

.....

.....

.....

.....

.....

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 (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 749 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a) ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2010r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.) i art. 45 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz.651 z późn. zm.)

postanawia

udzielić na wniosek
..... interpretacji przepisów prawa podatkowego wskazując, iż okolicznością uzasadniającą powstanie obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości, w zakresie nieruchomości położonej w Katowicach przy ul., oddanej w trwały zarząd zgodnie z decyzją nr Ministra Skarbu Państwa z dnia, jest moment objęcia przedmiotowej nieruchomości na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.

UZASADNIENIE

Dnia 24.02.2014r. (data wpływu)
..... zwróciła się do Prezydenta Miasta Katowice z wnioskiem o wydanie interpretacji indywidualnej prawa podatkowego w zakresie ustalenia „która z poniższych okoliczności uzasadnia powstanie obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości i konieczność złożenia deklaracji na podatek od nieruchomości:

1. moment uprawomocnienia się decyzji nr Ministra Skarbu Państwa z dnia,
2. moment faktycznego i protokolarnego objęcia nieruchomości w trwały zarząd przez w Katowicach,
3. moment rozpoczęcia użytkowania przez, na cele statutowe, budynku posadowionego na przedmiotowej nieruchomości ?

Wnioskodawca w sposób wyczerpujący przedstawił stan faktyczny w złożonym wniosku, z którego wynika, iż „decyzja ustanawiająca trwały zarząd została wydana w dniu, doręczona do

..... w dniu 28.01.2014r., a do w dniu 29.01.2014r. Jej uprawomocnienie nastąpiło po 14 dniach od doręczenia. Natomiast objęcie ww. nieruchomości w trwały zarząd nastąpi - zgodnie z art. 45 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r. nr 102 poz. 651 ze zm.) – dopiero po protokolarnym przekazaniu tej nieruchomości”.

Jednocześnie Wnioskodawca zaznaczył, iż „(...) nie dysponuje dokumentacją techniczną pozwalającą na inwentaryzację obiektu i sporządzenie protokołu, a w budynku do 31.05.2014r. pozostają najemcy (...). Ponadto, stan techniczny budynku przy ul..... nie pozwala na

rozpoczęcie użytkowania, o którym mowa w art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2010r. nr 95 poz. 613 ze zm.). Rozpoczęcie użytkowania będzie możliwe po przeprowadzeniu gruntownych prac adaptacyjno – remontowych, na które złożą się: remont instalacji kanalizacyjnej, wodociągowej, elektrycznej, remont elewacji budynku, ścian wewnętrznych, wymianę okien, drzwi, założenie sieci teleinformatycznej oraz systemów antywłamaniowych i przeciwpożarowych, założenie klimatyzacji, prac adaptacyjnych dotyczących rozmieszczenia / wydzielenia pomieszczeń, prac związanych z wyposażeniem budynku w zgodną z przepisami ilość toalet i remont istniejących oraz prac związanych z dostosowaniem budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych, montaż windy, a także z zaadaptowaniem niezabudowanej części nieruchomości oraz garaży.”

W złożonym wniosku w sposób wyczerpujący wskazała własne stanowisko w sprawie stwierdzając, iż „z uwagi na niemożność rozpoczęcia użytkowania nieruchomości na cel określony w decyzji nr Ministra Skarbu Państwa przed wykonaniem generalnego remontu (adaptacja, przebudowa, rozbudowa itp.) niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania urzędu, za uzasadnione uznaje się przyjęcie jako moment powstania obowiązku podatkowego rozpoczęcie użytkowania budynku posadowionego na przedmiotowej nieruchomości gruntowej.”

We wniosku Wnioskodawca złożył oświadczenie, o którym mowa w art. 14b ww. ustawy - Ordynacja podatkowa, a także załączył kserokopię decyzji nr Ministra Skarbu Państwa z dnia oraz dowód wpłaty za wydanie interpretacji w wysokości 40,00zł, dokonany dnia 24.02.2014r. w kasie Urzędu Miasta Katowice.

Mając na względzie przedstawiony stan faktyczny oraz zaprezentowane przez Wnioskodawcę własne stanowisko w sprawie, podstawową kwestią, w ocenie tutejszego Organu, było przeanalizowanie obowiązujących przepisów prawa w zakresie problematyki zawartej we wniosku.

