

Szamotuły, dnia 18 marca 2013r.

BURMISTRZ
MIASTA I GMINY
64-500 Szamotuły, ul. Dworcowa 26
tel. 061-29-27-500, tel./fax 061-29-20-072
WPO 3120.18.1.2013

64-500 Szamotuły

P O S T A N O W I E N I E

Na podstawie art.14j § 1i3 art.216 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (tekst jedn. Dz. U. z 2012r. Poz.749 z późn. zm.),Burmistrz Miasta i Gminy Szamotuły odpowiadając na stanowisko przedstawione we wniosku z dnia 15 lutego 2013r. (data wpływu do organu podatkowego- 18 lutego 2013r.) o wydanie interpretacji indywidualnej co do sposobu i zakresu stosowania prawa podatkowego – jest prawidłowe.

U Z A S A D N I E N I E

Pismem z dnia 15 lutego 2013 r. (data wpływu do organu podatkowego -18 lutego 2013 r.) zwrócił się do tut. organu podatkowego o wydanie interpretacji indywidualnej w zakresie rozliczania podatku od nieruchomości.

Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa a v trwałym zarządzie posiada udział 5813/8513. Jednostka organizacyjna ponosi opłaty za w/w nieruchomość w udziale 5813/8513 zgodnym z decyzją GN 7012-2/10 z dnia 14 grudnia 2010r., ponadto jednostka ponosi opłaty z tytułu podatku od nieruchomości . jednostka penitencyjna ma obowiązek zgodnie z art. 113A §1 i 2 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny wykonawczy (Dz. U. z 1997 r. Nr 90 poz. 557 z późn.zm.)umożliwić osobą skazanym dokonanie zakupów. W związku z powyższym zawarł umowę najmu pomieszczeń pod prowadzenie punktu sprzedaży artykułów spożywczo-przemysłowych na okres trzech lat. Deklaracja na podatek od nieruchomości rozliczana jest na podstawie poniższych danych:

- powierzchnia użytkowa budynków 2.066,55m²,
- powierzchnia gruntów 5.813m²,
- powierzchnia przeznaczona pod prowadzenie działalności gospodarczej łącznie 13,80m²

Powierzchnia gruntów

1. Związane z prowadzeniem działalności gospodarczej,bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków 13,80 m² razy stawka podatku obowiązująca w danym roku.
2. Pozostałe grunty 5.799,20m² razy stawka podatku obowiązująca w danym roku.

Jak wynika z powyższych obliczeń łączna powierzchnia gruntów tj. 5.813m² została pomniejszona o 13,80 m² powierzchni gruntów , która jest przeznaczona pod prowadzenie działalności gospodarczej.

Powierzchnia budynków lub ich części

1. Związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz części budynków mieszkalnych zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej – ogółem 13,80m² razy stawka podatku obowiązująca w danym roku.
2. Pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego – ogółem 2.052,75m² razy stawka podatku obowiązująca w danym roku.

Jak wynika z powyższych obliczeń łączna powierzchnia użytkowa budynków wynosi 2.066,55m² i została pomniejszona o 13,80 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej pod prowadzenie działalności gospodarczej.

Pytanie wnioskodawcy brzmi: Czy przedstawiony sposób rozliczania podatku od nieruchomości jest prawidłowy, tzn. jeżeli jednostka udostępnia część nieruchomości na podstawie umowy najmu pod prowadzenie działalności gospodarczej, nie powinna rozliczać proporcjonalnie powierzchni gruntu oraz części budynku.

Analizując sprawę organ podatkowy zauważył co następuje:

Ustawodawca w art.3 ust.1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych przewidział trzy przesłanki powstania obowiązku w podatku od nieruchomości po stronie posiadacza, nie będącego posiadaczem samoistnym:

- 1) posiadanie nieruchomości na podstawie umowy zawartej z jej właścicielem (art.3 ust. 1 pkt 4 lit.a)- człon pierwszy,
- 2) posiadanie nieruchomości na podstawie innego tytułu prawnego (art.3 ust.1 pkt 4 lit. a)- człon drugi,
- 3) posiadanie bez tytułu prawnego (art.3 ust.1 pkt 4 lit.b),

przy czym przekazanie przez posiadacza zależnego (pierwotnego) nieruchomości Skarbu Państwa (ewentualnie jednostki samorządu terytorialnego) w posiadanie dalsze, nie powoduje, że traci on status posiadacza zależnego, a co za tym idzie, że zwalnia go to z obowiązku podatkowego. Każda z tych przesłanek stanowi samodzielną podstawę opodatkowania. Zasadniczo trudno wyobrazić sobie sytuację, w której mogą wystąpić w praktyce dwie przesłanki (np. 1 i 2 albo 1 i 3). Stąd też, co wcześniej zaznaczono, posłużenie się przez ustawodawcę w art.3 ust.1 pkt 4 lit.a funktorem alternatywy nierozłącznej „lub” (mogłoby to wskazywać, że możliwe jest jednoczesne spełnienie więcej niż jednej przesłanki pozytywnej) jest przypadkowe i raczej należy brać pod uwagę alternatywę rozłączną, właściwą dla funktora „albo”.

Posiadanie, o którym mowa w art.3 ust.1 pkt 4 ustawy podatkowej nie może być posiadaniem samoistnym, ponieważ to ostatnie stanowi oddzielną przesłankę opodatkowania wyszczególnioną w art.3 ust.1 pkt 3 ustawy. Przytoczone uwagi prowadzą też do konstatacji, że w przypadku oddania przez posiadacza nieruchomości (albo jej części) w dalsze posiadanie zależne osobie trzeciej, mamy do czynienia z dwoma posiadaczami zależnymi. Istotne jest zatem rozstrzygnięcie, który z tych posiadaczy będzie podatnikiem podatku od nieruchomości.

