

PREZYDENT MIASTA GLIWICE

PO.310.1.2016

Gliwice, 24.03.2016 r.

nr kor. UM.186946.2016



ul. Zwycięstwa 21
44-100 Gliwice
Tel. +48 32 231 30 41
Fax +48 32 231 27 25
boi@um.gliwice.pl
www.gliwice.eu

*Godziny pracy Urzędu
Miejskiego:*
poniedziałek - środa:
8:00 - 16:00;
czwartek: 8:00 - 17:00;
piątek: 8:00 - 15:00

Prezydent Miasta

ul. Zwycięstwa 21
44-100 Gliwice
Tel. +48 32 230 69 51
Fax +48 32 231 27 25
pm@um.gliwice.pl

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA przepisów prawa podatkowego

Na podstawie art. 14j § 1, art. 14c ustawy z 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 613 ze zm.), art. 3 ust. 4 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r. poz. 849 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku Strony z dnia 14.01.2016 r. (data wpływu do tut. urzędu 14.01.2016 r.) o udzielenie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego niniejszym:

Organ podatkowy

1) Postanawia uznać za nieprawidłowe stanowisko wnioskodawcy polegające na uznaniu spółki, która wybudowała budynki i budowlę na wydzierżawionym gruncie za podatnika podatku od nieruchomości od tych przedmiotów opodatkowania oraz podmiot zobowiązany do składania deklaracji z tego tytułu.

2) Stwierdza, iż budynki i budowle wzniesione przez dzierżawcę na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stanowią własność wieczystego użytkownika i to on zobowiązany jest do składania deklaracji z tytułu podatku od nieruchomości.

Uzasadnienie

W dniu 14.01.2016 r., do tutejszego organu podatkowego wpłynął wniosek złożony przez Stronę o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego.

W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:

Wnioskodawca od 2002 r., jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w przy ul. - działki nr i obręb . Na w/w działkach został wyodrębniony teren z przeznaczeniem na terminal kontenerowy i wydzierżawiony na 50 lat bez prawa wypowiedzenia ze strony zabudowała wydzierżawiony teren dwoma budynkami i płytą terminala kontenerowego wraz z infrastrukturą. Inwestycja została zakończona w 2015 r. Budynki i budowle są własnością . Inwestycja była realizowana z udziałem funduszy unijnych. Po zakończeniu umowy dzierżawy, czyli w 2062 roku własność wzniesionych budynków i budowli przejdzie na

Stanowisko wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego przedstawia się następująco:

Zdaniem wnioskodawcy zobowiązanym do złożenia deklaracji podatkowej na podatek od nieruchomości oraz płatności tego podatku jest . Stanowisko to wywodzi z zapisu art. 3 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (ostatnia zmiana: Dz.U. z 2015 r. poz. 1890). jest w posiadaniu gruntu, a w posiadaniu budynków i budowli powstałych na nim i te przesłanki dają podstawy do uznania terenu dzierżawy za odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek podatkowy ciąży na dzierżawcy/użytkowniku nieruchomości, właścicielu budynków i budowli.

W związku z powyższym wnioskodawca zadał następujące pytanie:

Który podmiot wskazany jest do złożenia deklaracji podatkowej z tytułu podatku od nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie brak jest podstaw do przyjęcia twierdzenie że Spółka będąca dzierżawcą nieruchomości jest podatnikiem podatku od nieruchomości na podstawie art. 3 ust. 4

ustawy o podatkach i opłatach lokalnych od nowo wybudowanych przez nią na dzierżawionym terenie budynków i budowli.

Nie zachodzą tu bowiem przesłanki wynikające z treści art. 3 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, który stanowi, iż „Jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek podatkowy od nieruchomości lub obiektu budowlanego ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach”.

Wynika to bowiem z faktu, iż zgodnie z przedstawionym przez wnioskodawcę stanem faktycznym budynki i budowle spółka (inwestor) wybudowała na wydzierżawionym gruncie celem prowadzenia przez nią działalności gospodarczej, co wyklucza uznanie jej za współwłaściciela lub współposiadacza tych obiektów budowlanych wraz z użytkownikiem wieczystym gruntu.

Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 25.11.2011 r., sygn. akt III CZP 60/11, publ. OSNC 2012/6/66 budynki wzniesione przez dzierżawcę na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stanowią własność wieczystego użytkownika.