Obowiązek podatkowy i zasady opodatkowania podmiotów z tytułu posiadania nieruchomości normuje ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2010r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.). Stosownie do treści art. 3 ust. 1 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, 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.

Dokonując wykładni ww. art. 3 ust. 1 pkt 4 cytowanej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych należy stwierdzić, iż obowiązek podatkowy został nałożony na podmioty, które są w posiadaniu nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, na podstawie między innymi „innego tytułu prawnego”.

W literaturze podkreśla się, że przez „tytuł prawny”, o którym mowa w omawianym przepisie, należy rozumieć m.in. zarząd, użytkowanie (art. 252 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny /t.j. Dz.U. z 2014r. poz. 121/) oraz inne szczególne formy prawne gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostki samorządu terytorialnego (por. L. Etel: Podatek od nieruchomości, rolnej, leśnej. Warszawa 2005, s. 167). Powyższe stanowisko zostało zaprezentowane również w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 września 2006r. sygn. II FSK 1090/05, zgodnie z którym przykładem innego tytułu prawnego posiadania w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 4 cytowanej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych jest przekazanie nieruchomości w trwały zarząd jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej.

Instytucja trwałego zarządu została uregulowana w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.). W myśl art. 43 ust. 1 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami w powiązaniu z art. 3 ust. 1 pkt 4 cytowanej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych uznać należy, iż trwały zarząd jest formą prawną władania przez jednostkę organizacyjną nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samorządu terytorialnego. Posiadanie wykonywane w ramach trwałego zarządu jest zatem posiadaniem zależnym, wykonywanym w ramach uprawnień przyznanych decyzją o ustanowieniu trwałego zarządu, która jest przykładem innego tytułu prawnego, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 cytowanej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. W

konsekwencji podmiot, na rzecz którego przedstawiciel Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego ustanowił trwały zarząd na nieruchomości staje się podatnikiem podatku od nieruchomości.

Z powyższych regulacji wynika, iż trwały zarząd jest tytułem prawnym do władania i posiadania nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, ustanawianym na rzecz konkretnej jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej w drodze decyzji administracyjnej i powstaje z chwilą, w której przedmiotowa decyzja staje się ostateczna.

W tym miejscu należy jednak wskazać, iż do trwałego zarządu w sprawach nieuregulowanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego, zgodnie z art. 50 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W myśl art. 336 cytowanej ustawy - Kodeks cywilny 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*). Powyższe oznacza, iż posiadanie jest jedną z form faktycznego władania nieruchomością, zatem, już chwila ustanowienia trwałego zarządu, w świetle brzmienia art. 43 ust. 1 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, stwarzającego w tym względzie domniemanie prawne, będzie chwilą objęcia w posiadanie przedmiotu zarządu.

Faktyczne objęcie w trwały zarząd nieruchomości, które ustanawiane jest w drodze decyzji administracyjnej następuje jednak na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zgodnie z art. 45 ust. 3 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami. Od chwili spisania takiego protokołu liczy się bieg okresu, na jaki trwały zarząd został ustanowiony, i od tej chwili są naliczane opłaty z tytułu trwałego zarządu. Jednakże zauważyć należy, iż data sporządzenia lub podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego nie musi być tą samą datą, w której decyzja o ustanowieniu trwałego zarządu stała się ostateczna, co służyć może obaleniu domniemania prawnego dotyczącego posiadania nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż spisanie protokołu zdawczo-odbiorczego przy obejmowaniu w posiadanie nieruchomości oddanej w trwały zarząd ma zatem znaczenie nie dla ukonstytuowania prawa trwałego zarządu, ale wyłącznie dla zabezpieczenia prawidłowości przyszłych rozliczeń z tytułu wykonywania prawa, dokonywanych zgodnie z art. 262 ww. ustawy – Kodeks cywilny w związku z art. 50 cytowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami (wyrok WSA w Białymstoku z dnia 3 listopada 2011 r., II SA/Bk 561/11).

