

Warszawa, dn. 05.03 2012 r.

**PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO
WARSZAWY**

BPE-2-OP/31101/ 833 /...GW.../12

PE.OP.3120.498 . 1 .2012.GWA

PRZYJĘTO DO WYSŁANIA

06. 03. 2012

L.dz.

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

1. Podstawa prawna interpretacji

Art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60, z późn. zm.)

2. Rozstrzygnięcie

Po rozpatrzeniu wniosku (dalej: „Wnioskodawca”) z dnia 27 grudnia 2011 roku (wpływ do organu podatkowego w dniu 28 grudnia 2011 roku) w sprawie udzielenia indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości i opłaty targowej, postanawiam uznać stanowisko przedstawione we wniosku za prawidłowe.

3. Stan faktyczny/zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku

Z treści przedłożonego wniosku wynika, że Wnioskodawca zawarł w dniu 7 lipca 2011 roku, na okres do 31 sierpnia 2011 roku, umowę dzierżawy gruntu zabudowanego o powierzchni 25 m². Grunt ten stanowi własność m.st. Warszawy. Pomimo, iż upłynął okres dzierżawy tej nieruchomości, Wnioskodawca w dalszym ciągu korzysta z tej nieruchomości, opłacając czynsz według zasad przewidzianych w § 4 ust. 2 umowy dzierżawy na wypadek korzystania z nieruchomości po upływie okresu dzierżawy. Na nieruchomości tej Wnioskodawca prowadzi działalność targową dokonując sprzedaży z budowli (pawilonu handlowego) będącej jego własnością. W związku z powyższym pytanie Wnioskodawcy dotyczy tego, czy wobec zakończenia okresu dzierżawy nieruchomości, utracił on status podatnika podatku od nieruchomości i tym samym nie może korzystać ze zwolnienia z opłaty targowej na podstawie art. 16 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

4. Stanowisko wnioskodawcy

Zdaniem Wnioskodawcy zakończenie okresu dzierżawy nieruchomości stanowiącej własność m.st. Warszawy nie ma wpływu na fakt bycia przez niego podatnikiem podatku od nieruchomości, jeżeli nie zmienia się sposób posiadania nieruchomości. Według Wnioskodawcy jego posiadanie wynika z innego tytułu prawnego,

o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a u.p.o.l.; nawet jednak, gdyby przyjąć, że władza nieruchomością bez tytułu prawnego, utrzymuje status posiadacza tej nieruchomości i jest podatnikiem podatku od nieruchomości zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 u.p.o.l. W związku z tym, że Wnioskodawca jest podatnikiem podatku od nieruchomości, korzysta ze zwolnienia od opłaty targowej zgodnie z art. 16 u.p.o.l.

5. Ocena stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 roku nr 95, poz. 613 ze zm.; dalej: „u.p.o.l.”), opłatę targową pobiera się od osób fizycznych, osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej, dokonujących sprzedaży na targowiskach, z zastrzeżeniem ust. 2b (stanowiącego, iż opłacie targowej nie podlega sprzedaż dokonywana w budynkach lub w ich częściach). Targowiskami, o których mowa w art. 15 u.p.o.l., są wszelkie miejsca, w których jest prowadzona sprzedaż. Natomiast w myśl art. 16 u.p.o.l., zwalnia się od opłaty targowej osoby i jednostki wymienione w art. 15 ust. 1 u.p.o.l., które są podatnikami podatku od nieruchomości w związku z przedmiotami opodatkowania położonymi na targowiskach. Zgodnie zaś z art. 2 ust. 1 u.p.o.l., opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Z zestawienia art. 16 i art. 2 ust. 1 u.p.o.l. wynika, że zwolnieniu z opłaty targowej podlegać będzie sprzedaż z przedmiotu opodatkowania podatkiem od nieruchomości znajdującego się na targowisku.

Organ podatkowy podziela stanowisko Wnioskodawcy, iż pomimo wygaśnięcia umowy dzierżawy, z racji tego, że Wnioskodawca nadal dysponuje nieruchomością w sposób odpowiadający posiadaniu, będzie on podatnikiem podatku od nieruchomości od gruntu oraz budowli posadowionej na gruncie. W konsekwencji Wnioskodawca będzie korzystał ze zwolnienia od opłaty targowej, o którym mowa w art. 16 u.p.o.l., albowiem dokonuje on sprzedaży z pawilonu handlowego, od którego opłaca podatek od nieruchomości. Spełniona jest zatem przesłanka zwolnienia z opłaty targowej, skoro sprzedaż odbywa się z przedmiotu opodatkowania podatkiem od nieruchomości znajdującym się na targowisku.

