

.....  
.....  
40-135 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 Wspólnoty Mieszkaniowej w Katowicach, interpretacji przepisów prawa podatkowego uznając, iż podatnikiem podatku od nieruchomości „w postaci budynku hydroforni” są członkowie Wspólnoty tj. osoby fizyczne i jedna osoba prawna /.....”

**UZASADNIENIE**

Pismem z dnia .....Wspólnota Mieszkaniowa w Katowicach przy ul. .... zwróciła się do Prezydenta Miasta Katowice z wnioskiem o udzielenie interpretacji przepisów prawa, w zakresie prawa podatkowego. Wnioskodawca zwrócił się z pytaniem: „Kto jest podatnikiem podatku od nieruchomości w postaci budynku hydroforni?”.

Wnioskodawca w sposób wyczerpujący przedstawił stan faktyczny, z którego wynika, iż „Na mocy aktu notarialnego z dnia ..... Wnioskodawca nabył od .....” w Katowicach nakłady poniesione na budowę budynku byłej hydroforni. W ten sposób Wspólnota i Spółdzielnia doprowadziły do uzgodnienia stanu prawnego nieruchomości. Występująca przed tym uzgodnieniem niezgodność polegała na tym, że budynek hydroforni został wybudowany na działce nr ..... będącej w użytkowaniu wieczystym członków wspólnoty, natomiast został wpisany do księgi wieczystej prowadzonej dla działki nr.....będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni. Budynek ten został wybudowany ze środków własnych poprzednika prawnego Spółdzielni, w związku z czym Wspólnota we wspomnianym wyżej akcie notarialnym zobowiązała się zwrócić Spółdzielni nakłady poniesione na jego budowę. W zamian za to Spółdzielnia wyraziła zgodę na wykreślenie budynku z księgi wieczystej prowadzonej dla działki nr ..... i wpisanie go do księgi prowadzonej dla działki nr .....”.

W złożonym wniosku Wspólnota Mieszkaniowa w sposób wyczerpujący wskazała własne stanowisko w sprawie stwierdzając, iż „Wnioskodawca stoi na stanowisku, że podatnikiem podatku od nieruchomości w w w budynku hydroforni położonego na działce nr ..... jest Wspólnota Mieszkaniowa w Katowicach przy ul. .... Budynek hydroforni winien być traktowany jako składnik majątku wspólnoty (...). O tym, że przedmiotowy budynek winien być traktowany jako majątek Wspólnoty świadczy też fakt, że został on wraz z budynkiem stacji transformatorowej oraz kilkoma niezbytymi lokalami przekazany przez ówczesnego właściciela nieruchomości-.....” na rzecz Spółdzielni. Zdarzenie to miało miejsce w .....r., natomiast Wspólnota powstała w .....r. Świadczy więc ono o tym, że budynek nie był wówczas traktowany jako współwłasność właścicieli lokali, ale jako majątek odrębny”

Jako uzasadnienie powyższego stanowiska Wnioskodawca wskazał uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007r. Nr III CZP 65/2007r., który orzekł, że: „*Wspólnota Mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku*”.

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, tut. Organ przeanalizował odpowiednie przepisy prawa pozwalające udzielić odpowiedzi na postawione przez Wnioskodawcę pytanie.

Na podstawie analizy wniosku oraz dołączonych dokumentów ustalono, że budynek byłej hydroforni został wpisany w 2010r. do księgi wieczystej ..... prowadzonej dla działki nr .....będącej w użytkowaniu wieczystym członków Wspólnoty. Wpis ten dokonany został na podstawie aktu notarialnego Rep. .... stanowiącego ugodę w przedmiocie zwrotu nakładów poniesionych na budowę budynku byłej hydroforni. Zwrot nakładów nie spowodował jednak zmiany w przedmiocie własności budynku byłej hydroforni a jedynie doprowadził do uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym co wskazał sam Wnioskodawca.

W związku z powyższym powoływana przez Wnioskodawcę uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007r. /sygn. Akt III CZP 65/07/ w myśl której: „*Wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku*” nie znajduje zastosowania w sprawie Podatnika. W przedmiotowym przypadku nie mamy bowiem do czynienia z nabyciem prawa przez Wspólnotę.

Zgodnie z art. 235 § 1 ustawy z dnia 23.04.1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. Z 1964 r. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.) „*Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste*”.

Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste przez użytkownika wieczystego stanowią jego własność, bez względu na to, czy budynki (inne urządzenia) zostały wzniesione zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, a także wtedy, gdy budynki (inne urządzenia) zostały wzniesione przez inną osobę, najczęściej przez posiadacza, stają się one własnością użytkownika wieczystego. W przedmiotowej sprawie należy uznać, iż współużytkownikami wieczystymi działki gruntu nr..... oraz współwłaścicielami posadowionych na tej działce budynków m.in. budynku byłej hydroforni są członkowie wspólnoty, co potwierdził sam Wnioskodawca, stwierdzając, iż „*współwłaścicielami budynków położonych na tej działce i współużytkownikami wieczystymi nieruchomości są osoby fizyczne i jedna osoba prawna – .....*”. *Wspomniane osoby fizyczne jak i osoba prawna tworzą Wspólnotę Mieszkaniową(...)*”.

W związku z powyższym za współwłaścicieli budynku hydroforni uznać należy wszystkich członków Wspólnoty.

Mając na względzie dokonane ustalenia nie można zgodzić się ze stanowiskiem Wnioskodawcy, zgodnie z którym: „*podatnikiem podatku od nieruchomości w postaci budynku hydroforni położonego na działce nr ..... jest Wspólnota Mieszkaniowa w Katowicach przy ul. ....*”. W przedmiotowej sprawie stwierdzić należy, iż budynek byłej hydroforni posadowiony na działce nr ..... będącej w użytkowaniu wieczystym członków Wspólnoty stanowi współwłasność wszystkich członków tworzących Wspólnotę tj. osób fizycznych i jednej osoby prawnej /.....”/.

A zatem podatnikami podatku od nieruchomości w przedmiotowej sytuacji są członkowie Wspólnoty *osoby fizyczne oraz osoba prawna*.

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 3 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