

PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY	Warszawa, dn. <u>13/10</u> 2015 r.
PE-OP.3120.617.2015.BPO BPE-2-OP/31101/<u>2760</u>/BPO/15	

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

.. Podstawa prawna interpretacji
Art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2015 r. poz. 613, z późn. zm.)
2. Rozstrzygnięcie
Po rozpatrzeniu wniosku _____, dalej: „Wnioskodawca”) z dnia _____ r. (wpływ do organu podatkowego w dniu 28 sierpnia 2015r.) w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości, postanawiam uznać stanowisko Wnioskodawcy - w przedstawionym stanie faktycznym - za prawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.
3. Stan faktyczny/zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku
Z treści przedłożonego wniosku wynika, że Wnioskodawca jest użytkownikiem wieczystym działki oraz właścicielem budynku wzniesionego na przedmiotowej działce, w którym prowadzi działalność gospodarczą. Sąsiednią działką gruntu władza państwowa jednostka organizacyjna, która prowadzi badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie nauk technicznych. Niezależnie od działalności naukowej, w/w jednostka organizacyjna rozpoczęła również działalność gospodarczą polegającą na stworzeniu płatnego parkingu na posiadanej działce. Urządzenia zapewniające funkcjonowanie parkingu tj. szlabany i automaty do pobierania opłat są umieszczone na obszarze służebności drogi koniecznej polegającej na prawie swobodnego przejazdu i przechodu ustanowionej na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki, którym obecnie jest Wnioskodawca.
4. Stanowisko wnioskodawcy
Wnioskodawca stoi na stanowisku, iż: 1. Państwowa jednostka organizacyjna jest jedynym płatnikiem podatku od nieruchomości na których uruchomiony jest parking. Dla wysokości podatku płaconego przez Wnioskodawcę nie ma znaczenia, że część dróg dojazdowych do miejsc postojowych oraz szlabany umożliwiające wjazd położone są w obszarze służebności drogi koniecznej ustanowionej na rzecz Wnioskodawcy 2. Wnioskodawca nie jest obowiązany do partycypowania w podatku od nieruchomości związanego z istniejącym ogrodzeniem terenu parkingu, dróg dojazdowych, miejsc postojowych oraz infrastruktury technicznej w postaci lamp oświetleniowych.
5. Ocena stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym
1. Z przedstawionego przez Wnioskodawcę stanu faktycznego wynika, iż państwowa jednostka organizacyjna władająca sąsiednią działką gruntu rozpoczęła działalność gospodarczą polegającą na prowadzeniu płatnego parkingu, przy czym parking obejmuje nie tylko miejsca postojowe ale również infrastrukturę w postaci ogrodzenia, szlabanów, automatów do poboru opłat oraz instalacji oświetleniowej położoną częściową na gruncie obciążonym służebnością gruntową na rzecz gruntu sąsiedniego, którym aktualnie władza Wnioskodawca.
Zgodnie z art.2 ust.1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2014r.

poz.849 dalej u.p.o.l.) 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.

Z kolei zgodnie z art.3 ust.1 u.p.o.l. 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.

Z powyższego wynika, iż katalog zarówno przedmiotowy, jak i podmiotowy podatku od nieruchomości ma charakter zamknięty. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż na nieruchomości, którą władza państwowa jednostka organizacyjna została ustanowiona służebność drogi koniecznej na rzecz Wnioskodawcy jako właściciela nieruchomości władnącej. Skutkiem powyższego, Wnioskodawca ma prawo do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie wynikającym z treści ustanowionego ograniczonego prawa rzeczowego. Zgodnie z art.336 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2014r poz.121 ze zm.) 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). Z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż Wnioskodawca jest posiadaczem zależnym. Tym samym, nie należy on do kategorii podatników podatku od nieruchomości, jaka jest zawarta w art.3 u.p.o.l.

2. Wnioskodawca stoi na stanowisku, iż fakt istnienia infrastruktury parkingowej na gruncie objętym służebnością drogi koniecznej nie ma wpływu na wysokość podatku od nieruchomości płaconego przez Wnioskodawcę. Jak wskazano powyżej, katalog przedmiotowy podatku od nieruchomości ma charakter zamknięty i obejmuje on nieruchomości tj.grunty oraz obiekty budowlane przez które należy rozumieć zarówno budynki jak i budowle. Tym samym, wspomniana przez Wnioskodawcę infrastruktura jest przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Niemniej charakter zamknięty ma również katalog podatników podatku od nieruchomości, który nie wymienia posiadacza zależnego, a takim jest Wnioskodawca. Z tego też względu obowiązek podatkowy obciąża Wnioskodawcę jedynie z tytułu tych nieruchomości, których jest właścicielem, posiadaczem samoistnym lub użytkownikiem wieczystym.

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.

z up. PREZYDENTA
MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY

WND
31.08.2015

Urząd m. st. Warszawy
Sekretariat Burmistrza Dzielnicy Żoliborz
2015-08-31

Urząd m. st. Warszawy
Urząd Dzielnicy Żoliborz
Wydział Nieruchomości
dla Dzielnicy Żoliborz
2015-09-01

L.dz. podpis

Urząd m.st. Warszawy
Sekretariat Zarządu Dzielnicy Żoliborz
Sekretariat Zastępców Burmistrza
Wpłynęło: 2015-08-31
L. dz.

