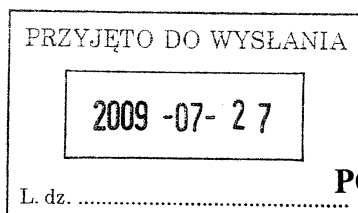


Warszawa, 2009-07-27

**PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO
WARSZAWY**

BPE-2-OP/31100/316 /MG/09
PE-OP-MGA-31 10-118-2 -09



00-099 Warszawa

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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.)

w związku

w związku z wnioskiem z dnia 14 lipca 2009 r. (data wpływu), nr 2
o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego

1/17,

postanawiam

uznać, iż w odniesieniu do stanu faktycznego przedstawionego we wniosku, stanowisko prezentowane przez Z..., zgodnie z którym budowla parkingu działającego w systemie „...”, położona w Warszawie przy ul. P..., po wydzierżawieniu jej części Spółdzielni Mieszkaniowej J... nie będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości z uwagi na niespełnienie przesłanki określonej w art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 roku Nr 121, poz. 844 z późn. zm.), **nie jest** właściwe w obowiązującym w 2009 roku stanie prawnym.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 14 lipca 2009 r. (data wpływu) Z..., zwany dalej „Z...”, wystąpił o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego. Wniosek dotyczył regulacji prawnych w zakresie podatku od nieruchomości, w szczególności odnośnie ustalenia, czy w przedstawionym przez Z... stanie faktycznym budowla parkingu działającego w systemie „...”, położona w Warszawie przy ul. P..., po wydzierżawieniu jej części Spółdzielni Mieszkaniowej J... i będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

W ww. wniosku Z... przedstawił istniejący stan faktyczny oraz własne stanowisko w sprawie oceny prawnej tego stanu faktycznego. Wnioskujący oświadczył w szczególności: „(...) Ponieważ Z... podpisze umowę dzierżawy, z której całkowity dochód przekaze Miastu, nie będzie w związku z tym prowadzić „we własnym imieniu” działalności gospodarczej w myśl ustawy o swobodzie działalności gospodarczej – art. 4 ust. 1 i 2 ustawy, nie spełniając w tym względzie definicji „przedsiębiorcy”, nie prowadzi też działalności gospodarczej

definiowanej przez art.2 tej ustawy: „Działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.”, ponieważ działa jako jednostka organizacyjna m.st. Warszawy nie posiadająca osobowości prawnej prowadzona w formie jednostki budżetowej Miasta.”.

Rozpatrując przedmiotowy wniosek, organ podatkowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 roku Nr 121, poz. 844 z późn. zm.), opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają:

- grunty;
- budynki lub ich części;
- budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Budowlą – jak stanowi art. 1a ust. 1 pkt 2 ww. ustawy – jest obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a także urządzenie budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.

Jednocześnie gruntami, budynkami i budowlami związanymi z prowadzeniem działalności gospodarczej – w rozumieniu ww. ustawy – są grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, a także gruntów pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych (v. art. 1a ust. 1 pkt 3 ww. ustawy). Natomiast działalnością gospodarczą na gruncie ww. ustawy jest działalność, o której mowa w przepisach Prawa działalności gospodarczej (v. art. 1a ust. 1 pkt 4).

Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1095 z późn. zm.) – która w tym zakresie zastąpiła ustawę z dnia 19 listopada 1999 r. Prawo działalności gospodarczej – działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

Podkreślenia przy tym wymaga, iż ww. definicja w żadnej mierze nie posiłkuje się pojęciem przedsiębiorcy, uzależniając postrzeganie danej działalności jako gospodarczej wyłącznie od jej zarobkowego charakteru.

