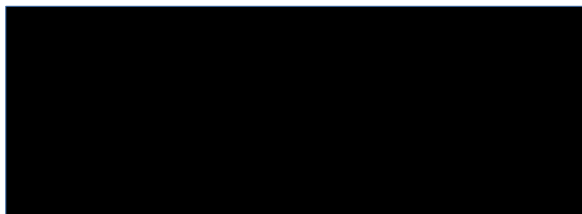


FnP.III.3120.485.2017.5



INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Prezydent Miasta Piły działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3 w związku z art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2017r. poz. 201 ze zm.)

po rozpatrzeniu

wniosku z dnia 8 lutego 2017r. (data wpływu do organu podatkowego 13 lutego 2017r.) w sprawie udzielenia indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego

postanawia

stanowisko Wnioskodawcy, w odniesieniu do stanu faktycznego, opisanego we wniosku w zakresie tezy

- że w związku z zawarciem przez wnioskodawcę w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa umowy z dzierżawcą, podatnikiem podatku od nieruchomości od budynku będzie dzierżawca jako posiadacz zależny,

uznać za **nieprawidłowe**.

UZASADNIENIE

W dniu 13 lutego 2017r. do organu podatkowego wpłynął wniosek [REDAKCYJA] (dalej: [REDAKCYJA] o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie następującego pytania:
„Czy w świetle stanu faktycznego przedstawionego poniżej [REDAKCYJA] [REDAKCYJA] jest podatnikiem podatku od nieruchomości od budynków, które zostały oddane w dzierżawę”.

Wnioskodawca opisując stan faktyczny stwierdził, że wydzierżawia budynek zlokalizowany w ciągu drogi krajowej nr 11 w Pile na działce nr [REDAKTOWANE]. Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa – [REDAKTOWANE].

W ocenie Wnioskodawcy, [REDAKTOWANE] nie jest podatnikiem podatku od nieruchomości od budynku. W związku z zawarciem przez Wnioskodawcę w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa umowy z dzierżawcą, podatnikiem podatku od nieruchomości od budynku będzie dzierżawca jako posiadacz zależny na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a) w związku z art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2016r. poz. 716 ze zm. zwana dalej upol). Zdaniem Wnioskodawcy, aby podmiot uzyskał status podatnika podatku od nieruchomości, konieczne jest równoczesne zaistnienie trzech przesłanek:

- grunt, budowla lub budynek przekazany do używania podmiotowi trzeciemu musi stanowić własność Skarbu Państwa,
- pomiędzy Skarbem Państwa a podmiotem trzecim została zawarta umowa, na podstawie której dochodzi do przekazania nieruchomości do używania podmiotowi trzeciemu – zawarcie umowy z właścicielem (przy czym przepis nie określa jakiego rodzaju ma być to umowa),
- podmiot trzeci jest posiadaczem gruntu, budowli, budynku, a posiadanie to wynika z wyżej wymienionej umowy zawartej przez podmiot trzeci ze Skarbem Państwa.

Wnioskodawca stwierdza, że w przypadku zawarcia umowy z przyszłym dzierżawcą przez [REDAKTOWANE] zachodzą wszystkie trzy powyższe przesłanki.

Wnioskodawca wskazał, że budynek stanowi własność Skarbu Państwa. Taki stan odzwierciedla również przepis art. 2a ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2016r. poz. 1440 ze zm. zwana dalej dpu), w którym wskazano Skarb Państwa jako właściciela dróg krajowych. Powołano się również na art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz.U. z 1996r. Nr 106 poz. 493 ze zm.), który stanowi, że [REDAKTOWANE], jako kierownik urzędu centralnego, reprezentuje Skarb Państwa w odniesieniu do powierzonego mu mienia w zakresie nałożonych na niego zadań.

W odniesieniu do drugiej przesłanki Wnioskodawca wskazuje, że uprawnienia właścicielskie Skarbu Państwa wobec gruntów, budynków i budowli położonych w pasach drogowych dróg krajowych zostały powierzone [REDAKTOWANE] na podstawie dpu – [REDAKTOWANE] jest organem zarządzającym tymi nieruchomościami w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa. Wnioskodawca stwierdza, że zgodnie z art. 18 ust. 1 pkt 1 dpu centralnym urzędem administracji rządowej właściwym w sprawach dróg krajowych jest [REDAKTOWANE], do którego należy wykonywanie zadań zarządcy dróg krajowych. Ponadto z art. 18a ust. 1 dpu wynika, że [REDAKTOWANE] wykonuje swe zadania przy pomocy [REDAKTOWANE], która również wykonuje zadania zarządu dróg krajowych.

