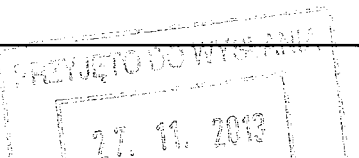


119

PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY	Warszawa, dn. 26-11-2013 r.
PE-OP.3120.801.2013.GWA BPE-2-OP/31101/4042 /GW/13	

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

1. Podstawa prawna interpretacji
Art.14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012 roku poz. 749 z późn. zm.)
2. Rozstrzygnięcie
Po rozpatrzeniu wniosku _____ z dnia 11 września 2013 roku (wpływ do organu podatkowego w dniu 16 września 2013 roku) w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej opodatkowania podatkiem od nieruchomości siedziby _____ uzupełnionego w dniu 26 września 2013 roku pismem z dnia 25 września 2013 roku oraz w dniu 24 października 2013 roku pismem z dnia 23 października 2013 roku, postanawiam uznać stanowisko _____ i _____ za nieprawidłowe.
3. Stan faktyczny/zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku
<p>Z treści przedłożonego wniosku wynika, że siedzibą Muzeum jest budynek położony _____ i _____ 'owyższy budynek:</p> <p>a) został przekazany _____ przez Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego oraz m.st. Warszawa (Stołeczny Zarząd Rozbudowy Miasta) częściowo do eksploatacji na podstawie protokołu przekazania – przyjęcia do eksploatacji z dnia 21 marca 2013 roku;</p> <p>b) zgodnie z zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy z dnia _____ roku nr _____ prawo użytkowania nieruchomości, na której znajduje się przedmiotowy budynek, zostanie ustanowione na rzecz _____ w ciągu trzech miesięcy od dnia, w którym zostanie oddany do użytkowania przedmiotowy budynek;</p> <p>c) w chwili obecnej budynek nie został oddany do użytkowania, ponadto trwa etap II budowy;</p> <p>d) ostateczne pozwolenie na użytkowanie całego budynku _____ otrzyma nie wcześniej niż w grudniu bieżącego roku.</p> <p>W związku z tak przedstawionym stanem faktycznym, pytanie _____ brzmi: „od kiedy w świetle istniejącej sytuacji formalno – prawnej istnieje obowiązek zapłacenia podatku za rok 2013 od przedmiotowej nieruchomości i na jakim podmiocie on spoczywa”.</p>
4. Stanowisko wnioskodawcy
Zdanier _____, w przedmiotowej sprawie zastosowanie znajdzie art. 6 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, ustanawiający moment powstania obowiązku podatkowego z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budowli albo budynku lub ich części przed ich ostatecznym wykończeniem. W przedmiotowej sprawie oznaczać to będzie, iż _____ będzie podatnikiem podatku od nieruchomości za przedmiotowy budynek począwszy od 1 stycznia 2014 roku, natomiast podmiotem zobowiązanym do zapłaty podatku od _____



nieruchomości za 2013 rok będzie właściciel nieruchomości.

5. Ocena stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym

Zgodnie z przepisem art. 2 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.”), 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.

Ponadto w myśl przepisów u.p.o.l.:

- a) 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 Własności Rolnej Skarbu Państwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości, bądź też posiadanie to jest bez tytułu prawnego, z zastrzeżeniem ust. 2 (art. 3 ust. 1 pkt 4);
- b) jeżeli okolicznością, od której jest uzależniony obowiązek podatkowy, jest istnienie budowli albo budynku lub ich części, obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budowli albo budynku lub ich części przed ich ostatecznym wykończeniem (art. 6 ust. 2);
- c) obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku.

