

alp

Warszawa, dn. 10.04 2015 r.	
PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY	
PE-OP.3120.283.2015.GWA BPE-2-OP/31101/1008 /GW/15	

PRZYJĘTO DO WYSŁANIA

10. 04. 2015

L.dz.

INTERPRETACJA**1. Podstawa prawna interpretacji**

Art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012 r. poz. 749, z późn. zm.).

2. Rozstrzygnięcie

Po rozpatrzeniu wniosku Pana (dalej: „Wnioskodawca”) z dnia 2 marca 2015 r. (data wpływu do organu – 2 marca 2015 r.) w sprawie udzielenia indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie momentu powstania obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości, postanawiam uznać stanowisko przedstawione we wniosku za nieprawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.

3. Stan faktyczny/zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku

Z treści przedłożonego wniosku wynika, że w ewidencji gruntów i budynków zostały wprowadzone w lutym 2012 r. zmiany dotyczące stanu władania i własności działek o numerach ewid. Zgodnie z tymi zmianami, władającym w/w działkami (ich posiadaczem samoistnym) stał się Pan W związku z powyższym pytanie Wnioskodawcy brzmi:

„Od kiedy powstaje obowiązek w podatku od nieruchomości w przypadku dokonania zmian w ewidencji gruntów i budynków w zakresie właściciela nieruchomości?”.

Stanowisko wnioskodawcy

Zdaniem Wnioskodawcy, „(...) obowiązek w podatku od nieruchomości powstaje z chwilą zmiany w ewidencji gruntów (...)”.

5. Ocena stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2014 r. poz. 849, dalej: „upol”) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty. W myśl art. 3 ust. 1 upol, 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 zastrzeżeniem ust. 2.

Przepisy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych nie zawierają definicji posiadania, dlatego też znaczenia tego pojęcia dla celów podatku od nieruchomości należy poszukiwać w oparciu o przepisy prawa cywilnego. „(...) *Ilekoć ustawa, nie tylko przepisy prawa cywilnego, używa terminu "posiadanie", nie nadając mu szczególnego znaczenia, tylekoć należy przez to rozumieć stan określony w art. 336 k.c. Chodzi zatem o sytuację, w której posiadanie realizuje osoba faktycznie władającą rzeczą jak właściciel (posiadanie samoistne), bądź jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo (posiadanie zależne) (...)*” (wyrok SN z 13.02.2002 r., sygn. akt III RN 22/02; opubl. OSNP 2004/6/92). Zgodnie z art. 336 kodeksu cywilnego 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 przedstawia się zatem jako stan faktyczny określonego władztwa nad rzeczą. Według panującego poglądu doktryny, 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 siebie. Nie budzi szczególnych wątpliwości interpretacyjnych element „władania rzeczą” (*corpus*). Bez wątpienia chodzi tu o dostrzegalny fakt fizycznego władztwa nad rzeczą, „zatrzymania” rzeczy, jej „używania”, „korzystania”. Drugim współwystępującym, niezbędnym elementem cywilistycznej konstrukcji posiadania, jest psychiczny czynnik zamiaru władania („zawładnięcia”) rzeczą dla siebie (*animus rem sibi habendi*). „(...) Zatem zamiar władania rzeczą „dla siebie” rozstrzyga o posiadaniu w rozumieniu art. 336 k.c. Teoretycznie decyduje tutaj wewnętrzna, subiektywna wola posiadania. W praktyce należy też dążyć w najwyższej mierze do jej uszanowania. Wobec trudności dowodowych można i trzeba kierować się według zmanifestowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą. Przejawia się ona przecież w postępowaniu posiadacza wobec otoczenia (por. J. Ignatowicz (w:) *Kodeks...*, s. 769). Można więc z pewną tolerancją mówić o „woli zobiektywizowanej”, błędem byłoby zaś poszukiwanie „woli obiektywnej (...)” (E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Zakamycze, 2001; komentarz do art. 336 Kodeksu cywilnego).

Według zgodnych stanowisk orzecznictwa i doktryny, przez faktyczne władztwo rozumie się samą możliwość władania rzeczą. „(...) *Dla zakwalifikowania konkretnego władztwa do kategorii posiadania nie jest konieczne efektywne wykonywanie tego władztwa, wystarczy realna możliwość korzystania z rzeczy. O możliwości można mówić w dwojakim znaczeniu, bądź jako o szansie władania, bądź realnej możliwości uzasadnionej faktycznymi okolicznościami (...)*” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2004 roku, sygn. akt II CK 454/03, opubl. LEX nr 303341). Także w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 16 listopada 2005 r. (sygn. akt I SA/Wa 1801/04, opubl. LEX nr 198835), Sąd ten stwierdził: „(...) *Pojęcie "faktyczna możliwość władania nieruchomością" oznacza faktyczne władztwo nad rzeczą (nieruchomością), władanie rzeczą (nieruchomością), które jest składnikiem instytucji posiadania, określonej w art. 336 k.c. To faktyczne władztwo nad rzeczą (nieruchomością) wykonuje się nie tylko przez efektywne korzystanie z niej, ale także przez samą tylko możliwość takiego korzystania, choćby władający rzeczą (nieruchomością), nie czynił z niej użytku. (...)*”.