Według Wnioskodawcy w ramach ustawowego zarządu dróg krajowych mieści się również kompetencja [REDAKTOWANE] do wykonywania takich uprawnień właścicielskich w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa jak rozporządzanie gruntami, budynkami i budowlami znajdującymi się w pasie drogi krajowej, w tym w szczególności udostępnianie tychże, podmiotom trzecim na podstawie obligacyjnych umów cywilnoprawnych – przykładowo umowy najmu, dzierżawy, użyczenia lub innych umów obligacyjnych. Wnioskodawca stwierdza, że działania [REDAKTOWANE] w sferze zarządu drogami krajowymi wywołują skutki bezpośrednio dla Skarbu Państwa. Nadto Wnioskodawca powołał się na art. 34 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym Skarb Państwa jest w stosunkach cywilnoprawnych podmiotem praw i obowiązków, które dotyczą mienia państwowego nie należącego do innych państwowych osób prawnych. Zatem stroną stosunku cywilnoprawnego

mającego powstać pomiędzy [REDAKTOWANO] a dzierżawcą, jest w gruncie rzeczy Skarb Państwa, a czynność [REDAKTOWANO] polegająca na zawarciu umowy z dzierżawcą może już na gruncie samego kodeksu cywilnego być uważana za czynność Skarbu Państwa, w imieniu i na rzecz którego w przedmiotowym przypadku działał [REDAKTOWANO]

Odnosząc się do trzeciego warunku, zgodnie z którą podmiot trzeci powinien być posiadaczem nieruchomości, wnioskodawca stwierdza, że posiadanie to wynikać będzie z umowy zawartej przez dzierżawcę z [REDAKTOWANO]. Chodzi tu zatem wyłącznie o posiadanie zależne co znajduje potwierdzenie zarówno w art. 336 kodeksu cywilnego jak i art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a upol. Podsumowując, w ocenie wnioskodawcy uprawnione jest twierdzenie, że dzierżawca w ramach umowy otrzyma od [REDAKTOWANO] ściśle określone grunty oraz przedmiotowe budynki w posiadanie zależne.

Prezydent Miasta Piły po rozpatrzeniu przedmiotowego wniosku, w świetle obowiązującego stanu prawnego wyjaśnia co następuje.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. upol podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie:

- wynika z umowy zawartej z właścicielem, Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości,
- jest bez tytułu prawnego, z zastrzeżeniem ust. 2.

W przedmiotowej sprawie istotne znaczenie ma przekazanie w posiadanie na podstawie innego tytułu prawnego. Tytułem prawnym, o którym mowa w w.wym. przepisie może być zarząd, użytkowanie oraz inne szczególne formy prawne gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostki samorządu terytorialnego. Przykładem innego tytułu prawnego prawnego posiadania w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 4 upol może być przekazanie nieruchomości w trwały zarząd jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej. Jednocześnie przepis mówi o tym, że inny tytuł prawny powinien pochodzić bezpośrednio od właściciela. Z art. 3 ust. 1 upol wynika natomiast, że podatnikami podatku od nieruchomości są m.in. jednostki organizacyjne. Przymiot podatnika podatku od nieruchomości posiada zatem również jednostka budżetowa Skarbu Państwa, jako jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, na rzecz której przekazano nieruchomość w trwały zarząd. Jest ona posiadaczem nieruchomości w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 4 upol. Należy wskazać, że stanowisko uznające trwałego zarządcę za podatnika podatku od nieruchomości utrwalone jest w orzecznictwie sądów administracyjnych: wyrok WSA w Krakowie sygn. akt I SA/Kr 1393/14 z dnia 14 stycznia 2015r., wyrok NSA sygn. akt II FSK 2967/14 z dnia 4 listopada 2014r., wyrok WSA w Gdańsku sygn. akt. I SA/Gd 117/14 z dnia 4 kwietnia 2014r.

Sytuacja ta nie zmieni się, gdy zarządca odda nieruchomość posiadaczowi zależnemu na podstawie umowy najmu czy też dzierżawy. Nie utraci on statusu posiadacza nieruchomości albo obiektów budowlanych jeżeli dokonał wynajęcia czy wdzierżawienia innemu podmiotowi. Kontrakt ten nie będzie bowiem zawarty z właścicielem nieruchomości, a jedynie z zarządcą znajdującym się w jej posiadaniu. Stanowisko takie ma poparcie zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie (wyrok NSA z 29 września 2011r. sygn. akt II FSK 1716/10). W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego (wyrok NSA w Warszawie sygn. akt II FSK 1090/05 z dnia 5 września 2006r.) „aktualny bowiem pozostał pogląd ugruntowany zarówno w piśmiennictwie jak i orzecznictwie przed 1 stycznia 2003 roku, stosownie do którego posiadacze zależni nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego oraz zarządcy

takich nieruchomości są podatnikami tylko wówczas, gdy posiadanie wynika z umowy bezpośrednio zawartej z właścicielem lub zarządu ustanowionego przez właściciela. Oznacza to, że jeżeli umowa dzierżawy lub najmu nieruchomości należącej do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego nie zostanie zawarta z właścicielem, a na przykład z zarządcą lub najemcą, podatnikiem podatku od tej nieruchomości pozostaje nadal zarządca lub najemca pod warunkiem, że ich tytuł prawny do posiadania pochodzi bezpośrednio od właściciela nieruchomości.”

