

**PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO
WARSZAWY**

BPE-2-OP/31100/ /MG/09

PRZYJĘTO DO WYSŁANIA
2009 -05- 25
L. dz.

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 216 oraz art. 14b i 14c § 1 w związku z art.14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.)

w związku

w związku z wnioskiem z dnia 16 kwietnia 2009 r. (data wpływu) o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego

postanawiam

uznać, iż w odniesieniu do stanu faktycznego przedstawionego we wniosku, stanowisko
zgodnie z którym nie jest podatnikiem podatku od
nieruchomości za nieruchomość stanowiącą teren nie jest właściwe
w obowiązującym stanie prawnym w roku 2009.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 16 kwietnia 2009 r. (data wpływu)
w Warszawie, zwany dalej „”, wystąpił o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów
prawa podatkowego. Wniosek dotyczył regulacji prawnych w zakresie podatku od
nieruchomości, w szczególności odnośnie ustalenia, kto w przedstawionym przez stan
faktycznym jest podatnikiem podatku od nieruchomości.

W ww. wniosku przedstawił istniejący stan faktyczny oraz własne stanowisko
w sprawie oceny prawnej tego stanu faktycznego. Wnioskujący oświadczył w szczególności:
„(...) w Warszawie (...) otrzymał w trwały zarząd nieruchomość
stanowiącą teren . W związku ze sprawowaniem trwałego zarządu
tej nieruchomości (...) był podatnikiem podatku od nieruchomości.” Poinformował
również, iż „(...) pomiędzy a (dalej:) został
podpisany w dniu 09.2008 r. protokół z czynności wydania przez przedmiotowej
nieruchomości w celu przeniesienia jego posiadania na rzecz (...)”. W związku z tym –
zdaniem - „(...) nie powinien płacić podatku od nieruchomości (...)”.

Rozpatrując przedmiotowy wniosek, organ podatkowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 3 ust. 1 z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 z późn. zm.) podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nie posiadające osobowości prawnej, będące zgodnie z pkt 4 ww. artykułu posiadaczami nieruchomości i ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem lub z innego tytułu prawnego.

w Warszawie w rozpatrywanym wniosku oświadcza,
iż nieruchomość „stanowiąca teren ...” została oddana ... w trwały zarząd.

Instytucja trwałego zarządu (w odniesieniu do nieruchomości niebędących nieruchomościami rolnymi) została uregulowana w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 43 ust. 1 ww. ustawy, trwały zarząd jest formą władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną. W ust. 2 pkt 3 postanowiono, iż zarządca ma m.in. prawo do oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego, jeżeli umowa jest zawierana na okres do 3 lat, lub za zgodą tych organów, jeżeli umowa jest zawierana na okres powyżej 3 lat. Trwały zarząd ustanawia się na czas oznaczony lub nieoznaczony, w drodze decyzji, która powinna zawierać nazwę i siedzibę jednostki organizacyjnej, na rzecz której jest ustanawiany trwały zarząd, oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz według katastru nieruchomości, powierzchnię oraz opis nieruchomości, przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania, cel, na jaki nieruchomość została oddana w trwały zarząd, termin zagospodarowania nieruchomości, cenę nieruchomości i opłatę z tytułu trwałego zarządu, możliwość aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu, czas, na który trwały zarząd został ustanowiony.

W wyroku z dnia 5 września 2006 r., sygn. akt II FSK 1090/05, Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, iż przykładem tytułu prawnego posiadania w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych jest przekazanie nieruchomości w trwały zarząd jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej.

Podatnikiem podatku od nieruchomości będzie w takim przypadku podmiot, na rzecz którego przedstawiciel Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego ustanowił zarząd nieruchomością. Sytuacja ta nie zmieni się także, gdy zarządca odda posiadanie nieruchomości innemu posiadaczowi.

Jak podkreślił NSA „(...) aktualny bowiem pozostał pogląd ugruntowany zarówno w piśmiennictwie jak i orzecznictwie przed 1 stycznia 2003 r., stosownie do którego posiadacze zależni nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego oraz zarządcy takich nieruchomości są podatnikami tylko wówczas, gdy posiadanie wynika z umowy bezpośrednio zawartej z właścicielem lub zarządu ustanowionego przez właściciela. Oznacza to, że jeżeli umowa dzierżawy lub najmu nieruchomości należącej do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego nie zostanie zawarta z właścicielem, a na przykład z zarządcą lub najemcą, podatnikiem podatku od tej nieruchomości pozostaje nadal zarządca lub najemca pod warunkiem, że ich tytuł prawny do posiadania pochodzi bezpośrednio od właściciela nieruchomości.”

