

PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY	Warszawa, dn. 26/04/2017
PE-OP.3120.99.2017.BPO BPE-2-OP/31101/103/BPO/17	

ul. ...
...

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

1. Podstawa prawna interpretacji
Art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2017 r. poz. 201, z późn. zm.).
2. Rozstrzygnięcie
Po rozpatrzeniu wniosku (dalej: „Wnioskodawca”) z dnia 31 stycznia 2017 r. (wpływ do organu podatkowego w dniu 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 - za nieprawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.
3. Stan faktyczny/zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku
Z treści przedłożonego wniosku wynika, że Wnioskodawca jest właścicielem budynku położonego w Warszawie przy ul. Budynek jest częściowo wynajmowany, która jest placówką oświatową prowadzącą szkoły policealne, licea dla dorosłych, kursy zawodowe i warsztaty. Najemca powyższą działalność prowadzi w kilku miastach, w tym w Warszawie. Wnioskodawca nie jest podmiotem objętym systemem oświaty w rozumieniu ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty.
4. Stanowisko wnioskodawcy
Wnioskodawca stoi na stanowisku, iż w świetle przedstawionego stanu faktycznego, przedmiotowa nieruchomość powinna być zwolniona od podatku od nieruchomości na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 – 2.
5. Ocena stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym
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 „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; 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 treści przytoczonego przepisu art. 3 ust. 1 u.p.o.l. wynika, iż podatnikami podatku od nieruchomości są co do zasady właściciele, posiadacze samoistni oraz użytkownicy wieczystości nieruchomości. Reguła ta nie znajduje w pełni zastosowania jedynie do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i jednostki samorządu terytorialnego. W tym przypadku obowiązek opłacenia podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczach dysponujących nieruchomościami na podstawie umowy lub bez tytułu prawnego. Posiadacz będzie zatem podatnikiem podatku od nieruchomości tylko w odniesieniu do nieruchomości państwowych i komunalnych. Nie

będzie on w żadnym przypadku podatnikiem podatku od nieruchomości w stosunku do będących w jego władaniu nieruchomości i obiektów budowlanych stanowiących własność innych podmiotów niż Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego. W wyroku z dnia 11 października 2012 r., sygn. akt I SA/Kr 740/11 (CBOSA), Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie wskazał, iż: „Jeżeli nieruchomość została oddana w posiadanie zależne, to co do zasady podmiotem zobowiązanym do uiszczenia podatku będzie właściciel (użytkownik wieczysty, posiadacz samoistny), który oddał rzecz w posiadanie zależne. Od tej zasady został wprowadzony w art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a) u.p.o.l. wyjątek”.

Powyższe oznacza, iż w stosunkach pomiędzy podmiotami prywatnymi umowa najmu nie wywołuje skutku prawnopodatkowego w postaci przeniesienia obowiązku podatkowego na najemcę. Podatnikiem podatku od nieruchomości za nieruchomość będącą przedmiotem najmu, będzie wynajmujący.

Zatem w stanie faktycznym wskazanym przez Wnioskodawcę, to Wnioskodawca, jako właściciel przedmiotowej nieruchomości i wynajmujący będzie podatnikiem podatku od nieruchomości.

Wyjaśnienie na wstępie zasad odnoszących się do sposobu ustalenia podatnika podatku od nieruchomości jest konieczne dla dokonania dalszej oceny występowania w stanie faktycznym opisanym przez Wnioskodawcę zwolnień w podatku od nieruchomości, o których mowa w art. 7 ust. 2 pkt 1 i 2 u.p.o.l.

Zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 1 u.p.o.l. zwalnia się od podatku od nieruchomości uczelnie, przy czym zwolnienie nie dotyczy przedmiotów opodatkowania zajętych na działalność gospodarczą.

Zwolnienie podatkowe przewidziane w art. 7 ust. 2 pkt 1 u.p.o.l. ma charakter podmiotowo - przedmiotowy. Podmiot korzysta z tego zwolnienia, jeśli spełni jednocześnie dwa warunki. Po pierwsze, jest szkołą wyższą (podmiotowy) i przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości nie jest zajęty na działalność gospodarczą (przedmiotowy). Aspekt podmiotowy tego zwolnienia przejawia się w tym, że uczenie są objęte zwolnieniem jedynie wówczas, gdy są podatnikami podatku od nieruchomości.

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie zawiera definicji uczelni, stąd też należy sięgnąć do regulacji zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym (Dz. U. z 2016 r. poz. 1842, z późn. zm.), zgodnie z którym, przez uczelnię rozumie się szkołę prowadzącą studia wyższe, utworzoną w sposób określony w ustawie.

Z opisanego stanu faktycznego wynika, iż Wnioskodawca jakkolwiek będzie podatnikiem podatku od nieruchomości to jednak nie jest uczelnią, lecz spółką prawa handlowego. Tym samym, zwolnienie zawarte w art. 7 ust. 2 pkt 1 u.p.o.l. nie ma względem Wnioskodawcy zastosowania.

Z kolei, zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 2 u.p.o.l. zwalnia się od podatku od nieruchomości publiczne i niepubliczne jednostki organizacyjne objęte systemem oświaty oraz prowadzące je organy, w zakresie nieruchomości zajętych na działalność oświatową.

Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty, system oświaty obejmuje:

- 1) przedszkola, w tym z oddziałami integracyjnymi, przedszkola specjalne oraz inne formy wychowania przedszkolnego;
- 2) szkoły:
 - a) podstawowe, w tym: specjalne, integracyjne, z oddziałami integracyjnymi i sportowymi, sportowe i mistrzostwa sportowego,
 - b) gimnazja, w tym: specjalne, integracyjne, dwujęzyczne, z oddziałami integracyjnymi, dwujęzycznymi, sportowymi i przysposabiającymi do pracy, sportowe i mistrzostwa sportowego,
 - c) ponadgimnazjalne, w tym: specjalne, integracyjne, dwujęzyczne, z oddziałami integracyjnymi, dwujęzycznymi i sportowymi, sportowe, mistrzostwa sportowego, rolnicze, leśne, morskie, żeglugi śródlądowej oraz rybołówstwa,
 - d) artystyczne;
- 3) placówki oświatowo-wychowawcze, w tym szkolne schroniska młodzieżowe, umożliwiające rozwijanie zainteresowań i uzdolnień oraz korzystanie z różnych form wypoczynku i organizacji czasu wolnego;
- 3a) placówki kształcenia ustawicznego, placówki kształcenia praktycznego oraz ośrodki dokształcania i doskonalenia zawodowego, umożliwiające uzyskanie i uzupełnienie wiedzy, umiejętności i kwalifikacji zawodowych;
- 3b) placówki artystyczne - ogniska artystyczne umożliwiające rozwijanie zainteresowań i uzdolnień artystycznych;
- 4) poradnie psychologiczno-pedagogiczne, w tym poradnie specjalistyczne udzielające dzieciom, młodzieży, rodzicom i nauczycielom pomocy psychologiczno-pedagogicznej, a także pomocy uczniom w wyborze kierunku kształcenia i zawodu;
- 5) młodzieżowe ośrodki wychowawcze, młodzieżowe ośrodki socjoterapii, specjalne ośrodki szkolno-

wychowawcze oraz specjalne ośrodki wychowawcze dla dzieci i młodzieży wymagających stosowania specjalnej organizacji nauki, metod pracy i wychowania, a także ośrodki umożliwiające dzieciom i młodzieży, o których mowa w art. 16 ust. 7, a także dzieciom i młodzieży z upośledzeniem umysłowym z niepełnosprawnościami sprzężonymi realizację odpowiednio obowiązku, o którym mowa w art. 14 ust. 3, obowiązku szkolnego i obowiązku nauki;

6) (uchylony);

7) placówki zapewniające opiekę i wychowanie uczniom w okresie pobierania nauki poza miejscem stałego zamieszkania;

8) (uchylony);

9) placówki doskonalenia nauczycieli;

10) biblioteki pedagogiczne;

11) kolegia pracowników służb społecznych.

Z oświadczenia Wnioskodawcy wynika, że nie należy on do żadnej z kategorii wymienionych w powołanym przepisie art. 2 ustawy o systemie oświaty. Wobec powyższego Wnioskodawca nie kwalifikuje się do zwolnienia w podatku od nieruchomości z art. 7 ust. 2 pkt 2 u.p.o.l. Jednocześnie z uwagi na podmiotowy charakter tego zwolnienia, przejawiający się w tym, że publiczne i niepubliczne jednostki organizacyjne objęte systemem oświaty mają być jednocześnie podatnikami podatku od nieruchomości, aby mogły zostać objęte zwolnieniem, bez znaczenia pozostaje okoliczność wynajmowania przez Wnioskodawcę części nieruchomości najemcy, który jest placówką oświatową.

Z przedstawionego stanu faktycznego wynika, iż Wnioskodawca, jako podatnik podatku od nieruchomości nie spełnia kryteriów pozwalających na zastosowanie wobec niego zwolnień przewidzianych w art. 7 ust. 2 pkt 1 i 2 u.p.o.l.

W związku z powyższym, stanowisko Wnioskodawcy, w przedstawionym stanie faktycznym, należy uznać za nieprawidłowe.

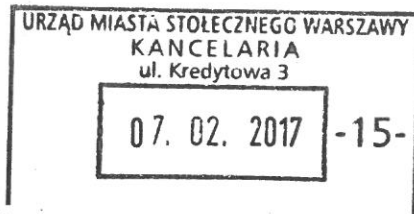
6. Pouczenie

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. PRZEDSIEDZĄCEJ
MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY

Joanna Gutkowska
Zastępca Skarbnika
m. st. Warszawy

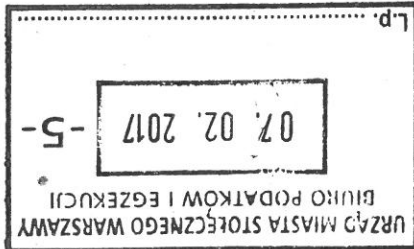
RADCA PRÁWNY
W BIURZE PODATKOWY I EGZECUCJI



Warszawa, dn. 31.01.2017 r.



KO-O/2170/17 07-02-2017 Dalba



Dział Orzecznictwa Podatków i Opłat Lokalnych
ul. Kredytowa 3
00-056 Warszawa

Wniosek w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości.

Zwracamy się z prośbą o wydanie interpretacji prawnej w sprawie podatku od nieruchomości dla

Stan faktyczny jest następujący:

..... jest właścicielem budynku przy ul. w Warszawie.

Budynek ten jest częściowo wynajmowany spółce na podstawie zawartej umowy najmu.

..... to placówka oświatowa funkcjonująca na rynku dydaktycznym od dwudziestu lat i prowadząca szkoły policealne, licea dla dorosłych, kursy zawodowe, warsztaty. Zarejestrowana jest pod numerem

Powyższą działalność prowadzi w kilku miastach, w tym w Warszawie w wynajmowanym przez nas budynku.

Według naszego stanowiska, przedmiotowa nieruchomość przy ul. w Warszawie powinna być zwolniona od podatku od nieruchomości na podstawie ustawy art.7 ust. 2 pkt 1-2.

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.

