

.....

40-007 Katowice

PISEMNA INTERPRETACJA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Katowice działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3, w związku z art. 14b, art.14c i art.14k § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa /Dz.U. z 2005r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm. / oraz art. 1a ust. 1 pkt 3 i art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych /Dz. U. z 2010r. Nr 95, poz. 613 /

postanawia

udzielić na wniosek w Katowicach, interpretacji przepisów prawa podatkowego uznając, iż podatnikiem podatku od nieruchomości od „(...) obiektów budowlanych posadowionych na przedmiotowym gruncie (...)” przy ul. w Katowicach jest:

- w przypadku obiektów trwale związanych z gruntem - właściciel wydzierżawianego gruntu tj.w Katowicach;
- w przypadku obiektów nietrwale związanych z gruntem - dzierżawca gruntu tj.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia uzupełnionym pismem z dnia z siedzibą w Katowicach przy ul. zwrócił się do Prezydenta Miasta Katowice z wnioskiem o udzielenie interpretacji przepisów prawa, w zakresie prawa podatkowego. Wnioskodawca wystąpił o ustalenie „podmiotu odpowiedzialnego za płacenie podatku od budynków i budowli zlokalizowanych na wydzierżawionym gruncie- ulw Katowicach”.

Wnioskodawca w sposób wyczerpujący przedstawił stan faktyczny, z którego wynika, iż w Katowicach (...) na podstawie umowy dzierżawy wydzierżawia spółce (...) grunt stanowiący jego własność w celu prowadzenia działalności gospodarczej. jako właściciel gruntu zobowiązany do zapłaty podatku od nieruchomości czyni zadość temu obowiązkowi i w tym zakresie nie zgłasza jakichkolwiek zastrzeżeń i wątpliwości.” Wnioskodawca stwierdza ponadto, iż „Na przedmiotowym gruncie własnym kosztem i staraniem w celu prowadzenia działalności statutowej wybudowała obiekty budowlane (budynki i/lub budowle), które nie były i nie są w posiadaniu samoistnym a nakłady na ich wybudowanie, za zgodą i na warunkach określonych w umowie dzierżawy, poniosła

W złożonym wniosku w sposób wyczerpujący wskazał własne stanowisko w sprawie stwierdzając, iż „(...) podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie obowiązku podatkowego wynikającego z art. 2 ust. 1 pkt 2 i 3 w związku z art. 3 ust. 1 pkt 1 i 2 jest”. Podatnik stwierdza, iż „Dla prawa podatkowego nie ma znaczenia cywilistyczna zasada superficies solo cedit, zgodnie, z którą wszystko co zostało w sposób trwały z gruntem połączone, dzieli los prawny tego gruntu.” Jako uzasadnienie powyższego stanowiska Wnioskodawca wskazał, iż „(...)przedmiotowe obiekty zostały wzniesione dla przemijającego pożytku i wyłącznie w celu prowadzenia działalności statutowej, dlatego też nie stanowią części składowej gruntu-art. 47 § 3 Kc.

Po rozwiązaniu umowy nakłady poniesione przez mogą być przez nią zabrane poprzez rozebranie obiektów i przywrócenie stanu pierwotnego, chyba że, jak zastrzeżono w umowie dzierżawy, strony postanowią inaczej, a sama umowa (...) została zawarta na czas określony 25 lat. W związku z powyższym jest właścicielem i zarazem posiadaczem samoistnym przedmiotowych obiektów budowlanych. Zatem (...) obowiązek podatkowy, w ocenie, ciąży na

Do wniosku podatnik załączył dowód wniesienia opłaty za wydanie interpretacji oraz oświadczenie, o którym mowa w art. 14b ustawy Ordynacja podatkowa.

Po rozpatrzeniu wniosku wyjaśnia się co następuje.

Mając na względzie przedstawiony we wniosku stan faktyczny oraz zaprezentowane przez Wnioskodawcę własne stanowisko w sprawie, podstawową kwestią, w ocenie tutejszego organu, było ustalenie przedmiotu opodatkowania w podatku od nieruchomości oraz zakresu podmiotowego podatku od nieruchomości.

Zgodnie z art. 2 ust.1 pkt 1-3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010r. Nr 95, poz. 613) „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.” Pojęcie obiekt budowlany należy rozumieć zgodnie z jego definicją zawartą w prawie budowlanym, jak wynika to z art. 1a ust 1 pkt 1 i 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, w którym stwierdza się, że budynkiem i budowlą podlegającymi opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości jest obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Zgodnie z komentarzem do art. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, [w:] L. Etel, S. Presnarowicz, G. Dudar, *Podatki i opłaty lokalne (...). Komentarz, ABC, 2008.*; „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”.

W związku z tym istotę stanowi to czy obiekty budowlane („budynki i lub budowle”) będące przedmiotem wniosku stanowią część składową nieruchomości gruntowej tzn. czy są trwale czy też są nietrwale związane z gruntem, jak utrzymuje Wnioskodawca.