Artykuł 3 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych stanowi, iż podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:

- 1) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 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 Własności Rolnej Skarbu Państwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości,
 - b) jest bez tytułu prawnego

Z treści przywołanych wyżej przepisów wynika jednoznacznie, iż jedynym i wystarczającym warunkiem uznania danych nieruchomości za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej jest fakt pozostawania ich w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, przy czym posiadaczem nie musi być podmiot uznawany za podatnika podatku od nieruchomości.

Z powyższego wynika, iż w rozpatrywanej sprawie występuje jako trwały zarządca nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. F. 8.

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 przedstawił 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 zarządcą 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 przedstawił Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego ustanowił zarząd nieruchomością. Sytuacja ta nie zmieni 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, stwierdzić należy, iż podatnikiem podatku od nieruchomości za nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. 8 będzie Z... Z... rtu... - jak wynika z uzasadnienia postanowienia Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28 kwietnia 2008 r., nr BPE-2-OP/31100/117/GW/08 – nie jest podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą. W efekcie posiadane przez 7 grunty, budynki i budowle nie są uznawane za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Taki stan rzeczy utrzymywać się będzie jedynie do momentu przekazania (np. w drodze umowy dzierżawy) tych przedmiotów opodatkowania osobie trzeciej wykonującej działalność gospodarczą (np. spółdzielni mieszkaniowej). Znajdą się one wtedy w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, co skutkować będzie uznaniem ich za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Podatnikiem podatku od nieruchomości we wskazanej powyżej sytuacji będzie jednak nadal 7 jako trwały zarządca.

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. PREZIDENTA
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

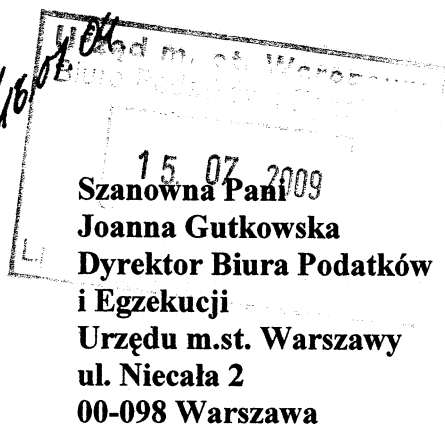
Joanna Gutkowska
Zastępca Skarbnika
m. st. Warszawy

MACZELNIK
WYDZIAŁ PODATKÓW I OPŁAT
Biuro Podatków i Egzekucji

Krzysztof Borkowski

Warszawa, dnia 2009-07-13

L.dz. 1857/09



Szanowna Pani Dyrektor

Wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej

Na podstawie art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa, zwraca się o wydanie interpretacji indywidualnej.

1. Stan faktyczny

Decyzją Prezydenta m.st. Warszawy Nr 1/2007 z dnia 27-02-2007r. ustanowiony został zarząd na rzecz nieruchomości przy ul. F 8.

Na przedmiotowej nieruchomości został wybudowany i oddany do eksploatacji parking naziemny, odkryty z nawierzchnią pokrytą kostką BAUMA i wydzielonymi stanowiskami postojowymi na 500 samochodów; na terenie parkingu został wybudowany budynek wolnostojący z toaletami ogólnodostępnymi.

Postanowieniem nr BPE-2-OP/31100/117/GW/08 z dnia 28-04-2008r budowla, jaką jest parking nie podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, natomiast podlega opodatkowaniu budynek wolnostojący z toaletami ogólnodostępnymi. Uzasadnienie takiego rozstrzygnięcia zostało dokonane w oparciu o uznanie, na podstawie przywołanych w Postanowieniu przepisów i zapisów Statutu, że nie jest „przedsiębiorcą” ani „innym podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą”.

W związku z faktem, że na terenie spółdzielni mieszkaniowej brak jest miejsc przeznaczonych na parkowanie samochodów mieszkańców, zarząd spółdzielni zwrócił się do z propozycją wydzielenia części parkingu (ok. 50%) na potrzeby parkingu osiedlowego i odpłatnego wypożyczenia tych miejsc.

