

PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY	Warszawa, dn. <u>26/01/2017</u>
PE-OP.3120.50.2017.BPO BPE-2-OP/31101/144 /BPO/17	

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

1. Podstawa prawna interpretacji
Art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2015 r. poz. 613, z późn. zm.).
2. Rozstrzygnięcie
Po rozpatrzeniu wniosku Spółki (dalej: „Wnioskodawca”) z dnia 18 stycznia 2016 r. (wpływ do organu podatkowego w dniu 19 stycznia 2016 r.), w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości, postanawiam uznać stanowisko Wnioskodawcy - w przedstawionym stanie faktycznym - za nieprawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.
3. Stan faktyczny/zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku
Z treści przedłożonego wniosku wynika, że Wnioskodawca jest uczestnikiem postępowania publiczno-prywatnego, którego przedmiotem jest przedsięwzięcie polegające na przebudowie i modernizacji przejść podziemnych w pasie drogowym. Wnioskodawca zobowiązuje się do realizacji przedsięwzięcia oraz do poniesienia w całości wydatków na jego realizację. Jako ekwiwalent za realizację przedsięwzięcia, Wnioskodawcy zostanie wydierzawiona Nieruchomość w celu wykonywania działalności gospodarczej w Przejściach Podziemnych na okres obowiązywania umowy, za wynagrodzeniem w postaci czynszu dzierżawnego na rzecz Podmiotu Publicznego.
4. Stanowisko wnioskodawcy
Wnioskodawca stoi na stanowisku, iż nie będzie podatnikiem podatku od nieruchomości od budowli Przejścia Podziemnego. Wg. Wnioskodawcy Przejście Podziemne jest budowlą w rozumieniu art.3 pkt.3 Prawa budowlanego. Wnioskodawca nie będzie posiadać tytułu własności gruntu ani budowli oraz nie będzie ich posiadaczem samoistnym, gdyż zgodnie z umową zostanie mu wydierzawiona jedynie Nieruchomość tj. grunt. Wnioskodawca nie będzie dzierżawił budowli Przejścia Podziemnego w rozumieniu przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych
5. Ocena stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym
Zgodnie z art.2 ust.1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2016r poz.716 ze zm., dalej u.p.o.l.) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: 1) grunty; 2) budynki lub ich części;



3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Zgodnie z art.1a ust.1 pkt 2 u.p.o.l. 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 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2016r poz.290 ze zm. dalej p.b.) przez budowlę należy przez to 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. Należy więc podzielić pogląd Wnioskodawcy, iż przejście podziemne jest budowlą.

Zgodnie z art.3 ust.1 pkt 4 u.p.o.l. 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:

- 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.

Ze stanu faktycznego przedstawionego przez Stronę wynika, iż zgodnie z umową Wnioskodawcy zostanie wydierzawiona Nieruchomość w celu wykonywania działalności gospodarczej w Przejściach Podziemnych na okres obowiązywania umowy, za wynagrodzeniem w postaci czynszu dzierżawnego na rzecz Podmiotu Publicznego.

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie zawiera definicji nieruchomości, w związku z czym, należy oprzeć się na definicji zawartej w art.46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2016r poz.380 ze zm., dalej k.c.), zgodnie z którym, nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. W oparciu o definicję zawartą w art.3 pkt 3 prawa budowlanego, należy stwierdzić, iż przejście podziemne jest budowlą, a nie budynkiem. Tym samym nie może ono stanowić odrębnego przedmiotu własności, a co za tym idzie należy je uznać za część składową gruntu. Zgodnie z art.48 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Kodeks cywilny nie zawiera definicji urządzenia trwale związanego z gruntem, niemniej dorobek doktryny nakazuje utożsamiać z tym pojęciem wszelkie obiekty niebędące budynkami, których cechą immanentną jest trwale związanie z gruntem, co dotyczy również budowli (por.S.Rudnicki R.Trzaskowski Kodeks cywilny. Komentarz. Księga pierwsza. Część Ogólna: „Przez „inne urządzenia”, o których mowa w art. 48, należy rozumieć budowle trwale związane z gruntem, zdefiniowane w art. 3 pkt 3 pr.bud., tzn. każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, np.: budowle ziemne, obronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe, oczyszczalnie ścieków, budowle sportowe, cmentarze, a na nich grobowce murowane, trwale związane z gruntem pomniki.”)