Ustalenie podatnika podatku od nieruchomości nie odbywa się na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków. Wobec tego zmiany dokonane w ewidencji gruntów i budynków w zakresie zmian własności bądź posiadania danej nieruchomości nie mają wpływu na powstanie lub ustanie obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości. Istotne jest bowiem, ażeby dany podmiot był właścicielem lub posiadaczem samoistnym nieruchomości, użytkownikiem wieczystym bądź też posiadaczem nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Takie stanowisko potwierdza również orzecznictwo sądowe. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Rzeszowie w wyroku z dnia 4 listopada 2014 r. o sygn. akt I SA/Rz 738/14 stwierdził: „(...) *zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j.: Dz. U. 2010 r. Nr 193 poz. 1287) podstawę wymiaru podatków i świadczeń, stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. Zasada ta nie oznacza jednak bezwzględnego związania danymi zawartymi w ewidencji w sytuacji gdy oparcie się na danych ewidencyjnych pozostawałoby w sprzeczności z innymi bezwzględnie obowiązującymi regulacjami prawnymi lub też musiałoby się wiązać z pominięciem przepisów zawartych w ustawie podatkowej, mających wpływ na wymiar podatku. Ewidencja gruntów nie może również przesądzać o własności nieruchomości, co przekłada się na ustalenie podmiotu opodatkowania podatkiem od nieruchomości. W tym zakresie, zgodnie z rękopismem wiary publicznej ksiąg wieczystych, należy w pierwszej kolejności uwzględnić wpisy ujawnione w dziale drugim księgi wieczystej, dotyczące własności i użytkowania wieczystego. (uchwała NSA z dnia 18.11.2013 r. sygn. akt. II FPS 2/13) (...)*”. Identyczne stanowisko zostało zawarte w orzeczeniach Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 13 stycznia 2015 r. o sygn. akt II FSK 3108/12, II FSK 3109/12 oraz II FSK 3227/12.

W myśl art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287, z późn. zm.), podstawę wymiaru podatków i świadczeń stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. Z przepisu tego wynika, że ewidencja gruntów i budynków jest urzędowym źródłem informacji

faktycznych wykorzystywanych w postępowaniach administracyjnych, w tym i w postępowaniu podatkowym. Od tej reguły nie zostały przewidziane żadne wyjątki, a zatem organy ustalające wysokość zobowiązań w podatku od nieruchomości nie są uprawnione do przyjęcia innej podstawy wymiaru podatku, niż dane wskazane w ewidencji gruntów. NSA w Warszawie w wyroku z dnia 21 października 2011 roku o sygn. akt II FSK 734/10 wyjaśnił: „(...) Zgodnie art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000, nr 100, poz. 1086 dalej prawo geodezyjne i kartograficzne), podstawę wymiaru podatków stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. Na mocy art. 20 ust. 1, ust. 2, ust. 3 prawa geodezyjnego i kartograficznego podatki te ustalane są w oparciu o dane z ewidencji gruntów i budynków co do powierzchni gruntów, ich położenia, granic, rodzajów użytków gruntowych oraz ich klas gleboznawczych, budynków ich położenia, przeznaczenia, funkcji, a także w oparciu o dane co do właściciela gruntów. Ewidencja ta prowadzona jest przez właściwego starostę na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454 dalej Rozporządzenie). Należy podkreślić, że dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków są wiążące dla organu podatkowego. Organ ustalający wysokość zobowiązań w podatku od nieruchomości nie są uprawnione do przyjęcia innej podstawy wymiaru podatku niż dane wskazane w ewidencji gruntów i budynków. Ewidencja gruntów i budynków, klasyfikacja gruntów i budynków w niej zawarta jest urzędowym źródłem informacji faktycznych wykorzystywanych w postępowaniu podatkowym i w każdym przypadku, gdy dane zawarte w deklaracji czy oświadczeniach złożonych przez podatnika nie są zgodne z danymi wynikającymi z ewidencji rozstrzygające znaczenie dla opodatkowania gruntów i budynków mają zapisy wynikające z ewidencji. Sąd zauważa, że dane wynikające z ewidencji gruntów i budynków mogą być oczywiście zakwestionowane, a wynikające z nich domniemanie zgodności z rzeczywistym stanem faktycznym może być obalone na mocy art. 194 § 3 O.p.. Jednakże weryfikacja tych danych nie może być przeprowadzona przez organy podatkowe, gdyż nie posiadają one takich kompetencji. Organ właściwy do prowadzenia ewidencji i sposób korygowania danych w nich zawartych zostały określone w ustawie prawo geodezyjne i kartograficzne. Tylko w tym odrębnym postępowaniu przed organem właściwym w sprawach ewidencji gruntów i budynków, podatnik może podważyć dotychczasową ewidencję. Wynik takiego postępowania skutkujący zmianą ewidencji pozwoli organowi podatkowemu na zmianę opodatkowania lub wyłączenie z opodatkowania dotychczasowego przedmiotu opodatkowania (...)”. Identyczne stanowisko zawarte zostało w orzeczeniach Wojewódzkich Sądów Administracyjnych: w Rzeszowie z dnia 17 grudnia 2013 r., sygn. akt I SA/Rz 970/13 oraz w Szczecinie z dnia 11 września 2013 r., sygn. akt I SA/Sz 492/13.