W rozumieniu ustawy podatkowej tut. organ podatkowy stoi na stanowisku, że w takim przypadku podatnikiem nie będzie posiadacz dalszy (tj. podmiot, który najął lokal od posiadacza pierwotnego). W świetle postanowień art.3 ust.1 pkt 4 lit.a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych podatnikiem podatku od nieruchomości jest osoba fizyczna, osoba prawna, a także jednostka organizacyjna, w tym spółka nieposiadająca osobowości prawnej, która objęła w posiadanie nieruchomość bezpośrednio od właściciela, tj. Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, wyjąwszy przypadek zawarcia umowy z Agencją Nieruchomości Rolnych. Skoro jednostka budżetowa Skarbu Państwa posiada – w świetle art.3 ust.1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych – podmiotowość prawnopodatkową w zakresie podatku od nieruchomości, a instytucja trwałego zarządu jest

przykładem „innego tytułu prawnego” posiadania w rozumieniu art.3 ust.1 pkt 4 , to będącą taką jednostką jest podatnikiem podatku od nieruchomości również od tych części budynków oddanych jej w trwały zarząd, które wynajęła osobom trzecim. Swoje władztwo nad rzeczą wywodzi z decyzji ustanawiającej trwały zarząd, wydanej w trybie określonym w art.45 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przez właściwy organ państwa. Jest to pierwotny tytuł uprawniający taką jednostkę organizacyjną do objęcia nieruchomości Skarbu Państwa w posiadanie. W świetle z kolei art.43 ust.2 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jednostka organizacyjna, na rzecz której trwały zarząd nieruchomości został ustanowiony, może – na warunkach określonych tym przepisem – m. in. oddać nieruchomość lub jej część w najem. Tytuł prawny, który stanowi podstawę objęcia nieruchomości w posiadanie przez najemcę ma zatem charakter wtórny, bowiem poprzedza go decyzja w sprawie ustanowienia trwałego zarządu. Przyjęcie poglądu przeciwnego, że podatnikiem podatku od wynajętej części budynku będzie najemca, oznaczałoby w istocie aprobatę sytuacji, w której to akt woli strony umowy cywilnoprawnej, która do czasu jej zawarcia posiadała status podatnika, a nie ustawa decydowałaby o powstaniu obowiązku podatkowego najemcy.

Wobec tego, że jednostka budżetowa Skarbu Państwa posiada – zgodnie z art.3 ust.1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych – odrębną od Skarbu Państwa podmiotowość prawnopodatkową, w zakresie podatku od nieruchomości, bez znaczenia jest, że w obrocie cywilnym jednostka taka nie może występować jako samodzielny uczestnik.

Tutejszy organ podatkowy podziela przy tym pogląd zawarty w wyroku NSA z dnia 5 września 2006 r., sygn. akt II FSK 1090/05, w świetle którego przykładem innego tytułu prawnego posiadania w rozumieniu art.3 ust.1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych jest przekazanie nieruchomości w trwały zarząd jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej. Podatnikiem podatku od nieruchomości będzie w takim przypadku podmiot, na rzecz którego przedstawiciel Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego ustanowił zarząd nieruchomością. Sytuacja ta nie zmieni się także, gdy zarządca odda nieruchomość posiadaczowi zależnemu na podstawie umowy najmu czy też dzierżawy. Kontrakt ten nie będzie bowiem zawarty z właścicielem nieruchomości a jedynie z zarządcą znajdującym się w jej posiadaniu.

Stanowisko swoje w niniejszej sprawie tut. organ podatkowy oparł na wyroku NSA z dnia 20 września 2011r. (II FSK 1716/10).

W niniejszej sprawie nie zachodzą tak jak trafnie wskazał wnioskodawca podstawy do stosowania sposobu rozliczenia podatku wynikającego z art.3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. W nieruchomości będącej w trwałym zarządzie wnioskodawcy nie nastąpiło bowiem ustanowienie odrębnej własności lokali w konsekwencji tego praktykowana przez wnioskodawcę sposób rozliczania podatku tut. organ podatkowy uznaje za prawidłowy.

Organ podatkowy zgodnie z art.14 c Ordynacji podatkowej nie przeprowadził postępowania w przedmiotowej sprawie ani też nie zbierał materiału dowodowego, zgodnie z orzecznictwem przyjęto, że w postępowaniu w przedmiocie udzielenia pisemnej interpretacji nie może toczyć się spór o stan faktyczny.

Niniejsza interpretacja udzielona jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego oraz orzecznictwo sądu na dzień złożenia zapytania w organie podatkowym i dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę.

Jednocześnie informuje się, że niniejsza interpretacja, po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę, zostanie umieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

P O U C Z E N I E

Interpretacja nie jest wiążąca dla podatnika, wiąże natomiast właściwe organy podatkowe i organy

kontroli skarbowej- do czasu jej zmiany lub uchylenia.

Na niniejszą interpretację przysługuje stronie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Szamotuły.

Skargę można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie Burmistrza Miasta i Gminy Szamotuły do usunięcia naruszenia prawa. Termin do złożenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa wynosi 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o treści wydanej interpretacji.

Termin do wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wynosi 30 dni od dnia doręczenia stronie odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ takiej odpowiedzi nie udzielił w terminie 60 dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa.



z up. BURMISTRZ MIASTA I GMINY

inż. Wojciech Rabski
Zastępca Burmistrza