Z przedstawionego stanu faktycznego nie wynika, by przejście podziemne stanowiło odrębny od gruntu przedmiot własności, a więc jest jego częścią składową. Konsekwencją powyższego będzie odniesienie skutków czynności prawnej, w tym przypadku umowy dzierżawy, również i do budowli przejścia podziemnego. Oznacza to, iż Wnioskodawca będzie podatnikiem podatku od nieruchomości, jako dzierżawca nieruchomości obejmującej grunt, jak i wzniesioną na nim budowlę w postaci przejścia podziemnego, z uwagi na fakt, iż będzie ona związana z prowadzoną przez Wnioskodawcę działalnością gospodarczą.

Wobec powyższego uznać należało stanowisko Wnioskodawcy za nieprawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.

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.

z up. PREZYDENTA
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Joanna Gutkowska
Zastępczyni Skarbnika
m. st. Warszawy

RADCA PRAWNY
WENURZE PODATKÓW I EGZEKUCJI

26.01.2017r.

WYDZIAŁ PODATKÓW I OPŁAT
BIURA PODATKÓW I EGZEKUCJI

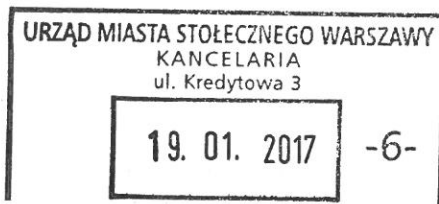
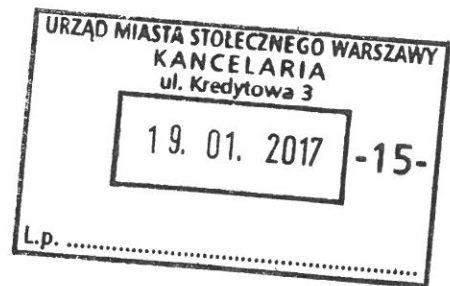
K

10

10

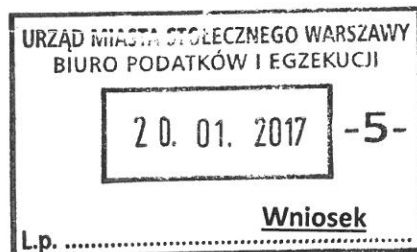
10

Warszawa, dnia 18 stycznia 2017 r.



KO.0/1114/17 19.01.2017 Seroczyńska

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



o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego

Na podstawie art. 14j § 1 i 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz.U. 1997 nr 137 poz. 926 ze zm.) W... nosi o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie art. 2 ust. 1 pkt. 3, art. 3 oraz art. 4 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 1991 nr 9 poz. 31 ze zm.).

Przedmiotem wniosku jest zdarzenie przyszłe.

Opłata od wniosku w wysokości 40 zł została uiszczona na rachunek bankowy Urzędu m.st. Warszawy.

Opis zdarzenia przyszłego:

Spółka komandytowa („Wnioskodawca”) jest uczestnikiem postępowania publiczno-prywatnego nr ... Postępowanie jest prowadzone na podstawie ustawy z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. z 2015 r., poz. 113). Stroną umowy będzie podmiot publiczny - miasto stołeczne Warszawa.

Przedmiotem Postępowania jest przedsięwzięcie polegające na przebudowie i modernizacji przejść podziemnych w pasie drogowym „Przedsięwzięcie”. Na podstawie § 2 ust. 2 projektu Umowy Wnioskodawca zobowiązuje się do realizacji przedsięwzięcia oraz do poniesienia w całości wydatków na jego realizację. Jako ekwiwalent za realizację Przedsięwzięcia zgodnie z § 13 ust. 1 Umowy, Wnioskodawcy wydierzawiona zostanie Nieruchomość w celu wykonywania działalności gospodarczej w Przejściach Podziemnych na okres obowiązywania Umowy, za wynagrodzeniem w postaci czynszu dzierżawnego na rzecz Podmiotu Publicznego.

Stosownie do definicji zawartych w Umowie (§ 1 pkt. 17 Umowy) przez Nieruchomość należy rozumieć - nieruchomości usytuowane na terenie Skarbu Państwa i m.st. Warszawy, na których będzie realizowane przedsięwzięcie, wymienione w § 5 ust. 1 pkt. 4 Umowy (w § 5 ust. 1 pkt. 4 Umowy zostały wymienione numery ewidencyjne działek.)