Podsumowując powyższe organ podatkowy wyjaśnia, że dane z ewidencji gruntów są dla niego wiążące jedynie w zakresie przedmiotowym tj. w zakresie np. powierzchni gruntów i ich klasyfikacji, klasyfikacji budynków. Z kolei w zakresie podmiotowym tj. w zakresie ustalenia osoby podatnika podatku od nieruchomości, ewidencja gruntów nie ma dla organu podatkowego charakteru wiążącego.

Tym samym stanowisko Wnioskodawcy uznać należy za nieprawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.

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 (Prezydenta m.st. Warszawy) 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.

Z UP. PREZYDENTA
MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY

Joanna Gutkowska
Zastępca Skarbnika
m. st. Warszawy

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
KANCELARIA
ul. Kredytowa 3

02. 03. 2015

-7-

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
BIURO PODATKOWO-WERTOWE

2015

Warszawa dn 02.03.2015
CB₄
Dzielnice Kolegium
Sądowe w Warszawie
ul. Wieleska 44
02-030 Warszawa

Urząd Miasta

02-03-2015



KO-O/3047/15

Szanowni Państwo, obowiązek podatkowy nie jest kategorią wieczną.

Zawsze odnosi się do konkretnego podmiotu i do konkretnego okresu rozliczeniowego.

Biorąc pod uwagę, że podmiotem podatku od nieruchomości jest władanie nieruchomością (bądź budowlą) w określony sposób.

Przyczyną powstania obowiązku podatkowego u danego podmiotu jest wejście we władanie danej nieruchomości.

Przepisy u.p.o.l. stanowią, że obowiązek podatkowy powstaje w związku zaistnienia przyczyn uzasadniających jego powstanie.

Biorąc pod uwagę, że obowiązek podatkowy powstaje u danego podatnika i względem danej nieruchomości (budowli), przyczynami powstania obowiązku podatkowego, może być zaistnienie nowego podatnika, bądź nowej nieruchomości (budowli). Zmiana ewidencji gruntów i budynków powinna rodzić wyłączenie zmiany na przyszłość.

W wyniku postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy
Pragi-Półn. II Wydział Cywilny w dn.

powstała nowa nieruchomości znosząca
współwłasność. Sąd w postanowieniu stwierdził,
ze jedynymi właścicielami działek
i jej syn

Po uprawnieniu się postanowienia Sądu z dn.
w przewidzianym ustawowo terminie, zgłosiłem w Urzędzie
Dzielnicy Wydział Budżetowo-Księgowy
zmiany w ewidencji gruntów.

Zmian tych dokonano

W wyniku tych zmian samodzielnym właścicielem
działek zostałam ja.

Moje samodzielne władanie działkami wynika z
postanowienia Sądu Rej. dla Warszawy Pragi-Półn. II Wydz. Cyv.
stwierdza nabycie spadku po zmarłym

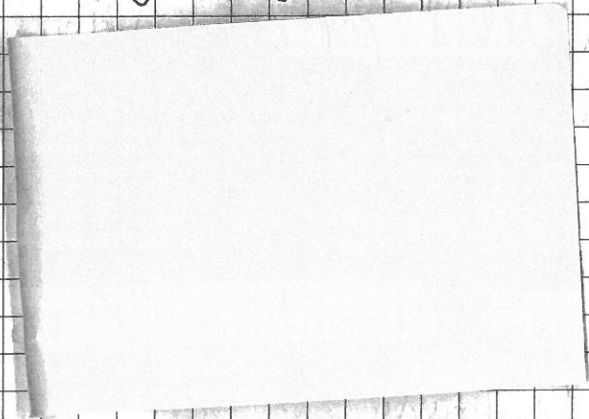
w całości

Pytanie

1.) Od kiedy powstaje obowiązek w podatku od nieruchomości, w przypadku dokonania zmian w ewidencji gruntów i budynków w zakresie właściciela nieruchomości?

Stanowisko

Moim zdaniem obowiązek w podatku od nieruchomości powstaje z chwilą zmiany w ewidencji gruntów.



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.