Ponieważ parking nie jest w pełni wykorzystany, a eksploatacja i konserwacja parkingu obciąża budżet, w całości finansowany przez m.st. Warszawa, wypożyczenie części parkingu zrekompensowałoby ponoszone koszty.

2. Stanowisko : w sprawie oceny prawnej stanu faktycznego opisanego w pkt. 1

..., działając w imieniu i na rzecz m.st. Warszawy, realizuje wynikające z art. 7 ust. 1 pkt 4 ustawy o samorządzie gminnym zadania własne Miasta w zakresie organizowania, zarządzania i nadzorowania lokalnego transportu zbiorowego na obszarze aglomeracji warszawskiej (podstawa prawna - §2 pkt 2 Statutu ... stanowiącego załącznik do uchwały Nr LII/1391/2005 Rady m.st. Warszawy z dnia 19 maja 2005r. (zwany dalej „statutem ...”). Ponadto do zadań statutowych ... należy „realizacja zadań związanych z zarządzaniem i eksploatacją parkingów strategicznych ...” - §4 pkt 8¹ statutu ...

W świetle ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006r. Nr 121, poz. 844 z późn. zm.), ... jako trwały zarządca podlega obowiązkom podatkowym w zakresie podatku od nieruchomości. Zgodnie z Postanowieniem Prezydenta m.st. Warszawy nr BPE-2-OP/31100/117/GW/08 z dnia 28-04-2008r, wydanym w odpowiedzi na wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej, ... nie jest podatnikiem podatku od nieruchomości, o których jest mowa w art. 2 pkt.3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, tj. nie jest płatnikiem podatku od nieruchomości – budowli - parkingu ... Wynika to z faktu, że ... nie jest „przedsiębiorcą” ani „innym podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą”, a warunkiem łącznym do opodatkowania nieruchomości, będącej budowlą jest, by była ona związana z prowadzeniem działalności gospodarczej (uzasadnienie Postanowienia nr BPE-2-OP/31100/117/GW/08 z dnia 28-04-2008r).

W opisanej w pkt. 1 sytuacji, ... podpisze w imieniu m.st. Warszawy umowę dzierżawy z zarządem osiedla ..., z której dochód w całości wpływa na konto Miasta, ponieważ ..., zgodnie z § 2 pkt 1 Statutu „jest jednostką organizacyjną m.st. Warszawy nie posiadającą osobowości prawnej, prowadzoną w formie jednostki budżetowej”. W myśl art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych: „Jednostkami budżetowymi są takie jednostki organizacyjne sektora finansów publicznych, które pokrywają swoje wydatki bezpośrednio z budżetu, a pobrane dochody odprowadzają na rachunek odpowiednio dochodów budżetu państwa albo budżetu jednostki samorządu terytorialnego, z zastrzeżeniem art. 18a ust. 1-3.”

Ponieważ ... podpisze umowę dzierżawy, z której całkowity dochód przekaze Miastu, nie będzie w związku z tym prowadzić „we własnym imieniu” działalności gospodarczej w myśl ustawy o swobodzie działalności gospodarczej – art. 4 ust. 1 i 2 ustawy, nie spełniając w tym względzie definicji „przedsiębiorcy”, nie prowadzi też działalności gospodarczej definiowanej przez art.2 tej ustawy: „Działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.”, ponieważ działa jako jednostka organizacyjna m.st. Warszawy nie posiadająca osobowości prawnej prowadzona w formie jednostki budżetowej Miasta.

W związku z powyższym, budowla, jaką jest parking ... zlokalizowany przy ul. ..., nie spełnia warunku art. 2 pkt.3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

3. Oświadczenie, o którym mowa w art. 14b § 4 Ordynacji podatkowej

Świadomy odpowiedzialności karnej za przestępstwo określone w art. 233 k.k., oświadczam, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem 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.

Z poważaniem

p.o. ~~WASZKOWY~~ DYREKTORA

Handwritten signature

Handwritten mark