Natomiast przez Przejścia Podziemne (§ 1 pkt. 29 Umowy) należy rozumieć całą wewnętrzną kubaturę budowli podziemnej wraz z instalacjami, licząc po granicy zewnętrznej jej obrysu na poziomie terenu wraz z klatkami schodowymi, przynależnymi pomieszczeniami na poziomie gruntu oraz placem manewrowym przy windach towarowych ograniczonym jezdniami bocznymi i projektowanym przejściem dla pieszych pod estakadą (dalej jako „Przejścia Podziemne”).

Z powyższego wynika, że po zakończeniu postępowania i ewentualnym zawarciu umowy pomiędzy Wnioskodawcą a Podmiotem Publicznym (miastem stołecznym Warszawa), Wnioskodawca realizować będzie Przedsięwzięcie i będzie dzierżawcą Nieruchomości.

Pytanie:

Czy w przedstawionym stanie faktycznym, po podpisaniu Umowy, Wnioskodawca będzie podatnikiem podatku od nieruchomości od budowli Przejścia Podziemnego ?

Stanowisko Wnioskodawcy



Zdaniem Wnioskodawcy w przedstawionym stanie faktycznym Wnioskodawca nie będzie podatnikiem podatku od nieruchomości od budowli Przejścia Podziemnego.

Przejście Podziemne jest budowlą w rozumieniu art. 3 pkt. 3 Prawa budowlanego. Wnioskodawca nie będzie posiadać tytułu własności gruntu ani budowli oraz nie będzie ich posiadaczem samoistnym, gdyż zgodnie z Umową wdzierżawiona zostanie mu jedynie Nieruchomość, tj. grunt. Wnioskodawca nie będzie dzierżawił budowli Przejścia Podziemnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

Podatkowi od nieruchomości podlegają trzy kategorie majątku: grunty, budynki, budowle związane z działalnością gospodarczą.

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych wskazuje w art. 2 ust. 1 pkt 3, że opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (ustawa odsyła również do przepisów ustawy prawo budowlane).

Podatnikiem podatku od nieruchomości zasadniczo jest właściciel lub posiadacz samoistny nieruchomości lub obiektów budowlanych. Zgodnie natomiast z art. 3 ust. 1 pkt 4 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 Rolnej lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości. A zatem Wnioskodawca mógłby być uznany za podatnika podatku od nieruchomości od budowli Przejścia Podziemnego, gdyby przedmiotem dzierżawy była budowla Przejścia Podziemnego. Tymczasem przedmiotem dzierżawy ma być jedynie grunt – Nieruchomość, w rozumieniu cywilistycznym. Na co wskazuje również fakt, iż umowa odmiennie posługuje się pojęciem Nieruchomość i Przejścia Podziemne.

Na podstawie postanowień Umowy Wnioskodawca zobowiązuje się do realizacji Przedsięwzięcia oraz do poniesienia w całości wydatków na jego realizację. Również sam fakt wykonywania przez Wnioskodawcę robót budowlanych na terenie budowli Przejścia Podziemnego w żadnym stopniu nie powoduje, że Wnioskodawca stanie się podatnikiem podatku od nieruchomości od budowli Przejścia Podziemnego.

Reasumując powyższe, zdaniem Wnioskodawcy w przedstawionym stanie faktycznym Wnioskodawca nie będzie podatnikiem podatku od nieruchomości od budowli Przejść Podziemnych, gdyż zgodnie z Umową wydzierżawiona zostanie mu jedynie Nieruchomość, tj. grunt, teren Przejścia Podziemnego. Dodatkowo Wnioskodawca nie będzie posiadać tytułu własności gruntu i budowli ani też nie będzie ich posiadaczem samoistnym, ani nie będzie posiadaczem zależnym budowli Przejścia Podziemnego. Wnioskodawca, na podstawie umowy, będzie miał prawo jedynie do prowadzenia działalności gospodarczej w przestrzeni Przejść Podziemnych, natomiast nie nabędzie na podstawie umowy żadnych innych praw do budowli Przejść Podziemnych.

Zgodnie z treścią art. 14 b § 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa 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. dowód opłaty,
2. odpis z KRS-u Wnioskodawcy.

3/ wyciąg z projektu umowy

11/

11/11/11/

11/11/11/

11/11/11/