

PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY	Warszawa, dn. 03/03/2017
PE-OP.3120.111.2017.BPO BPE-2-OP/31101/505/BPO/17	

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

☐ 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 13 lutego 2017 r. (wpływ do organu podatkowego w dniu 15 lutego 2017 r.), w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości, postanawiam uznać stanowisko Wnioskodawcy - w przedstawionym stanie faktycznym - za prawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.
3. Stan faktyczny/zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku
Z treści przedłożonego wniosku wynika, że Wnioskodawca będzie uczestnikiem postępowania publiczno-prywatnego, prowadzonego na podstawie ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi. Stroną umowy będzie Podmiot Publiczny – m.st. Warszawa. Przedmiotem w/w postępowania będzie wybudowanie pawilonów handlowo – usługowych na terenie przejść podziemnych, położonych na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa. Wnioskodawca zobowiązuje się do realizacji przedsięwzięcia oraz do poniesienia w całości wydatków na jego realizację. Jako ekwiwalent za realizację przedsięwzięcia, Wnioskodawcy zostanie wydierzawiona część nieruchomości/terenu przejść podziemnych – grunt, na którym będą znajdowały się pawilony handlowo – usługowe w celu wykonywania działalności gospodarczej w przejściach podziemnych na okres obowiązywania umowy. Dodatkowo, na pozostałym terenie przejść podziemnych, stanowiącym szlak komunikacyjny dla pieszych i nie będącym przedmiotem dzierżawy, Wnioskodawca będzie świadczył usługi na rzecz Podmiotu Publicznego w postaci sprzątania, oświetlenia i ochrony.
4. Stanowisko wnioskodawcy
Wnioskodawca stoi na stanowisku, iż będzie podatnikiem podatku od nieruchomości od części gruntu, którego granice wyznaczają pawilony handlowo – usługowe oraz podatnikiem od nieruchomości od części budowli w granicach dzierżawionego gruntu. Fakt, iż na pozostałym terenie przejść podziemnych, stanowiącym szlak komunikacyjny dla pieszych i nie będącym przedmiotem dzierżawy Wnioskodawca będzie świadczył usługi na rzecz Podmiotu Publicznego w postaci sprzątania, oświetlenia i ochrony nie powoduje powstania obowiązku podatkowego, co do tego terenu, gdyż administrowanie nim nie czyni z Wnioskodawcy ani posiadacza samoistnego ani zależnego.
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 podstawą stanowiska organu podatkowego będzie wyłącznie stan faktyczny opisany przez Wnioskodawcę.

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.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 wynika, iż umowa dzierżawy będzie zawarta pomiędzy Wnioskodawcą a Podmiotem Publicznym tj.m.st. Warszawa, zaś grunt będący przedmiotem w/w umowy jest własnością Skarbu Państwa. Zgodnie z art.11 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016r. poz.2147 ze zm.) w zw. z art.1 ust.1 ustawy z dnia 15 marca 2002r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. z 2015r. poz.1438) w zw. z art.92 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2016r. poz.814 ze zm.) organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami będzie Prezydent m.st. Warszawy. Powyższe oznacza, iż uprawnienia właścicielskie Skarbu Państwa będzie realizował Prezydent m.st. Warszawy.

Ze stanu faktycznego wynika, iż przedmiotem umowy dzierżawy będzie jedynie ta część przejścia podziemnego, na której usytuowane będą pawilony handlowo – usługowe. Tym samym, nie ulega wątpliwości, iż Wnioskodawca będzie posiadaczem przedmiotowej części nieruchomości, a co za tym idzie, będzie podatnikiem podatku od nieruchomości, zgodnie z art.3 ust.1 pkt 4 lit.a) u.p.o.l.

Odrębna kwestią pozostaje natomiast ewentualne opodatkowanie tej części nieruchomości, która nie będzie przedmiotem umowy dzierżawy, ale na której Wnioskodawca będzie świadczył na rzecz Podmiotu Publicznego usługi sprzątania, ochrony i oświetlenia. Zgodnie z art.3 ust.1 pkt 4 lit.) 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 jest bez tytułu prawnego. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie zawiera definicji posiadania, wobec czego należy poprzeć się na uregulowaniu zawartym w art.336 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2016r. poz.380 ze zm.), zgodnie z którym, posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). W rozumieniu tego przepisu na posiadanie składają się dwa elementy: element fizyczny (*corpus*) oraz element psychiczny (*animus*). *Corpus* oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która daje jej możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo. *Animus* zaś oznacza wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie, co wyraża się w takim postępowaniu posiadacza, które wskazuje na to, że uważa się on za osobę, której przysługuje do rzeczy określone prawo. Zdaniem organu podatkowego, w odniesieniu do części nieruchomości nie będącej przedmiotem umowy dzierżawy, nie wystąpią elementy składające się na posiadanie, ponieważ administrowania przedmiotową częścią nieruchomości nie można uznać za fakt władania nią (por.uzasadnienie postanowienia SN z 18.10.2013r. III CSK 12/13: „Wnioskodawca nigdy nie wykonywał na tej działce żadnych czynności świadczących o jego władztwie nad nią. Do takich czynności nie można bowiem zaliczyć sporadycznego sprzątania terenu przez firmę działającą na jego zlecenie, gdyż czynności podejmowane przez sprzątającego miały charakter administracyjny a nie właścicielski”).