Z przedstawionego we wniosku stanu faktycznego wynika, iż nieruchomość położona w Katowicach przy ul. została przekazana w trwały zarząd na podstawie decyzji nr Ministra Skarbu Państwa z dnia orzekającej o nieodpłatnym ustanowieniu trwałego zarządu na rzecz

..... czas nieokreślony, z przeznaczeniem na potrzeby statutowe, co oznacza, iż Wnioskodawca od momentu uprawomocnienia się ww. decyzji jest posiadaczem nieruchomości Skarbu Państwa. Jednakże z uwagi na fakt, iż faktyczne objęcie przedmiotowej nieruchomości przez Wnioskodawcę w trwały zarząd nastąpi dopiero na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w art. 45 ust. 3 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, zatem okolicznością skutkującą powstaniem obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości będzie moment protokolarnego przekazania przedmiotowej nieruchomości. Powyższe wynika z faktu, iż data sporządzenia lub podpisania przedmiotowego protokołu zdawczo – odbiorczego nie będzie tą samą datą, w której ww. decyzja o ustanowieniu trwałego zarządu stała się ostateczna, zatem może służyć to obaleniu domniemania prawnego dotyczącego posiadania nieruchomości.

W okolicznościach faktycznych i prawnych, tutejszy Organ nie podziela zatem stanowiska Wnioskodawcy, iż „z uwagi na niemożność rozpoczęcia użytkowania nieruchomości na cel określony w decyzji nr Ministra Skarbu Państwa przed wykonaniem generalnego remontu (adaptacja, przebudowa, rozbudowa itp.) niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania urzędu za uzasadnione uznaje się przyjąć jako moment powstania obowiązku podatkowego rozpoczęcie użytkowania budynku posadowionego na przedmiotowej nieruchomości gruntowej”, gdyż jak wynika z art. 43 ust. 2 cytowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednostka organizacyjna władając nieruchomością ma prawo do korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, nie tylko poprzez korzystanie z nieruchomości w celu prowadzenia działalności gospodarczej należącej do zakresu jej działania, ale także ma prawo do zabudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu obiektu budowlanego na nieruchomości.

W związku z powyższym wskazany we wniosku moment rozpoczęcia użytkowania nieruchomości oddanej w trwały zarząd po zakończeniu przez Wnioskodawcę generalnego remontu nie jest zdarzeniem powodującym powstanie obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości, gdyż prace adaptacyjno – remontowe są

czynnościami mieszczącymi się już w zakresie sprawowania trwałego zarządu. Powyższe potwierdza wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 18 stycznia 2013r. sygn. I SA/Wr 1016/12 wskazujący, iż adaptacja budynków do prowadzenia zamierzonej w przyszłości działalności gospodarczej stanowi jeden z wyznaczników prowadzenia tejże działalności. Majątkowy charakter podatku od nieruchomości wyraża się w tym, że ustawodawca, opodatkowując określone stany faktyczne, koncentruje się na samej własności lub posiadaniu określonych przedmiotów opodatkowania (*gruntów, budynków lub budowli*).

Mając na uwadze powyższe w ocenie tutejszego Organu stwierdzić należy, iż okolicznością uzasadniającą powstanie obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości, w zakresie nieruchomości oddanej w trwały zarząd, zgodnie z decyzją nrMinistra Skarbu Państwa z dnia orzekającą o nieodpłatnym ustanowieniu trwałego zarządu na rzecz na czas nieokreślony, z przeznaczeniem na potrzeby statutowe, w stosunku do zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w Katowicach przy ul., będzie objęcie w trwały zarząd przedmiotowej nieruchomości na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.

Niniejsza interpretacja została wydana w oparciu o stan faktyczny przedstawiony przez, gdyż postępowanie interpretacyjne ogranicza się wyłącznie do udzielania pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w okolicznościach stanu faktycznego podanych przez stronę. Związanie organu interpretacją dotyczy jedynie dokonanej wykładni przepisu podatkowego wyłącznie w kontekście stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę. Nie oznacza to, iż w przypadku dokonania w toku postępowania podatkowego innych ustaleń faktycznych, organ będzie musiał zająć stanowisko zbieżne z dokonaną wcześniej interpretacją.

Biorąc pod uwagę powyższe tutejszy Organ uznaje tezę Wnioskodawcy za niezasadną i postanawia 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, 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 (*art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - Dz. U. z 2012r., poz. 270 j.t.*).

Skargę do WSA 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 tego wezwania (*art. 53 § 2 ww. ustawy*).

Do wiadomości:

- Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej w Katowicach,
ul. Paderewskiego 32b, 40-282 Katowice
- a/a