Odnosząc się do statusu Wnioskodawcy należy stwierdzić, że zgodnie z art. 18 ust. 1 dpu Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad jest centralnym urzędem administracji rządowej właściwym w sprawach dróg krajowych, do którego należy wykonywanie zadań zarządcy dróg krajowych. Z kolei Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad jest centralnym urzędem administracji rządowej, obsługującym Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad. Z załączonego do wniosku rejestru gruntów wynika, że właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Skarb Państwa, a trwałym zarządcą [REDAKTOWANE]. Nie jest zatem tak jak twierdzi Wnioskodawca opisując stan faktyczny, że właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa – [REDAKTOWANE]. Powyższe oznacza, że [REDAKTOWANE] otrzymała nieruchomości w trwały zarząd bezpośrednio od Skarbu Państwa czyli właściciela.

W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie w dnia 23 kwietnia 2015r. sygn akt I SA/Kr 272/15 stwierdzono, że „ze względu na wyraźną treść art. 3 ust. 1 pkt 4 lit a upol podatnikiem podatku od nieruchomości jest ten podmiot, który objął w posiadanie bezpośrednio od właściciela. W omawianym przypadku od właściciela – czyli Skarbu Państwa – nieruchomości i obiekty budowlane objęła w posiadanie Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad. Skoro jako jednostka budżetowa Skarbu Państwa posiada 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 lit. a) upol, to jest podatnikiem podatku od nieruchomości od nieruchomości i obiektów budowlanych, które oddała w posiadanie zależne innym podmiotom.”

Powyższy pogląd jest aprobowany również przez Ministerstwo Finansów, które w odpowiedzi na zapytanie nr 632 posła Dariusza Starzyckiego dokonało ogólnej wykładni obowiązujących przepisów w zakresie dotyczącym podatnika podatku od nieruchomości (pismo PS2.054.10.2016 z dnia 14 lipca 2016r.). W przedmiotowej wykładni stwierdzono, że „posiadanie wykonywane w ramach trwałego zarządu jest zatem posiadaniem zależnym, wykonywanym w ramach uprawnień przyznanych decyzją o ustanowieniu trwałego zarządu, która jest przykładem innego tytułu prawnego, o którym mowa w art. 3 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, wywiedzionych od właściciela. W konsekwencji podmiot, na rzecz którego przedstawiciel Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego ustanowił trwały zarząd nieruchomością, staje się podatnikiem podatku od nieruchomości i pozostaje tym podatnikiem nawet wówczas, gdy trwały zarządca odda we władanie nieruchomości posiadaczowi zależnemu na podstawie umowy najmu czy dzierżawy. Umowa ta nie będzie bowiem zawarta z właścicielem nieruchomości, którym jest Skarb Państwa lub j.s.t., a jedynie z trwałym zarządcą będącym posiadaczem tej nieruchomości. Z treści natomiast art. 3 ust. 1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wynika, że obciążenie obowiązkiem w podatku od nieruchomości powiązane jest z posiadaniem wywodzącym się od właściciela, tj. z umowy zawartej z nim lub też z innego niż umowa tytułu prawnego pochodzącego od tegoż właściciela.” Podobne stanowisko zajął Prezydent Miasta Poznania w interpretacji przepisów prawa podatkowego z dnia 17 sierpnia 2015r.

Należy również wspomnieć, że ustawa z dnia 8 sierpnia 1996r. o zasadach wykonywania uprawnień Skarbu Państwa (Dz.U. 1996r. Nr 106 poz. 493 ze zm.), na którą wielokrotnie powołuje się wnioskodawca utraciła moc z dniem 1 stycznia 2017r.

Wobec powyższego, podatnikiem zobowiązanym do uiszczenia podatku od nieruchomości jest trwały zarządca w przypadku oddania nieruchomości do korzystania innemu podmiotowi.

POUCZENIE

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 po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz.U. z 2016r. poz. 718 ze zm.). Skargę do WSA wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 w.w. ustawy) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia tego wezwania. Skargę wnosi się za pośrednictwem Prezydenta Miasta Piły na adres Urząd Miasta Piły Wydział Finansowy 64-920 Piła, Plac Staszica 10.

PREZYDENT MIASTA PIŁY

dr inż. Piotr Głowski