Z przytoczonych powyżej przepisów wynika zatem, iż podatnikiem podatku od nieruchomości za nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, będzie posiadacz takiej nieruchomości. W obowiązującym bowiem stanie prawnym zawarcie umowy najmu lokalu (czy tak jak w niniejszym przypadku – przekazanie przez współwłaścicieli przedmiotowego budynku do użytkowania przez ...), przenosi obowiązek podatkowy z właściciela na posiadacza nieruchomości lub jej części. Współwłaścicielami są bowiem Skarb Państwa oraz m.st. Warszawa. Powyższe stanowisko potwierdzone zostało w piśmie Departamentu Podatków Lokalnych i Katastru nr LK-833/KD/05/340 z dnia 23 maja 2005 roku (opublikowane: Biuletyn Skarbowy 2005.3.20). W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 18 grudnia 2006 roku (sygn. akt I SA/Łd 1156/06; opubl. LEX nr 211405) Sąd stwierdził między innymi, że „(...) W przypadku przekazania posiadania obiektów państwowych lub komunalnych, podatnikiem jest ich posiadacz. Płaci on podatek od gruntu i od obiektów budowlanych stanowiących jego części składowe w przypadku posiadania gruntów. Jeżeli posiada tylko obiekt budowlany niestanowiący części składowej gruntu, płaci podatek tylko od tego obiektu. (...)” (także: wyrok WSA w Warszawie z dnia 17 grudnia 2007 roku o sygn. akt III SA/Wa 1599/07).

Z treści przedłożonego wniosku wynika, iż:

- a) ... przyjęło do eksploatacji – w marcu 2013 roku - część przedmiotowego budynku, bez ostatecznego pozwolenia na jego użytkowanie;
- b) w chwili obecnej prowadzony jest drugi etap budowy;
- c) ostateczne pozwolenie na użytkowanie całego budynku ... otrzyma najwcześniej w grudniu bieżącego roku.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 u.p.o.l., jeżeli okolicznością, od której jest uzależniony obowiązek podatkowy, jest istnienie budowli albo budynku lub ich części, obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budowli albo budynku lub ich części przed ich ostatecznym wykończeniem. Z treści art. 6 ust. 2 u.p.o.l. wynika zatem, że rozpoczęcie użytkowania budynku jeszcze niewykończonego ostatecznie powoduje konieczność zapłacenia podatku od początku następnego roku, ustalanego od całego budynku. Obowiązek ten dotyczy również części, która nie została wykończona czy przekazana do użytkowania. Takie stanowisko znajduje się zarówno w piśmiennictwie (np. Komentarz do art.6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U.06.121.844), [w:] L. Etel, S. Presnarowicz, G. Dudar, Podatki i opłaty lokalne. Podatek rolny. Podatek leśny. Komentarz, ABC, 2008, zgodnie z którym „(...) Z punktu widzenia powstania obowiązku podatkowego traktuje się przy tym na równi fakt ukończenia budowy i rozpoczęcia użytkowania budynku. I w jednym, i w drugim przypadku obowiązek dotyczy całego budynku, chociażby

właściciel miał przez następne kilka lat zajmować tylko jego parter z powodu niewykończenia reszty budynku (...)", jak również w orzecznictwie sądowym. Przykładem takich orzeczeń jest wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 9 lipca 2013 roku o sygn. akt I SA/Bd 359/13 oraz Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 maja 2012 roku o sygn. akt. II FSK 2088/10.

W tym miejscu wskazać należy, iż w polskim systemie prawnym obowiązuje zasada „*superficies solo cedit*” (czyli to co na powierzchni przypada gruntem). Zasada ta oznacza związanie własności budynku (oraz innych rzeczy połączonych z gruntem) wzniesionego na gruncie z własnością tego gruntu, tj. co do zasady częścią składową gruntu są wszystkie rzeczy, a także rośliny, trwale złączone z tą nieruchomością ziemską. W polskim porządku prawnym zasada ta uregulowana jest w art. 48 i 191 kodeksu cywilnego i nie ma charakteru bezwzględnie obowiązującego - w pewnych warunkach nieruchomości wzniesione na cudzym gruncie nie są związane z własnością gruntu (np. obiekty wybudowane na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, pracownicze ogródki działkowe). Ustawodawca w art. 3 ust. 1 pkt 4 u.p.o.l. nie posłużył się pojęciem części składowej rzeczy, uregulowanym w art. 47 Kodeksu cywilnego.