Na potrzebę szerszej wykładni art. 235 § 1 kodeksu cywilnego wskazuje również pośrednio unormowanie zawarte w art. 31 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń. Stanowcze brzmienie tego przepisu wyraża zamiar ustawodawcy uniknięcia sytuacji, w której na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste znajdowałyby się budynki lub inne urządzenia niestanowiące własności użytkownika wieczystego, lecz stanowiące część składową gruntu.

Podkreślenia wymaga również fakt, iż użytkownik wieczysty, oddając grunt w posiadanie zależne, nie przestaje być jego posiadaczem (art. 337 kodeksu cywilnego), dlatego też działania podjęte przez posiadacza zależnego, w tym wzniesienie budynków, mogą być traktowane w relacji do właściciela jakby zostały podjęte przez użytkownika wieczystego.

Z treści wniosku o interpretację w przedmiotowej sprawie wynika w sposób niebudzący wątpliwości, że wnioskodawca zdecydował o przedmiocie dzierżawy wydzierżawiając grunt i wyrażając zgodę na wybudowanie budynków i budowli. Prawo do budynków i budowli

posadowionych na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym to prawo związane z użytkowaniem wieczystym. Wnioskodawca jako użytkownik wieczysty włada na zasadzie posiadania zależnego gruntem stanowiącym własność Gminy Gliwice w związku z czym włada też na tej samej zasadzie częścią składową tego gruntu (budynkami i budowlami) na nim wzniesionymi, gdyż te nie stanowią odrębnego od gruntu przedmiotu własności.

Posiadanie to wynika z faktycznego władztwa nad wzniesionymi budynkami i budowlami, związanego z prawem użytkowania wieczystego, a stanowiącego o bycie prawnym części składowej gruntu, która to część w stosunkach zobowiązaniowych dzieli los prawny gruntu. Spółka wydzierżawiając grunt wydzierżawiła również budynki i budowle posadowione na nim pomimo, że nie posiadała w stosunku do nich tytułu prawnego, a tylko faktyczne władztwo, wynikające z prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Ponadto przy ustalaniu podatnika w podatku od nieruchomości od danych przedmiotów opodatkowania znaczenie ma również zapis art. 47 § 2 kodeksu cywilnego zgodnie z którym: częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Częścią składową gruntu są w szczególności budynki i budowle trwale związane z gruntem. Zatem podatek od nieruchomości od obiektów budowlanych stanowiących część składową gruntu winien płacić wieczysty użytkownik. Przedstawione we wniosku obiekty budowlane (dwa budynki, płyta terminala kontenerowego wraz z infrastrukturą techniczną) spełniają przesłanki do uznania ich zgodnie z art. 47 § 2 kodeksu cywilnego za część składową gruntu, a zatem podatnikiem jest w tym przypadku wieczysty użytkownik terenu na którym zostały wybudowane te obiekty przez dzierżawcę.

Reasumując nie ma możliwości uznania na gruncie przepisów prawa podatkowego, iż budynki i budowle wzniesione na cudzej nieruchomości gruntowej oddanej w dzierżawę, stanowią własności podmiotu, który je wybudował. Nie ma również możliwości przeniesienia obowiązku podatku w podatku od nieruchomości na ten podmiot. W takiej sytuacji bowiem, budynki i budowlę w znaczeniu prawnym dzielą los gruntu. Oznacza to że na wieczystym użytkowniku nieruchomości gruntowej z tytułu własności tych budynków i budowli ciąży obowiązek w podatku od nieruchomości.

Pouczenie:

Przytoczona interpretacja indywidualna nie podlega zaskarżeniu odwołaniem, gdyż nie jest decyzją podatkową. Strona niezadowolona z tej interpretacji może zaskarżyć ją skargą do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach przy ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego 2, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tekst jednolity: Dz.U z 2012 r., poz. 270 ze zm.).

Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się w dwóch egzemplarzach – art. 47 w/w ustawy w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie w terminie 60 dni od dnia wniesienia tego wezwania art. 53 § 2 w/w ustawy. Skargę wnosi się za pośrednictwem organu którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi art. 54 § 1 w/w ustawy tj. Prezydenta Miasta Gliwice.

Z up. Prezydenta Miasta
Naczelnik Wydziału
Podatków i Opłat

Alicja Knyps

.....
*osoba upoważniona z podaniem imienia,
nazwiska i stanowiska służbowego*

Otrzymują:
1) Strona
2) a/a.

Kierownik Referatu
Wymiaru Podatków

Maciej Szejbal 2016-03-24