Warszawa 19-08-2015r.

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Urząd Dzielnicy Żoliborz
Wydział Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Żoliborz
KANCELARIA
28-08-2015



UD-XVIII-KO-WOM/13910/15 2015-08-28 Kuśmierski

WNIOSEK O INDYWIDUALNĄ INTERPRETACJĘ PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO.

Dotyczy podatku od nieruchomości:

Proszę o indywidualną interpretację w zakresie obowiązku podatku od nieruchomości podmiotu, na rzecz którego ustanowiona jest służebność drogi koniecznej.

Opis stanu faktycznego:

..... jest użytkownikiem wieczystym działki nr 46 z obrębu 7-03-03 oraz właścicielem nieruchomości budynkowej znajdującej się na ww. działce. W budynku Spółka prowadzi komercyjną działalność gospodarczą polegającą na wynajmie powierzchni na cele biurowe, handlowe, wystawiennicze i usługowe.

Sąsiad nasz, jest państwową jednostką organizacyjną wyodrębnioną pod względem prawnym, która prowadzi badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie nauk technicznych. Jego działalność reguluje Ustawa o Instytutach Badawczych z dnia 30 kwietnia 2010r. /Dz.U. Nr 96, poz. 618 z późn. zm./.

K- MG2/15/P. E. m. e. l. e
31.08.2015. Om

Od dnia 04 sierpnia 2015r. uruchomił działalność gospodarczą polegającą na stworzeniu płatnego parkingu dla samochodów na swoim terenie. Chcąc nadzorować pobieranie opłat za parkowanie i jednocześnie mieć kontrolę nad czasem parkowania pojazdów, parking wyposażono w system szlabanów i automat do pobierania opłat.

Urządzenia te, będące elementami rozległego parkingu – łączna ilość miejsc parkingowych znajdujących się na terenie IMP wynosi ponad 100, zostały umieszczone na obszarze służebności drogi koniecznej polegającej na prawie swobodnego przejazdu i przechodu najkrótszą drogą do ulicy _____, stanowiącej na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego _____.

Na mocy art. 7 ust.2 pkt 5 **Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych** instytuty badawcze korzystają ze zwolnienia od podatku od nieruchomości, z wyjątkiem przedmiotów opodatkowania zajętych na działalność gospodarczą. Stan faktyczny wskazuje, że _____ prócz działalności podstawowej (statutowej) prowadzi również działalność gospodarczą polegającą na wynajmie miejsc parkingowych na swoim terenie oraz powierzchni komercyjnych w budynkach będących własnością Instytutu. Art. 2 wspomnianej wyżej ustawy określa przedmioty opodatkowania a więc grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. W art.5 ust.1 pkt 2 tejże ustawy zapisano, do kogo należy określanie wysokości stawek i zróżnicowano je w zależności od przeznaczenia.

Podatkowi od nieruchomości podlegają budynki oraz budowle, ale tylko te, które znajdują się w posiadaniu podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą (**art. 2 ust. 1 pkt 2 i 3 w zw. z art. 1a ust. 1 pkt 3** ustawy o podatkach i opłatach lokalnych).

Budowlą 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 (art. 1a ust. 1 pkt 2 u.p.o.l.). Przez **urządzenie budowlane** należy rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, **ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki** (art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 4 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 ze zm.).



Zawarte w art.1a ust.1 pkt4 Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych odesłanie do pojęcia działalności gospodarczej z zastrzeżeniem ust.2 powoduje, że na gruncie podatku od nieruchomości każda zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa a także działalność zawodowa wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły musi być uznana za działalność gospodarczą. Dokładną definicję pojęcia działalności gospodarczej ustawodawca umieścił w Ustawie z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej /Dz.U. z 2013r., poz.672 z późn. zm./.

Własna ocena:

W ocenie naszej Spółki jedynym płatnikiem podatku od nieruchomości w związku z uruchomieniem parkingu na działkach ewidencyjnych [redacted] Nie ma znaczenia dla wysokości podatku od nieruchomości płaconego przez naszą Spółkę fakt, że część dróg dojazdowych do miejsc postojowych, szlabany umożliwiające wjazd i wyjazd z parkingu oraz ich zasilanie elektryczne, położone są w obszarze służebności drogi koniecznej, ustanowionej na rzecz naszej Spółki.

Spółka [redacted] nie jest również zobowiązana do partycypowania w opłacie podatku od nieruchomości związanego z istniejącym ogrodzeniem terenu parkingu uruchomionego przez [redacted] jak też podatku od nieruchomości dotyczącego urządzonych dróg dojazdowych, miejsc postojowych oraz dodatkowej infrastruktury technicznej w postaci lamp oświetleniowych.

Oświadczenie:

Oświadczamy, że w sprawie, o której wyżej mowa, nie toczy się postępowanie podatkowe ani postępowanie kontrolne organu kontroli skarbowej, jak również od decyzji lub na postanowienie nie zostało wniesione odwołanie lub zażalenie.

Z wyrazami szacunku

[redacted]

[redacted]

W załączeniu:

1. Mapka terenu z pokazaniem działek ewidencyjnych oraz usytuowania szlabanu przy wjeździe na parking.
2. Odpis KW nieruchomości należącej do [redacted]
3. Dokumentacja fotograficzna wjazdu na parking [redacted]