W tym samym duchu orzeka Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 23 listopada 2007 r., sygn. akt I SA/Gd 582/07. Stwierdza bowiem, iż „Innym tytułem prawnym w rozumieniu powyższego przepisu jest decyzja o przekazaniu nieruchomości

w trwały zarząd jednostce organizacyjnej niemającej osobowości prawnej. Podatnikiem podatku od nieruchomości będzie w takim przypadku podmiot, na rzecz którego przedstawiciel Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego ustanowił zarząd nieruchomością. Sytuacja ta nie zmienia się także, gdy zarządca odda nieruchomość posiadaczowi zależnemu (...). Oddanie takie – w ocenie sądu – będzie bowiem kontraktem zawartym „(...) nie z właścicielem nieruchomości, a jedynie z zarządcą znajdującym się w jej posiadaniu”.

Biorąc pod uwagę przedstawiony powyżej obowiązujący stan prawny i orzecznictwo sądów administracyjnych, a także m.in. okoliczność bycia przez

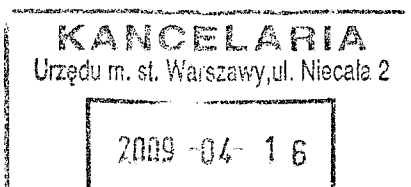
trwałym zarządcą ww. nieruchomości, uprawnionym jest pogląd, iż podatnikiem podatku od nieruchomości za przedmiotową nieruchomość pozostawać będzie nadal

POUCZENIE

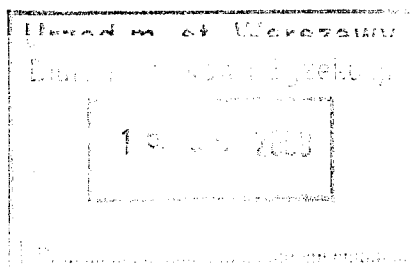
Zgodnie z art. 14c § 3 ustawy Ordynacja podatkowa strona ma prawo wniesienia skargi do sądu administracyjnego. Zgodnie z art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270 z późn. zm.), jeśli ustawa nie przewiduje środków zaskarżenia w sprawie będącej przedmiotem skargi, skargę na pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego wydaną w indywidualnej sprawie można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie właściwego organu - w terminie czternastu dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu aktu lub podjęciu innej czynności - do usunięcia naruszenia prawa. W myśl art. 53 § 2 ww. ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, skargę 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.

z up. PREZYDENTA
MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY

Joanna Gutkowska
Zastępca Skarbnika
m. st. Warszawy



KO-ON/787/09 Seroczynska Cwika



P. 1/11
17.04

Do:

Dyrektor Joanna Gutkowska
Urząd m.st. Warszawy
Biuro Podatków i Egzekucji
ul. Niecała 2
00-098 Warszawa

Wnioskodawca:

Wniosek

o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej

Zgodnie z art. 14 j Ustawy ordynacja podatkowa uprzejmie proszę o wyjaśnienie wątpliwości dotyczących ustalenia, kto w świetle obecnego stanu faktycznego jest posiadaczem samoistnym nieruchomości i konsekwentnie - podatnikiem podatku od nieruchomości.

Stan faktyczny

... w Warszawie (dalej: ...) otrzymał w trwały zarząd nieruchomość stanowiącą teren dawnego ... W związku ze sprawowaniem trwałego zarządu tej nieruchomości ... na podstawie art. 3 ust 1 pkt 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 1991 r. Nr 9, poz. 31 ze zm.; dalej: ustawa o podatkach i opłatach lokalnych) był podatnikiem podatku od nieruchomości.