Pojęcie "nieruchomość" użyte w art. 47 Kodeksu cywilnego, określone jest w art. 46 § 1 Kodeksu. Obowiązującemu prawu znane są trzy rodzaje nieruchomości w sensie prawnym: grunty stanowiące część powierzchni ziemskiej, budynki trwale połączone z gruntem, części tych budynków z mocy szczególnych przepisów (np. lokale mieszkalne). Podobne stanowisko wyraził NSA, stwierdzając (wyrok z dnia 27 lutego 1992 r., SA/P 1346/91, niepubl.), że w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych pojęcie nieruchomości nie zostało zdefiniowane, co nie nasuwa wątpliwości, iż ustawodawca miał na uwadze już istniejącą definicję tego pojęcia, którą zawiera część ogólna Kodeksu cywilnego - zwłaszcza art. 46 stanowiącym, że nieruchomością są części powierzchni ziemskiej będące odrębnym przedmiotem własności (grunty), jak też budynki trwale z gruntem związane lub części tych budynków, jeśli na mocy tych przepisów stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Obiekt budowlany podlegający opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości (budynek albo budowla) może być częścią składową nieruchomości gruntowej albo też rzeczą stanowiącą odrębny od gruntu przedmiot własności. Opodatkowaniu podlegają zarówno budynki lub budowle będące częścią składową gruntu, jak i nią niebędące. Zasadą jest, że podatek od obiektów stanowiących część składową gruntu płaci właściciel gruntu, na którym znajdują się te obiekty. Jeżeli nie stanowią one części składowej gruntu, podatnikiem jest ich właściciel, przy czym w przypadku przekazania posiadania obiektów państwowych lub komunalnych, podatnikiem jest ich posiadacz. Płaci on podatek od gruntu i od obiektów budowlanych stanowiących jego części składowe w przypadku posiadania gruntów. Jeżeli posiada tylko obiekt budowlany niestanowiący części składowej gruntu, płaci podatek tylko od tego obiektu.

Biorąc powyższe pod uwagę, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości w przypadku podlegać będzie:

- począwszy od 1 stycznia 2014 roku – cała powierzchnia użytkowa budynku, będąca w posiadaniu
- począwszy od 1 kwietnia 2013 roku – grunt, na którym posadowiony jest przedmiotowy budynek.

Tym samym stanowisko przedstawione w złożonym wniosku o udzielenie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, uznać należy 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 2012 r. poz. 270, 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.

Otrzymuje:

- 1)
- 2) a/a

Radca prawny
Anna Rogożyńska
21.11.2013 r.

ZŁOŻYŁA
MIASTO WARSZAWY

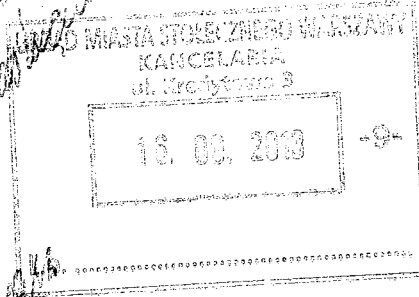
Anna Gutkowska
Zastępcza Skarżnika
m. st. Warszawy

Urząd Miasta 16-9-2013



KO-P/40194/13
Marszał

Handwritten notes and signatures in the top left margin.



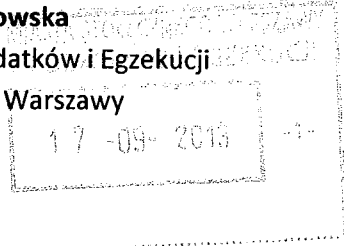
Handwritten initials 'KB' in the top right corner.

Warszawa, 11.09.2013

.3

Pani Joanna Gutkowska
Dyrektor Biura Podatków i Egzekucji
Urzędu Miasta st. Warszawy
ul. Kredytowa 3
00-056 Warszawa

Handwritten signature: "Szczegółowe Pismo Dyrektora"



Zwracam się z prośbą o interpretację prawną odnośnie obowiązku zapłaty podatku od nieruchomości należnego od nieruchomości położonej : będącej siedzibą i i

Budynek został przekazany przez Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego i Miasto stołeczne Warszawa – Stołeczny Zarząd Rozbudowy Miasta częściowo do eksploatacji na podstawie protokołu przekazania – przyjęcia do eksploatacji z dnia 21.03.2013. Etap II budowy trwa, a ostateczne pozwolenie na użytkowanie całego budynku otrzyma nie wcześniej niż w grudniu 2013 r. Zgodnie z §2 3 r. PREZYDENTA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z dnia 13 r. prawo użytkowania nieruchomości, zostanie ustanowione na rzecz m w ciągu trzech miesięcy, od dnia w którym oddany zostanie do użytkowania obiekt wzniesiony na tej nieruchomości. Zgodnie ze stanem faktycznym na dziś obiekt nie został oddany do użytkowania.