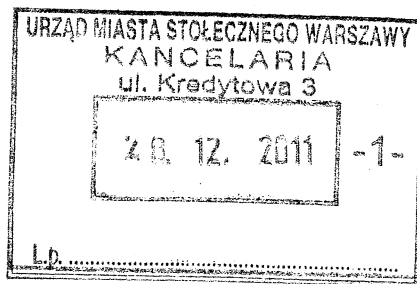
6. Pouczenie

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. Nr 153, poz. 1270, z późn. zm.). 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 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. Nr 153, poz. 1270, z późn. zm.). Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działalność lub bezczynność są przedmiotem skargi.

z up. PREZYDENTA
MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY

Joanna Gutkowska
Kaslepcza Skarbnika
m. st. Warszawy

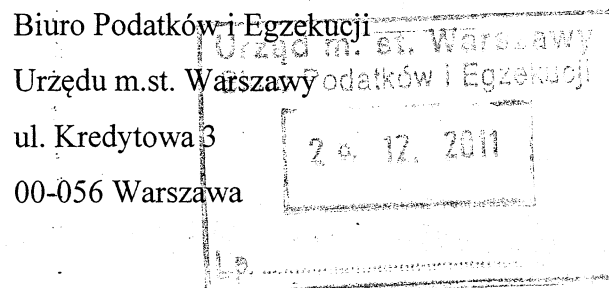
Warszawa, dn. 27 grudnia 2011 r.



Prezydent m.st. Warszawy



KO-P/45415/11 Marek



**Wniosek o indywidualną pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego w
zakresie podatku od nieruchomości i opłaty targowej**

Na podstawie art. 14b § 1 w związku z art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r.
- Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60, z późn. zm.) zwracam się z
wnioskiem o udzielenie indywidualnej pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego
w zakresie podatku od nieruchomości i opłaty targowej.

Stan faktyczny

W dniu 07 lipca 2011 r. zawarłem z m.st. Warszawą umowę dzierżawy gruntu
zabudowanego o powierzchni 25 m², stanowiącego własność m.st. Warszawy, położonego w
Warszawie w _____, przy ul. _____ oznaczonego w
ewidencji gruntów jako część działki ewidencyjnej nr _____

Dnia 31 sierpnia 2011 upłynął okres dzierżawy przedmiotowej nieruchomości.
Pomimo tego korzystam z niej nadal płacąc m.st. Warszawie czynsz ustalony w § 4 ust. 2
umowy dzierżawy na wypadek korzystania z nieruchomości po upływie okresu dzierżawy.

Na nieruchomości tej prowadziłem i prowadzę nadal działalność targową. Jako podatnik podatku od nieruchomości korzystałem ze zwolnienia z opłaty targowej. Jednakże powołując się na fakt upływu okresu dzierżawy, inkasenci opłaty targowej zażądali ode mnie zapłaty opłaty targowej. W piśmie z dnia 23 listopada 2011 r., naczelnik??? Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w m.st. Warszawy poinformował mnie, że nie jestem podatnikiem podatku od nieruchomości z tytułu posiadania nieruchomości przy ul. Targowej i Zielenieckiej.

Pytanie

W związku z powyższym stanem faktycznym powstaje pytanie, czy wobec zakończenia okresu dzierżawy nieruchomości utraciłem status podatnika podatku od nieruchomości i tym samym nie mogę korzystać ze zwolnienia od opłaty targowej przewidzianego w art. 16 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613, z późn. zm. – dalej: „u.p.o.l.”).

Stanowisko

W mojej ocenie, zakończenie okresu dzierżawy nieruchomości nie ma wpływu na fakt bycia podatnikiem podatku od nieruchomości, jeżeli nie zmienia się sposób posiadania nieruchomości.

Zgodnie z art. 7 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60, z późn. zm.) – dalej: „o.p.”, podatnikiem jest osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej, podlegająca na mocy ustaw podatkowych obowiązkowi podatkowemu. Zgodnie z art. 4 o.p., obowiązkiem podatkowym jest wynikająca z ustaw podatkowych nieskonkretyzowana powinność przymusowego świadczenia pieniężnego w związku z zaistnieniem zdarzenia określonego w tych ustawach. Z przepisów art. 4 i 7 o.p. wynika, że o tym, czy dana osoba jest podatnikiem, decyduje prawo podatkowe materialne¹. Posiadanie statusu podatnika ma charakter obiektywny² wynikający z zaistnienia zdarzeń określonych w ustawach podatkowych. W niniejszej sprawie istotne znaczenie ma również to, że nieistnienie zobowiązania podatkowego z uwagi na niewydanie i nedoręczenie decyzji ustalającej wysokość

¹ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 23 września 2008 r., sygn. akt III SA/Wa 848/08.