Następnie pomiędzy ... (dalej: ...) został podpisany ... w dniu 29.09.2008 r. protokół z czynności wydania przez ... przedmiotowej nieruchomości w celu przeniesienia jego posiadania na rzecz ... (protokół w załączeniu). Zgodnie z czynnością.

którą przedmioty protokołu udokumentował, posiadaczem przedmiotowej nieruchomości stał się

realizuje obecnie na wydany mu gruncie inwestycję budowy. Podejmuje w tym celu w stosunku do przedmiotowej nieruchomości wszelkie czynności dyspozycyjne z pominięciem innych podmiotów. wydał np. część gruntu wybranemu przez siebie w przetargu wykonawcy w celu wykonania robót wzmacniających grunt (tzw. palowania), tudzież podpisuje inne umowy, które zawierają czynności dyspozycyjne wobec przedmiotowej nieruchomości, a niezwiązane z realizowaną inwestycją (w załączeniu np. umowa zlecenia zarządzania nieruchomością nr). odmówiło również udostępnienia budynku znajdującego się na terenie jako zastępczej siedziby (na czas zajęcia obecnych biur na).

Stanowisko podatnika

Problematykę podatku od nieruchomości reguluje ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. Według niej do podatków lokalnych zalicza się: podatek od nieruchomości, podatek od środków transportowych, a do opłat lokalnych: opłatę targową, opłatę miejscową, opłatę uzdrowską i opłatę od posiadania psów. Obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości ciąży na osobach fizycznych, osobach prawnych oraz jednostkach organizacyjnych niemających osobowości prawnej, które pozostają w określonym stosunku prawnym do nieruchomości, w szczególności są jej właścicielami, posiadaczami samoistnymi, a także użytkownikami wieczystymi. Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budynki lub jej części, budowle i grunty. Grunty jako przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości opodatkowane są wtedy, gdy nie podlegają one podatkowi rolnemu lub leśnemu.

Zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, jeżeli przedmiot opodatkowania znajduje się w posiadaniu samoistnym, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczu samoistnym.

Mając zatem na uwadze przedmiotową regulację istotnym będzie określenie, kto w obecnej chwili jest posiadaczem samoistnym nieruchomości, na terenie której zlokalizowany był

Jak zostało podniesione powyżej, pomiędzy został podpisany protokół przekazania posiadania nieruchomości. Konsekwencją podpisania tego dokumentu jest wejście przez w posiadanie przedmiotowej nieruchomości z konsekwencjami wynikającymi z art. 336 i nast. k.c. Posiadanie samoistne stanowi określony stan faktyczny definiowany jako możliwość dysponowania mieniem jak właściciel. Na ten stan składają się dwa aspekty po stronie posiadacza:

- 1) Obiektywny, tj. rzeczywiste władanie nieruchomością; Mając na uwadze obecny stan faktyczny nie budzi wątpliwości, że władza nieruchomością i nikt bez akceptacji nie może skorzystać z zajmowanego przezeń (*corpus*);
- 2) Subiektywny w postaci stosunku do posiadanej rzeczy; W ocenie podatnika nie jest posiadaczem zależnym. zachowuje się w sposób wskazujący na to, że uważa się za wyłącznego dysponenta gruntu, czyli postępuje jak właściciel (*animus*). Przykładem takiego zachowania jest skuteczne odmówienie przez -owi skorzystania nawet z niewielkiej części nieruchomości, jaką stanowi budynek biurowy jak również prowadzenie

korrespondencji na temat tej nieruchomości z pominięciem (co najwyżej przekazywanie pisma do wiadomości), a także zawieranie umów.

Posiadanie jest stanem faktycznym i o tym, czy jest zależne czy samoistne decyduje rzeczywista sytuacja, a nie wola stron. Istniejący stan faktyczny jest zatem taki, że nie może uczynić nic z terenem, w stosunku do którego wciąż sprawuje trwały zarząd, a wraz z przejęciem posiadania przez przedmiotowej nieruchomości stał się on jej posiadaczem samoistnym. Biorąc powyższe pod uwagę, nie powinien płacić podatku od nieruchomości, gdyż posiadaczem samoistnym, a zatem podatnikiem na podstawie art. 3 ust 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, stał się.

Zapytanie podatnika:

Czy w świetle przedstawionego stanu faktycznego podatek od nieruchomości powinien płacić jako podmiot sprawujący trwały zarząd, czy też jeżeli stał się on posiadaczem samoistnym?

Oświadczenie podatnika:

oświadcza, że w zakresie niniejszego wniosku nie toczy się żadne postępowanie przed organami podatkowymi.

DIREKTOR NACZELNY

W załączeniu:

- Protokół z czynności wydania nieruchomości w celu przeniesienia posiadania
- umowa zlecenia zarządzania nieruchomością
- potwierdzenie wniesienia opłaty

RADCA PRAWNY