Tym samym, należy zgodzić się ze stanowiskiem Wnioskodawcy, iż będzie on podatnikiem podatku od nieruchomości od części gruntu, którego granice wyznaczają pawilony handlowo – usługowe oraz podatnikiem od nieruchomości od części budowli w granicach dzierżawanego gruntu.

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 „pps”). 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 STOLECZNEGO WARSZAWY

Joanna Gutkowska
Zastępca Skarbnika
m. st. Warszawy

RADCA PRAWNY
W BIURZE PODATKÓW I EGZEKUCJI

2.03.2017r.

WARSZAWA
BIURO PODATKÓW I EGZEKUCJI

NACZELNIK
WYDZIAŁU PODATKÓW I OPŁAT
BIURA PODATKÓW I EGZEKUCJI

Krzysztof Dobrowolski

(401), P. B. Porębski
2017 LUT. 15
gu.

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
BIURO PODATKÓW I EGZEKUCJI

15. 02. 2017 -5-

L.p.

UB

Warszawa, dnia 13 lutego 2017 r.

KRS 0000417094

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
KANCELARIA
ul. Kredytowa 3

14. 02. 2017 -6-

Prezydent m.st. Warszawy

Biuro Podatków i Egzekucji Urzędu m.st. Warszawy

ul. Kredytowa 3

00-056 Warszawa



O/2661/17 14-02-2017 Seroczyńska

Wniosek

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.) wnosi 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:

(„Wnioskodawca”) będzie uczestnikiem postępowania publiczno-prywatnego prowadzonego 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 będzie wybudowanie pawilonów handlowo-usługowych na terenie przejść podziemnych, zgodnie z koncepcją architektoniczną przedstawioną przez Podmiot Publiczny („Przedsięwzięcie”).

Wnioskodawca zobowiązuje się do realizacji Przedsięwzięcia oraz do poniesienia w całości wydatków na jego realizację. Jako ekwiwalent za realizację Przedsięwzięcia Wnioskodawcy wydzierżawiona zostanie część nieruchomości/terenu przejść podziemnych – grunt, na którym będą znajdowały się pawilony handlowo-usługowe w celu wykonywania działalności gospodarczej w przejściach podziemnych na okres obowiązywania Umowy. Dodatkowo, na pozostałym terenie przejść podziemnych, stanowiącym szlak komunikacyjny dla pieszych i nie będącym przedmiotem dzierżawy Wnioskodawca będzie świadczył usługi na rzecz Podmiotu Publicznego w postaci sprzątania, oświetlania i ochrony.

Z powyższego wynika, że po zakończeniu postępowania i ewentualnym zawarciu umowy pomiędzy Wnioskodawcą a Podmiotem Publicznym (miastem stołecznym Warszawa), Wnioskodawca będzie dzierżawił jedynie część terenu przejść podziemnych w granicach pawilonów handlowo-usługowych.

Pytanie:

Czy w przedstawionym stanie faktycznym, po podpisaniu Umowy, Wnioskodawca będzie podatnikiem podatku od nieruchomości (od budowli) jedynie od części budowli przejścia podziemnego znajdującej się w granicach pawilonów handlowo-usługowych ?

Stanowisko Wnioskodawcy

Zdaniem Wnioskodawcy w przedstawionym stanie faktycznym Wnioskodawca będzie podatnikiem podatku od nieruchomości (od budowli) jedynie od części budowli przejścia podziemnego.

Przejście Podziemne jest budowlą w rozumieniu art. 3 pkt. 3 Prawa budowlanego. Wnioskodawca nie będzie posiadał tytułu własności gruntu ani budowli oraz nie będzie ich posiadaczem samoistnym, gdyż zgodnie z Umową wydzierżawiona zostanie mu jedynie część nieruchomości/przejść podziemnych tj. grunt, na którym będą znajdowały się pawilony handlowo-usługowe. Wnioskodawca będzie zatem posiadaczem zależnym części gruntu, na którym znajdują się przejścia podziemne, w granicach pawilonów handlowo-usługowych.

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, jako posiadacz zależny (dzierżawca) części gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa będzie podatnikiem podatku od nieruchomości od gruntu w granicach dzierżawy.

Przejścia podziemne nie stanowią odrębnego od gruntu przedmiotu własności, a więc są jego częścią składową. Konsekwencją powyższego jest odniesienie skutków czynności prawnej, w tym przypadku umowy dzierżawy, również do budowli przejścia podziemnego. Oznacza to, iż Wnioskodawca będzie podatnikiem podatku od nieruchomości od części gruntu, którego granice wyznaczają pawilony handlowo-usługowe oraz podatnikiem od nieruchomości od części budowli w granicach dzierżawionego gruntu. Fakt, iż na pozostałym terenie przejść podziemnych, stanowiącym szlak komunikacyjny dla pieszych i nie będącym przedmiotem dzierżawy Wnioskodawca będzie świadczył usługi na rzecz Podmiotu Publicznego w postaci sprzątania, oświetlania i ochrony nie powoduje powstania obowiązku podatkowego, co do tego terenu gdyż administrowanie nim nie czyni z Wnioskodawcy ani posiadacza samoistnego ani zależnego.

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.



