątku) na podstawie umowy, a zatem nie będzie nim podmiot, który obejmuje w posiadanie nieruchomość publiczną (np. Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego) w sposób wtórny, tzn. nie od właściciela, ale posiadacza dysponującego już prawem posiadania na podstawie określonego stosunku prawnego. W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że tak jak posiadacz zależny nie traci posiadania w wyniku oddania rzeczy innej osobie w dalsze posiadanie zależne, tak - w drodze analogii do art. 337 k.c. - posiadacz zależny nie traci posiadania w wyniku oddania rzeczy innej osobie w dalsze posiadanie zależne.

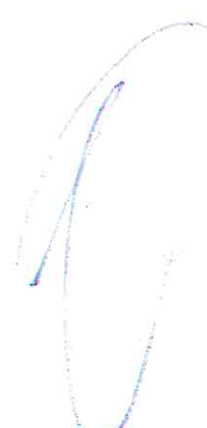
Drugi z kolei człon przepisu wskazuje, że podatnikiem może być również osoba, której posiadanie wynika "z innego tytułu prawnego". W literaturze podkreśla się, że przez "inny tytuł prawny", o którym mowa w omawianym przepisie należy rozumieć m.in. zarząd, użytkowanie (art. 252 k.c.) oraz inne szczególne formy prawne gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostki samorządu terytorialnego (por. L. Etel: podatek od nieruchomości, rolny, leśny. Warszawa 2005, s. 167). Również ugruntowane orzecznictwo sądów administracyjnych wskazuje, że przykładem "innego tytułu prawnego" posiadania w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 4 u.p.o.l. jest przekazanie nieruchomości w trwały zarząd jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej. Instytucja trwałego zarządu została uregulowana w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 121 z późn. zm. Tak jak wskazuje Spółka, trwały zarząd jest formą władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną, a zarządca ma m.in. prawo do oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego, jeżeli umowa jest zawierana na okres do 3 lat, lub za zgodą tych organów, jeżeli umowa jest zawierana na okres powyżej 3 lat.

Przyjmuje się również, że w świetle art. 3 ust. 1 u.p.o.l. - podmiotowość prawnopodatkową w zakresie podatku od nieruchomości ma jednostka budżetowa por. np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 26 listopada 2013 r. sygn. akt. I SA/Rz 728/13.

Przypomnieć należy, że w niniejszej sprawie nieruchomość stanowi własność Miasta Poznania i znajduje się w trwałym zarządzie jednostki budżetowej - Tym samym podatnikiem podatku od nieruchomości w zakresie gruntu oddanego w trwały zarząd jest jednostka budżetowa - , gdyż to ona stała się posiadaczem nieruchomości na podstawie "innego tytułu prawnego" – trwałego zarządu i nie utraci swojego posiadania w wyniku przekazania Spółce gruntu w dalsze posiadanie zależne.

W świetle obowiązującego stanu prawnego organ podatkowy uznaje więc stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego zdarzenia przyszłego za prawidłowe.

Niniejsza interpretacja udzielona została w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień wydania interpretacji przez organ podatkowy i dotyczy zdarzenia przyszłego przedstawionego przez Wnioskodawcę. Interpretacja ta, po usunięciu danych identyfikujących Wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.



Pouczenie:

Zastosowanie się do interpretacji indywidualnej przed jej zmianą lub przed doręczeniem organowi podatkowemu odpisu prawomocnego orzeczenia sądu administracyjnego uchylającego interpretację indywidualną nie może szkodzić wnioskodawcy, jak również w przypadku nieuwzględnienia jej w rozstrzygnięciu sprawy podatkowej.

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu ul. Ratajczaka 10/12 61-815 Poznań, w dwóch egzemplarzach (art. 47 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2017 r., poz. 1369, z późn. zm.) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia skarżącemu rozstrzygnięcia w sprawie albo aktu, o którym mowa w art. 3 § 2 pkt 4a (art. 53 § 1 ww. ustawy).

Jednocześnie, zgodnie art. 57a ww. ustawy, skarga na pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego wydaną w indywidualnej sprawie, opinię zabezpieczającą i odmowę wydania opinii zabezpieczającej może być oparta wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd administracyjny jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną.