

PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY	Warszawa, dn. <u>02/03/2017</u>
PE-OP.3120.82.2017.BPO BPE-2-OP/31101/488/BPO/17	

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

1. Podstawa prawna interpretacji

Art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2016 r. poz. 613, z późn. zm.).

2. Rozstrzygnięcie

Po rozpatrzeniu wniosku (dalej: „Wnioskodawca”) z dnia 30 stycznia 2016 r. (wpływ do organu podatkowego w dniu 30 stycznia 2016 r.), uzupełnionego następnie pismem z dnia 7 lutego 2017 r., w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości, postanawiam uznać stanowisko Wnioskodawcy - w przedstawionym stanie faktycznym i w obowiązującym stanie prawnym:

- w punkcie 1 - za nieprawidłowe,
- w punkcie 2 - za prawidłowe,
- punkcie 3 - za prawidłowe.

3. Stan faktyczny/zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku

Z treści przedłożonego wniosku wynika, że Wnioskodawcy powierzono przygotowanie i przeprowadzenie postępowania w trybie partnerstwa publiczno - prywatnego. Przedmiotem umowy będzie przeprowadzenie robót budowlanych - zaprojektowanie oraz wykonanie przebudowy przejść podziemnych w pasie drogowym oraz pełnienie funkcji operatora zarządzającego tymi przejściami na podstawie umowy o partnerstwie publiczno - prywatnym.

Obiektem budowlanym, przeznaczonym do realizacji przedsięwzięcia jest zespół przejść podziemnych. Obiekty te stanowią część podziemi pełniących obsługę komunikacyjną. W obrębie obiektów mogą być zlokalizowane powierzchnie komercyjne z przeznaczeniem na cele usługowe, handlowe i gastronomiczne oraz nośniki reklamowe. Przejścia podziemne znajdują się na działkach gruntu będących własnością Skarbu Państwa oraz m.st. Warszawy, będących z mocy ustawy w trwałym zarządzie Wnioskodawcy.

Zadaniem Partnera Prywatnego będzie wykonanie projektu i robót budowlanych dotyczących przebudowy przejść podziemnych oraz ich administrowanie.

Podmiot Publiczny w ramach umowy partnerstwa publiczno - prywatnego planuje wydzierżawić Partnerowi Prywatnemu nieruchomości w celu wykonywania działalności gospodarczej w przejściach podziemnych na okres obowiązywania umowy, za wynagrodzeniem w postaci czynszu dzierżawnego, w wysokości określonej w ofercie. Przedmiotem dzierżawy będzie:

- 1) Powierzchnia wskazana w zaproszeniu do składania ofert, w tym:
 - przejście pod
 - przejście pod

- przejście przy
- 2) Powierzchnia rzutu poziomego klatek schodowych,
- 3) Powierzchnia terenów przyległych do przejścia podziemnego zajęta przez zadaszenia wykraczające poza obrys klatek schodowych, które po przebudowie, dokonanej na podstawie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym staną się częścią budowli – przejścia podziemnego,
- 4) Powierzchnia zatoki rozładunkowej pod wiaduktem ograniczona jezdniami bocznymi i projektowanym przejściem pieszym pod estakadą na wysokości ... która stanowi część budowli – przejścia podziemnego.

Wnioskodawca wskazał, że wszystkie w/w składniki umowy dzierżawy stanowią jedną budowlę.

4. Stanowisko wnioskodawcy

1. Wnioskodawca stoi na stanowisku, iż po zawarciu umowy partnerstwa publiczno – prywatnego, w ramach której Podmiot Publiczny wydierżawi Partnerowi Prywatnemu nieruchomość w celu wykonywania działalności gospodarczej, podatnikiem podatku od nieruchomości będzie Partner Prywatny jako dzierżawca.
2. Wnioskodawca stoi na stanowisku, iż przejścia podziemne są budowlą w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, i jako budowla, będą przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Według Wnioskodawcy, przedmiotem opodatkowania w zakresie mającej być zawartej umowy dzierżawy będzie budowla w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, a jej powierzchnię będzie stanowić cała powierzchnia, która będzie przedmiotem dzierżawy. Zdaniem Wnioskodawcy, budowlą na potrzeby opodatkowania podatkiem od nieruchomości jest obiekt budowlany stanowiący całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury. Całość techniczno – użytkowa dotyczy wszystkich składników budowli, które powiązane są ze sobą po to, aby budowla mogła być wykorzystana do prowadzenia określonej działalności gospodarczej, przez co, zdaniem Wnioskodawcy, zarówno powierzchnie wykorzystywane do ruchu pieszego, jak i powierzchnie służące do prowadzenia handlu będą stanowiły całość funkcjonalno-użytkową związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej. Tym samym, część budowli przejść podziemnych będą stanowiły również powierzchnie zajęte przez zadaszenia wykraczające poza obrys klatek schodowych, jak i zatoka rozładunkowa położona pod wiaduktem.
3. Wnioskodawca stoi na stanowisku, iż cały przedmiot dzierżawy będzie opodatkowany podatkiem od nieruchomości dla budowli wg. stawki 2% jego wartości określonej na podst. art.4 ust.1 pkt 3 i ust.3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, z uwagi na fakt, iż nie jest możliwe rozdzielenie funkcji służących do prowadzenia działalności gospodarczej. Według Wnioskodawcy zarówno powierzchnie wykorzystywane do ruchu pieszego, jak i powierzchnie służące do prowadzenia handlu będą stanowiły całość funkcjonalno – użytkową związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej.

5. Ocena stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym

Na wstępie stwierdzić należy, iż zgodnie z art. 14b § 3 Ordynacji podatkowej, składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązany 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. Zatem, przy udzieleniu niniejszej interpretacji podstawa stanowiska organu podatkowego będzie wyłącznie stan faktyczny opisany przez Wnioskodawcę.

- 1) Zgodnie z art. 3 ust.1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2016 r. poz.716, z późn. zm., dalej jako „u.p.o.l.”) podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:
 - 1) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3;
 - 2) posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych;
 - 3) użytkownikami wieczystymi gruntów;
 - 4) posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie:
 - a) wynika z umowy zawartej z właścicielem, Agencją Nieruchomości Rolnych lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości,
 - b) jest bez tytułu prawnego, z zastrzeżeniem ust. 2.

Powołany przepis art. 3 ust. 1 u.p.o.l. zakreśla możliwie szeroko kategorię podmiotów objętych obowiązkiem podatkowym w podatku od nieruchomości, uzależniając ją od sprawowania określonego władztwa nad rzeczą, przy czym należy zauważyć, iż orzecznictwo sądowe traktuje na gruncie prawa podatkowego pojęcie „posiadacza” szerzej, aniżeli w ujęciu cywilistycznym (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 14.01.2010 r. III SA/Wa 1406/09, CBOSA: „Odesłanie w art. 3 ust. 1 u.p.o.l. do pojęcia, iż „posiadanie może wynikać z innego tytułu prawnego” jest

na tyle pojemne, iż może obejmować także przepis ustawy lub zawartej między upoważnionymi podmiotami stosownej umowy. Za uprawniony pogląd można zatem także uznać, że w wskazanym wyżej przepisie ustawy ustawodawcy chodziło nie tylko o posiadanie w sensie cywilistycznym, ale o coś więcej o rzeczywiste władanie rzeczą i o uznanie tego rzeczywistego posiadania i czerpania korzyści z majątku za relewantną cechę pozwalającą wskazać podatnika na zasadzie wyłączności. Rzeczywiste władanie rzeczą stwarza pewien rodzaj sytuacji szczególnej, kwalifikowanej wobec tylko posiadania, która prowadzi do nabycia statusu wyłącznego podatnika").

Wnioskodawca, zgodnie ze swoim Statutem jest jednostką organizacyjną m.st. Warszawy nieposiadającą osobowości prawnej, działającą w formie jednostki budżetowej. Jest zarządem drogi w rozumieniu art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U z 2016 r. poz. 1440, z późn. zm., dalej jako „u.d.p.”), przy pomocy którego Prezydent m.st. Warszawy jako zarządca drogi, o którym mowa w art. 19 ust. 5 u.d.p., wykonuje swoje obowiązki zarządcy wszystkich dróg publicznych, z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych. Przepis art. 22 ust. 1 u.d.p. stanowi, iż zarząd drogi sprawuje nieodpłatny trwały zarząd gruntami w pasie drogowym. Jednocześnie zgodnie z art. 22 ust. 2 u.d.p. grunty, o których mowa w ust. 1, zarząd drogi może oddawać w najem, dzierżawę albo je użyczać, w drodze umowy, na cele związane z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, a także na cele związane z potrzebami obsługi użytkowników ruchu. Zarząd drogi może pobierać z tytułu najmu lub dzierżawy opłaty w wysokości ustalonej w umowie. Przepisów art. 43 ust. 2 pkt 3 i art. 85 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 65) nie stosuje się. Nadto w art. 22 ust. 2a u.d.p. ustawodawca przewidział, iż w przypadku zawarcia umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym partner prywatny może otrzymać w najem, dzierżawę albo użyczenie nieruchomości leżące w pasie drogowym, w celu wykonywania działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 4 pkt 1 u.d.p. pasem drogowym jest wydzielony liniami granicznymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym są zlokalizowane droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą.

Zgodnie z art. 20 u.d.p. do zarządcy drogi należy w szczególności:

- 1) opracowywanie projektów planów rozwoju sieci drogowej oraz bieżące informowanie o tych planach organów właściwych do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 2) opracowywanie projektów planów finansowania budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg oraz drogowych obiektów inżynierskich;
- 3) pełnienie funkcji inwestora;
- 4) utrzymanie nawierzchni drogi, chodników, drogowych obiektów inżynierskich, urządzeń zabezpieczających ruch i innych urządzeń związanych z drogą, z wyjątkiem części pasa drogowego, o których mowa w art. 20f pkt 2;
- 5) realizacja zadań w zakresie inżynierii ruchu;
- 6) przygotowanie infrastruktury drogowej dla potrzeb obronnych oraz wykonywanie innych zadań na rzecz obronności kraju;
- 7) koordynacja robót w pasie drogowym;
- 8) wydawanie zezwoleń na zajęcie pasa drogowego i zjazdu z dróg oraz pobieranie opłat i kar pieniężnych;
- 9) prowadzenie ewidencji dróg, obiektów mostowych, tuneli, przepustów i promów oraz udostępnianie ich na żądanie uprawnionym organom;
- 9a) sporządzanie informacji o drogach publicznych oraz przekazywanie ich Generalnemu Dyrektorowi Dróg Krajowych i Autostrad;
- 10) przeprowadzanie okresowych kontroli stanu dróg i drogowych obiektów inżynierskich oraz przepraw promowych, ze szczególnym uwzględnieniem ich wpływu na stan bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym weryfikację cech i wskazanie usterek, które wymagają prac konserwacyjnych lub naprawczych ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego;
- 10a) badanie wpływu robót drogowych na bezpieczeństwo ruchu drogowego;
- 11) wykonywanie robót interwencyjnych, robót utrzymaniowych i zabezpieczających;
- 12) przeciwdziałanie niszczeniu dróg przez ich użytkowników;
- 13) przeciwdziałanie niekorzystnym przeobrażeniom środowiska mogącym powstać lub powstającym w następstwie budowy lub utrzymania dróg;
- 14) wprowadzanie ograniczeń lub zamykanie dróg i drogowych obiektów inżynierskich dla ruchu oraz wyznaczanie objazdów drogami różnej kategorii, gdy występuje bezpośrednie zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia;
- 15) dokonywanie okresowych pomiarów ruchu drogowego;
- 16) utrzymywanie zieleni przydrożnej, w tym sadzenie i usuwanie drzew oraz krzewów;
- 17) nabywanie nieruchomości pod pasy drogowe dróg publicznych i gospodarowanie nimi w ramach

posiadanego prawa do tych nieruchomości;

18) nabywanie nieruchomości innych niż wymienione w pkt 17 na potrzeby zarządzania drogami i gospodarowanie nimi w ramach posiadanego do nich prawa;

19) zarządzanie i utrzymywanie kanałów technologicznych i pobieranie opłat, o których mowa w art. 39 ust. 7;

20) zarządzanie bezpieczeństwem dróg w transeuropejskiej sieci drogowej.

Zgodnie z treścią art. 19 ust. 7 udp, w przypadku zawarcia umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym zadania zarządcy, o których mowa w art. 20 pkt 3-5, 7, 11-13 oraz 15 i 16, może wykonywać partner prywatny.

Zakres władztwa określony w/w przepisami pozwala uznać trwałego zarządcę za posiadacza, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a) u.p.o.l., a co za tym idzie, za podatnika podatku od nieruchomości (por. wyrok NSA z dnia 15.10.2013 r., sygn. akt II FSK 2792/11, CBOSA: „Przymiot podatnika podatku od nieruchomości posiada również jednostka budżetowa, 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 u.p.o.l.”).

Zatem, w ocenie organu podatkowego, Wnioskodawca jako trwały zarządca, będzie podatnikiem podatku od nieruchomości od budowli, będącej przedmiotem wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej. Należy jednocześnie zwrócić uwagę, iż fakt zawarcia przez Wnioskodawcę umowy dzierżawy z innym podmiotem, nie pozbawia Wnioskodawcy statusu podatnika podatku od nieruchomości. Sposób sformułowania art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a) u.p.o.l. wskazuje bowiem, iż władztwo nad rzeczą powinno być delegowane przez właściciela. Tylko w ten sposób będzie miało ono charakter trwałego zarządu, a co za tym idzie będzie wywoływało skutki prawno podatkowe. Z kolei, zawarcie umowy pomiędzy trwałym zarządcą a innym podmiotem, na mocy którego, następuje przeniesienie władztwa, już takich skutków prawnopodatkowych nie wywołuje, ponieważ w stosunku do ustanowienia trwałego zarządu będzie ono miało charakter wtórny. Na powyższe wskazuje również orzecznictwo sądowe (por. wyrok WSA we Wrocławiu z 22.05.2009 r., sygn. akt I SA/Wr 1311/08, CBOSA: „Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby prawne będące posiadaczami obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem lub z innego tytułu prawnego. Zawarcie przez taką osobę umowy z kolejnym użytkownikiem nie spowoduje, że uzyska on status podatnika.”).

Należy również zwrócić uwagę, iż skutek zawarcia umowy dzierżawy w postaci objęcia obowiązkiem podatkowym innego podmiotu, aniżeli trwały zarządca, byłby sprzeczny z zamysłem ustawodawcy, który w drodze ustawy decyduje, kto jest podatnikiem podatku od nieruchomości (por. uzasadnienie wyroku WSA w Warszawie z 31.01.2012 r., sygn. akt III SA/Wa 3143/11, CBOSA: „Naczelny Sąd Administracyjny argumentował, że przyjęcie, iż podatnikiem podatku od wynajętej (na podstawie art. 43 ust. 2 pkt 3 u.g.n.) 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.”).

Biorąc powyższe pod uwagę, to Wnioskodawca, jako posiadacz w ramach trwałego zarządu, będzie podatnikiem podatku od nieruchomości.

2) Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Definicję budowli zawiera art. 1a ust. 1 pkt 2 u.p.o.l., zgodnie z którym, przez budowlę rozumie się obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a także urządzenie budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Z kolei, zgodnie z art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290, z późn. zm., dalej jako „p.b.”) przez budowlę należy rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni jądrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową.

Wnioskodawca wskazał we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej, iż wszystkie elementy obiektu

budowlanego stanowią jedną budowlę. Mając powyższe na uwadze organ podatkowy stwierdza, że budowla podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. w zw. z art. 1a ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. i art. 3 pkt 3 p.b.

3) Zgodnie z art. 2 ust. 3 pkt 4 u.p.o.l. opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają grunty zajęte pod pasy drogowe dróg publicznych w rozumieniu przepisów o drogach publicznych oraz zlokalizowane w nich budowle - z wyjątkiem związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż eksploatacja autostrad płatnych. Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. budowlą związaną z działalnością gospodarczą jest budowla będąca w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą.

Z przedstawionego stanu faktycznego wynika, iż przejście podziemne będzie w całości wykorzystywane przez Partnera Prywatnego, jako dzierżawcę, do prowadzenia działalności gospodarczej. Oznacza to, iż przejście podziemne, jako budowla związana z działalnością gospodarczą będzie podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości w myśl art. 2 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l., a tym samym będzie stanowił wyjątek od uregulowania zawartego w art. 2 ust. 3 pkt 4 u.p.o.l.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l., podstawę opodatkowania dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej stanowi wartość, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji w tym roku, niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne, a w przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych - ich wartość z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego. Należy jednak mieć na uwadze uregulowanie zawarte w art. 4 ust. 5 u.p.o.l., zgodnie z którym, jeżeli od budowli lub ich części, o których mowa w ust. 1 pkt 3, nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych - podstawę opodatkowania stanowi ich wartość rynkowa, określona przez podatnika na dzień powstania obowiązku podatkowego.

6. Pouczenie

Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie po uprzednim wezwaniu na piśmie właściwego organu - w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu aktu lub podjęciu innej czynności - do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - Dz. U. z 2016 r. poz. 718, z późn. zm., dalej jako „ppsa”). Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się 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 wezwania o usunięcie naruszenia prawa (art. 53 § 2 ppsa). Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działalność lub bezczynność są przedmiotem skargi.

RADCA PRAWNY
W BIURZE PODATKOWO I EGZEKUCJI

2.03.2017r.

PRZEDSIEDZĄCA
STOŁECZNEGO SĄDU WARSZAWY

Joanna Rutkowska
Skarbnika
Warszawy



446 P. B. Jędrzejewski
2017 LUT. 02 dk.

82
VBS

ZDM/071/195/2017

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
BIURO PODATKÓW I EGZEKUCJI
31. 01. 2017
Lp.

Warszawa, dnia 30.01.2017 r.

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
KANCELARIA
ul. Kredytowa 3
30. 01. 2017 -15-

Biuro Podatków i Egzekucji
Urzędu m.st. Warszawy
ul. Kredytowa 3
00-056 Warszawa



WNIOSEK O WYDANIE INTERPRETACJI INDYWIDUALNEJ

Na podstawie art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2015 r., poz. 613, z późn. zm.) zwraca się o wydanie interpretacji indywidualnej.

1. Przedstawienie zdarzenia przyszłego i pytań

Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy powierzył przygotowanie i przeprowadzenie postępowania w trybie partnerstwa publiczno – prywatnego na podstawie zarządzenia r. w sprawie przebudowy w trybie Partnerstwa Publiczno – Prywatnego przejść podziemnych w pasie drogowym

Przedmiotem umowy partnerstwa publiczno – prywatnego będzie przeprowadzenie robót budowlanych – zaprojektowanie oraz wykonanie przebudowy trzech przejść podziemnych w pasie drogowym oraz pełnienie funkcji operatora zarządzającego tymi przejściami na podstawie ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Obiektem budowlanym przeznaczonym do realizacji przedsięwzięcia jest zespół przejść podziemnych zlokalizowanych pod ... w bezpośrednim sąsiedztwie dworca kolejowego

Obiekty te stanowią część podziemi obsługujących komunikacyjnie m.in. podróżnych korzystających z dworca kolejowego.

W obrębie obiektów mogą być zlokalizowane powierzchnie komercyjne z przeznaczeniem na cele usługowe, handlowe i gastronomiczne oraz nośniki reklamowe.

Zadaniem Partnera Prywatnego będzie: wykonanie projektu i robót budowlanych dotyczących przebudowy przejść podziemnych oraz ich administrowanie.

Partner Prywatny zobowiązany będzie do zaprojektowania i wykonania robót budowlanych w obrębie przejść podziemnych w zakresie umożliwiającym ich użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem (podstawowym, dotyczącym komunikacji publicznej), uwzględniając wytyczne określone w koncepcji architektonicznej na przebudowę przejść podziemnych.

Przejścia podziemne znajdują się na następujących działkach:

M

1)

2)

3)

4)

5)

6)

7)

Podmiot Publiczny w ramach umowy partnerstwa publiczno – prywatnego planuje wydzierżawić Partnerowi Prywatnemu nieruchomości w celu wykonywania działalności gospodarczej w przejściach podziemnych na okres obowiązywania umowy, za wynagrodzeniem w postaci czynszu dzierżawnego, w wysokości określonej w ofercie.

Przedmiotem dzierżawy będzie:

1) powierzchnia wskazana w zaproszeniu do składania ofert,

2) powierzchnia rzutu poziomego klatek schodowych wskazana w odpowiedzi na pytanie 17 z 3 stycznia 2017 r. tj. powierzchnia

3) powierzchnia terenów przyległych do przejścia podziemnego zajęta przez zadaszenia wykraczające poza obrys klatek schodowych,

4) powierzchnia zatoki rozładunkowej pod wiaduktem ograniczona jezdniami bocznymi ul. i projektowanym przejściem pieszym pod estakadą na wysokości , tj. powierzchnia

Powierzchnia gruntu pod windy przewidziane do budowy, która będzie określona w projekcie budowlanym będzie zawierać się w powierzchni terenu zajętego pod zadaszenia.

Nie można określić na chwilę obecną precyzyjnie powierzchni zajętej pod windy i tym samym powierzchni zadaszeń. Dlatego nie można dokładnie określić łącznej powierzchni będącej przedmiotem dzierżawy. Jednakże różnice pomiędzy orientacyjną powierzchnią wskazaną a powierzchnią, która będzie faktycznie powierzchnią dzierżawy nie będzie różnić się o więcej niż

Wobec powyższego i powziął następujące wątpliwości:

1. Kto po zawarciu umowy przez Podmiot Publiczny z Partnerem Prywatnym będzie podatnikiem podatku od nieruchomości w zakresie objętym umową partnerstwa publiczno – prywatnego w ramach której Podmiot Publiczny wydzierżawi Partnerowi Prywatnemu nieruchomości w celu wykonywania działalności gospodarczej w przejściach podziemnych?

2. Czy przedmiotem opodatkowania będzie budowla w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych?

3. Czy cały przedmiot dzierżawy – budowli będzie opodatkowany podatkiem od nieruchomości dla budowli według stawki 2 % jego wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych?

2. Stanowisko ZDM w sprawie oceny prawnej zdarzenia przyszłego opisanego w pkt 1.

zarządem drogi w rozumieniu ustawy, przy pomocy którego Prezydent m.st. Warszawy wykonuje swoje obowiązki jako zarządcy dróg publicznych krajowych, z wyjątkiem autostrad i dróg

ekspresowych, wojewódzkich i powiatowych, zwanych dalej "drogami publicznymi" oraz wykonuje inne zadania określone w niniejszym statucie.

Zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2016 r., poz. 1440, z późn. zm.) zarząd drogi sprawuje nieodpłatny trwały zarząd gruntami w pasie drogowym.

Z kolei na podstawie ust. 2a tego artykułu, w przypadku zawarcia umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym partner prywatny może otrzymać w najem, dzierżawę albo użyczenie nieruchomości leżące w pasie drogowym, w celu wykonywania działalności gospodarczej.

Przepis ten nie określa strony umowy o partnerstwie publiczno – prywatnym, wobec czego, zdaniem . stroną umowy o partnerstwie publiczno – prywatnym po stronie Podmiotu Publicznego może być zarówno właściciel nieruchomości, jak i zarząd drogi.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2016 r., poz. 716, z późn. zm.) 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 Nieruchomości Rolnych lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości.

W przedmiotowej umowie stroną – Podmiotem Publicznym będzie Miasto Stołeczne Warszawa, które bezpośrednio udostępni działkę Partnerowi Prywatnemu, zatem, zdaniem to na dzierżawcy – Partnerze Prywatnym będzie ciążył obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- grunty,
- budynki lub ich części,
- budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 1a pkt 2 tej ustawy przez budowlę rozumie się obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a także urządzenie budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.

Zgodnie zaś z art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 r., poz. 290, z późn. zm.) przez budowlę w rozumieniu tej ustawy należy rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak m.in. nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych.

Przejścia podziemne stanowią więc, budowle w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Przejścia podziemne nie są, , wyłączone z opodatkowania na mocy przepisu szczególnego ustawy. Zgodnie z art. 2 ust. 3 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają grunty zajęte pod pasy drogowe dróg publicznych w rozumieniu przepisów o drogach publicznych oraz zlokalizowane w nich budowle - z wyjątkiem związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż eksploatacja autostrad płatnych.

Zgodnie zaś z art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych podstawę opodatkowania stanowi – dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem ust. 4-6 - wartość, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji w tym roku, niepominiejsza o odpisy amortyzacyjne, a w przypadku

budowli całkowicie zamortyzowanych - ich wartość z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego.

Z powyższych przepisów, ..., wynika, że przedmiotem opodatkowania w zakresie mającej być zawartej umowy dzierżawy będzie budowla w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, a jej powierzchnią będzie stanowić cała powierzchnia, która będzie przedmiotem dzierżawy.

Wynika to, ..., z faktu, że budowlą na potrzeby opodatkowania podatkiem od nieruchomości jest obiekt budowlany stanowiący całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury. Całość techniczno-użytkowa dotyczy wszystkich składników budowli, które są ze sobą powiązane po to, aby budowla mogła być wykorzystana do prowadzenia określonej działalności gospodarczej.

W związku z tym, że, ..., nie jest możliwe rozdzielenie funkcji służących do prowadzenia działalności gospodarczej w przejściach podziemnych, to całość przejść podziemnych – zarówno powierzchnie wykorzystywane do ruchu pieszego jak i powierzchnie służące do prowadzenia handlu będą stanowiły całość funkcjonalno – użytkową związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Wynika to, ..., z faktu, że nie tylko powierzchnia na której usytuowane będą sklepy, ale też powierzchnia przejść dla ruchu pieszego jest związana z prowadzeniem działalności, gdyż nie jest możliwe fizyczne wejście do sklepów znajdujących się na terenie przejść podziemnych bez korzystania z przejść dla ruchu pieszego. Ponadto na ścianach sklepów mogą być usytuowane reklamy, które mogą być widoczne tylko z poziomu przejść podziemnych. Również zatoki rozładunkowe pod wiaduktem są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, gdyż umożliwiają one dostarczanie towarów do sklepów znajdujących się w przejściach podziemnych.

W związku z powyższym, ..., podatnikiem podatku od nieruchomości po zawarciu umowy dzierżawy w ramach umowy partnerstwa publiczno - prywatnego będzie partner prywatny z którym Miasto Stołeczne Warszawa zawrze umowę partnerstwa publiczno – prywatnego, zaś cały przedmiot dzierżawy będzie opodatkowany podatkiem od nieruchomości dla budowli według stawki 2 % jego wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

3. Oświadczenie o którym mowa w art. 14b § 4 Ordynacji podatkowej

Ja, niżej podpisany, pouczony o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 1 w związku z § 6 Kodeksu karnego za składanie fałszywych oświadczeń składam, stosownie do art. 14b § 4 ustawy – Ordynacja podatkowa, oświadczenie następującej treści:

Oświadczam, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

Załączniki:

1)

2

NACZELNIK WYDZIAŁU

Z-CA NACZELNIKA WYDZIAŁU

X 1/1 /

Monika Guler

16/01/2014

16.01.2014