Na poparcie swojego stanowiska Wnioskodawca wskazał, że obiekty budowlane zostały „wzniesione dla przemijającego pożytku” i w związku z tym nie stanowią części składowej gruntu powołując się na przepis art. 47 § 3 ustawy Kodeks cywilny. W tym miejscu wskazać należy, iż powołany powyżej artykuł nie ma zastosowania w przedmiotowej sprawie, gdyż zgodnie z komentarzem do art. 48 ustawy Kodeks cywilny: art. 47 Kodeksu cywilnego ma zastosowanie wyłącznie dla ustalenia części składowych nieruchomości budynkowych i lokalowych. Do ustalenia natomiast części składowych nieruchomości gruntowych, tak jak to ma miejsce w sprawie Wnioskodawcy, zastosowanie znajduje art. 48 K.c. *Komentarz do art.48 kodeksu cywilnego (Dz.U.64.16.93), [w:] A. Kidyba (red.), K. Kopaczynska-Pieczniak, (...) Tom I. Część ogólna, LEX, 2009.*

Zgodnie zatem z art. 48 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U z 1964r. Nr 16, poz. 93z późn. zm.) wyrażającego zasadę „superficies solo cedit”: „Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania”. Odnosząc powyższe zasady do przedstawionego przez Wnioskodawcę stanu faktycznego stwierdzić zatem należy, iż podatnikiem podatku od nieruchomości od budynków jest Wnioskodawca, tj. jako właściciel gruntu.

Co do zasady bowiem -zgodnie z powoływanym wyżej komentarzem do art 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych - „(...) podatek od obiektów stanowiących część składową gruntu płaci właściciel gruntu, na którym znajdują się te obiekty. Powyższe wynika z faktu, iż budynek wybudowany przez budującego na cudzym gruncie jest własnością właściciela gruntu.

Ta sama zasada ma zastosowanie do budowli posadowionych na gruncie będącym własnością Wnioskodawcy.

W przypadku bowiem, gdy budowla jest trwale związana z gruntem stanowi część składową gruntu i podatnikiem podatku od nieruchomości od takich budowli będzie właściciel gruntu. Wyjątek stanowi sytuacja, gdy budowla nie jest trwale związana z gruntem, gdyż nie można jej wówczas uznać za część składową gruntu i nie stanowi ona własności właściciela nieruchomości gruntowej.

Przenosząc powyższe na płaszczyznę przedstawionego we wniosku stanu faktycznego uznać należy, iż podatnikiem podatku od nieruchomości od obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem jest jako właściciel gruntu natomiast od obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem (np. obiektów kontenerowych) będąca właścicielem tych obiektów.

Od tej zasady istnieje wyjątek w odniesieniu do obiektów budowlanych stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, który jednak nie ma zastosowania w sprawie z wniosku Uniwersytetu Śląskiego.

Dokonane ustalenia oparto na analizie przepisów, a także powołanego wyżej komentarza do art. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Mając na względzie powyższe błędne jest więc twierdzenie Wnioskodawcy, iż „dla prawa podatkowego nie ma znaczenia cywilistyczna zasada superficies solo cedit (...)”: jest ona bowiem istotna przy ustalaniu Podatnika podatku od nieruchomości.

Potwierdzeniem przyjętego przez tut. Organ stanowiska są także wnioski wyciągnięte w oparciu o analizę przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych regulujących zakres podmiotowy ustawy. Zgodnie bowiem z art. 3 ust. 1 pkt 1-4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych 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 (...).

Podatnik w zajętych przez siebie stanowiskach wskazał, iż „(...) jest właścicielem i zarazem posiadaczem samoistnym przedmiotowych obiektów budowlanych.”, z czym jednak nie sposób się zgodzić. W myśl bowiem art. 336 ustawy Kodeks cywilny posiadaczem samoistnym jest ten kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Nie można więc być jednocześnie właścicielem i posiadaczem samoistnym.

Z tezą tą można zgodzić się jedynie częściowo, gdyż jak wykazano powyżej w istocie jest właścicielem obiektów budowlanych, jednakże dotyczy to tylko niektórych obiektów tj. tych nietrwale związanych z gruntem.

Błędne jest zatem stanowisko Wnioskodawcy zgodnie, z którym obowiązek podatkowy od obiektów budowlanych będących przedmiotem, wniosku (budynków i/lub budowli) ciąży, w każdym przypadku, na będącej dzierżawcą nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Wnioskodawcy. Obowiązujące przepisy nie pozwalają bowiem udzielić jednoznacznej odpowiedzi na postawione pytanie gdyż jest ona uzależniona od zaistniałego stanu faktycznego.

Ponadto odnosząc się do kwestii zwrotu nakładów poniesionych przez dzierżawcę na wybudowanie obiektów budowlanych posadowionych na dzierżawionym gruncie stwierdzić należy, iż pozostaje ona bez znaczenia dla ustalenia podatnika podatku od nieruchomości, bowiem sam zwrot nakładów nie powoduje zmiany w przedmiocie własności obiektów budowlanych/ budynków i/lub budowli.

Biorąc powyższe pod uwagę tut. Organ nie podziela stanowiska Wnioskodawcy, iż w każdym przypadku „(...) w odniesieniu do obiektów budowlanych posadowionych na przedmiotowym gruncie, obowiązek podatkowy, w ocenie , ciąży na ”
W związku z powyższym postanawia się jak w sentencji.

POUCZENIE

Zastosowanie się do interpretacji indywidualnej przed jej zmianą lub przed doręczeniem organowi podatkowemu odpisu prawomocnego orzeczenia sądu administracyjnego uchylającego interpretację indywidualną nie może szkodzić wnioskodawcy, jak również w przypadku nieuwzględnienia jej w rozstrzygnięciu sprawy podatkowej.

Niniejsza interpretacja wraz z wnioskiem o wydanie interpretacji, po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

Od niniejszej interpretacji przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 2, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Katowice, w terminie 30 dni po upływie terminu określonego poniżej.

Skargę można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie Prezydenta Miasta Katowice- w terminie czternastu dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu niniejszej interpretacji - do usunięcia naruszenia prawa.

Do wiadomości:

- Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej w Katowicach, ul. Paderewskiego 32b,
- a/a