Proszę o wskazanie od kiedy w świetle istniejącej sytuacji formalno-prawnej istnieje obowiązek zapłacenia podatku za rok 2013 od przedmiotowej nieruchomości i na jakim podmiocie on spoczywa. Osoba do kontaktu:

Załączniki:

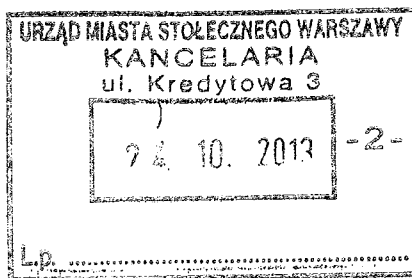
1. Kopia protokołu przekazania – przyjęcia do eksploatacji.
2. Kopia Zarządzenia nr . Prezydenta m.st. Warszawy
3. Kopia wpisu do rejestru

Otrzymują:

1. Adresat
2. A/a

Handwritten signature in the bottom right corner.

Urząd Miasta 24-10-2013
KO-O/15997/13
Gorczyńska



Muzeum
Historii
Żydów
Polskich

Warszawa, dn. 23 października 2013 r.

MHZP/128/10/2013

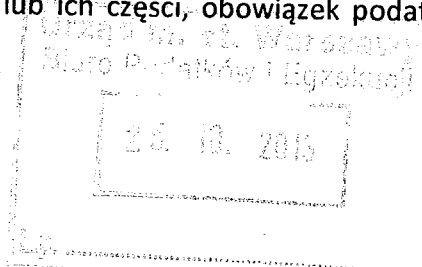
Handwritten signature and notes:
1. G. G. G. G. G.
10/10/13

Sz. P. Joanna Gutkowska
Direktor Biura Podatków i Egzekucji
Urzędu Miasta st. Warszawy
Ul. Kredytowa 3
00-056 Warszawa

W nawiązaniu do wniosku z dnia 11 września 2013 roku, sygn. sprawy: PE.OP.3120.801.2013.GWA, PE-2-OP/31100/1230/GW/13, niniejszym przedstawiam stanowisko w sprawie o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości.

Zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych, podatnikami od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące właścicielami, posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych, użytkownikami wieczystymi gruntów, a także posiadaczami nieruchomości lub ich części (obъекtów budowlanych lub ich części) stanowiących własność Skarbu państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynika z umowy lub jest bez tytułu prawnego.

Natomiast art. 6 ww. ustawy stanowi, że obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku. Przy czym jeżeli okolicznością, od której jest uzależniony obowiązek podatkowy, jest istnienie budowli albo budynku lub ich części, obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia



Faint text at the bottom left corner, possibly a footer or reference information.



roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budowli albo budynku lub ich części przed ich ostatecznym wykończeniem.

użytkuje budynek wniesiony na nieruchomości stanowiącej współwłasność Skarbu Państwa i miasta stołecznego Warszawy, nieoddany formalnie do użytku (tj. bez ostatecznego pozwolenia na użytkowanie wydanego przez właściwy organ), bez tytułu prawnego – tak jak zostało podniesione w wniosku Wnioskodawcy z dnia 11 września 2013 roku, prawo użytkowania nieruchomości zostanie ustanowione na rzecz [redacted] w ciągu trzech miesięcy od dnia w którym oddany zostanie do użytkowania budynek [redacted] posadowiony na tej nieruchomości.

W związku powyższym, [redacted] stoi na stanowisku że zastosowanie znajdzie art. 6 ust. 2 wyżej wspomnianej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, który ustanawia moment powstania obowiązku podatkowego z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budowli albo budynku lub ich części przed ich ostatecznym wykończeniem. Konkretyzując - [redacted] stanie się płatnikiem podatku od nieruchomości od dnia 1 stycznia 2014 roku, a w konsekwencji, [redacted] nie jest obowiązane do poniesienia podatku od nieruchomości za rok 2013, natomiast podmiotem zobowiązanym do zapłaty tego podatku za wskazany powyżej okres (tj. styczeń 2013 – grudzień 2013) jest właściciel nieruchomości.

Wzrostaniem
[redacted]
[redacted]