² Ibidem.

zobowiązania podatkowego nie ma wpływu na fakt bycia podatnikiem. Podobnie upływ okresu dzierżawy nie musi powodować automatycznej utraty statusu podatnika.

W przypadku podatku od nieruchomości, przepisem prawa materialnego, który określa, jakie podmioty są podatnikami podatku jest przepis art. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613, z późn. zm.) – dalej: „u.p.o.l.”. 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 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 (lit. a),

- jest bez tytułu prawnego (lit. b).

Generalna zasada, zgodnie z którą podatek od nieruchomości obciąża jej właściciela, nie ma zastosowania do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. W przypadku tego rodzaju nieruchomości (obiektów budowlanych) podatnikiem jest zawsze podmiot władający nimi (posiadacz)³.

Interpretując pojęcie posiadania z art. 3 ust. 1 pkt 4 u.p.o.l., należy sięgnąć do treści art. 336 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.)⁴ – dalej: „k.c.”, 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). Posiadanie występuje przy równoczesnym istnieniu fizycznego elementu władania rzeczą, określanego jako *corpus possessionis*, oraz psychicznego elementu *animus rem sibi habendi*, rozumianego jako zamiar władania rzeczą dla siebie⁵. Element „władania rzeczą” (*corpus possessionis*) to dostrzegalny fakt fizycznego władztwa nad rzeczą, jej „używania”, „korzystania”⁶. Natomiast psychiczny element *animus rem sibi habendi* ocenia się przede wszystkim poprzez zmanifestowane na zewnątrz przejawy chęci utrzymania władania rzeczą.

³ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 5 lipca 2011 r., sygn. akt III SA/Wa 2998/10.

⁴ Uchwała 5 sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego (do 2003.12.31) w Warszawie z dnia 6 maja 1996 r., sygn. akt FPK 3/96.

⁵ J. Ignatowicz (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, red. J. Ignatowicz, Warszawa 1972, s. 768-769; E. Skowrońska-Bocian (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, t. I, Warszawa 1999, s. 681.

⁶ E. Gniewek, *Komentarz do art. 336 k.c.*, Lex Omega.

W mojej ocenie, spełniam wszystkie wskazane wyżej przesłanki pozwalające uznać mnie za posiadacza nieruchomości stanowiącej grunt przy ul. oznaczony w ewidencji gruntów jako część działki ewidencyjnej. Odnosząc się do fizycznego elementu władania rzeczą, (*corpus possessionis*), nie ulega wątpliwości, że korzystam z rzeczy. Natomiast co do zamiaru władania rzeczą (*animus rem sibi habendi*) najistotniejszą okolicznością jest fakt opłacania przeze mnie określonego w § 4 pkt 2 umowy dzierżawy Nr 341/T-101/2011 podwyższonego czynszu. Wykazuję zatem zamiar utrzymania władania rzeczą. Podejmując natomiast próbę zakwalifikowania sprawowanego przez mnie władztwa nad nieruchomością jako posiadania samoistnego albo posiadania zależnego, należy zauważyć, że charakter mojego posiadania jest, co do zasady taki sam jak wtedy, gdy obowiązywała jeszcze umowa dzierżawy. Posiadam zatem przedmiotową nieruchomość tak jakbym był nadal jej dzierżawcą. Jestem zatem posiadaczem zależnym tej nieruchomości.

Uważam, że moje posiadanie wynika z innego tytułu prawnego, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a u.p.o.l. Wprawdzie umowa dzierżawy wygasła jednakże tym innym tytułem prawnym jest...

Ponadto, nawet gdyby uznać, że władam nieruchomością bez tytułu prawnego, to i tak ze względów wskazanych powyżej, utrzymuję status posiadacza tej nieruchomości, a zatem zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 u.p.o.l., jestem podatnikiem podatku od nieruchomości.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 16 u.p.o.l, będąc podatnikiem podatku od nieruchomości korzystam ze zwolnienia od opłaty targowej.

Oświadczenie

Oświadczam, że w sprawie objętej przedstawionym stanem faktycznym, w dniu składania wniosku nie toczy się postępowanie podatkowe, kontrola podatkowa lub postępowanie kontrolne oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu.

Jednocześnie informuję, że Informacja na przedmiotowej nieruchomości dotyczy z budowlą (państw. nieruchomości) stanowiącą moją własność.

Załączniki:

- dowód uiszczenia opłaty od wniosku (40 zł),
- umowa dzierżawy Nr 341/T-101/2011 r.,
- pismo Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w

m.st. Warszawy z

dnia 23 listopada 2011 r.,