

.....  
ul. ....  
..... Katowice

### PISEMNA INTERPRETACJA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Katowice działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3, w związku z art. 14 b, art. 14c, art. 14 k § 1 i art. 14 i § 2 i 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa /Dz.U. z 2005r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm./ oraz art. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych /Dz. U. z 2006r. nr 121, poz. 844 z późn. zm./

#### postanawia

udzielić na wniosek Pana ..... zam. w Katowicach przy ul. ...., interpretacji przepisów prawa podatkowego uznając, iż podatnikiem podatku od nieruchomości dla garaży trwale związanych z gruntem stanowiących własność osób trzecich, jest właściciel gruntu na którym te garaże zostały wybudowane.

#### UZASADNIENIE

Pismem z dnia 16.03.2009r., uzupełnionym w dniu 27.03.2009r. Pan ..... zwrócił się do Prezydenta Miasta Katowice z wnioskiem o udzielenie interpretacji przepisów prawa podatkowego, w zakresie obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości od garaży stanowiących własność osób trzecich, a zlokalizowanych na gruncie Podatnika.

Wnioskodawca w sposób wyczerpujący przedstawił stan faktyczny, z którego wynika, iż Pan ..... na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Katowice stał się właścicielem działki o numerze geodezyjnym ..... Ponadto Wnioskodawca poinformował, iż „w kwestii podatku od nieruchomości w 2007r. uzgodnił, iż właściciele gruntu i właściciele garaży będą obciążeni odrębnymi decyzjami podatkowymi”. Na podstawie powyższego uzgodnienia Pan ..... przygotował umowy dzierżawy dla właścicieli obiektów garażowych wybudowanych na gruncie Podatnika, z których wynikało, iż właściciele garaży zobowiązani są płacić podatek od nieruchomości bezpośrednio na rzecz Miasta Katowice. W dalszej części wniosku Pan ..... poinformował, iż „w decyzji na 2009r. nie było naliczonego podatku od nieruchomości od działki .....”, co jak wyjaśnił Podatnik, było wynikiem zakwestionowania przez organ podatkowy opodatkowania odrębnie gruntu i odrębnie znajdujących się na tym gruncie obiektów garażowych.

W złożonym wniosku Pan ..... wskazał własne stanowisko w sprawie stwierdzając, iż „opodatkowanie garaży i gruntu powinno być odrębne: osobno podatek od garaży pobierany od ich faktycznych właścicieli i osobno podatek od gruntu, którego właścicielem Podatnik stał się na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Katowice”.

Do wniosku Wnioskodawca załączył, dowód zapłaty opłaty za wydanie interpretacji oraz oświadczenie, o którym mowa w art. 14b § 4 ustawy Ordynacja podatkowa.

Po rozpatrzeniu wniosku, wyjaśnia się co następuje.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych /Dz.U. z 2006r. Nr 121, poz. 844 z późn. zm./ podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne (...), będące właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych (...). W myśl natomiast art. 2 ust. 1 ww. ustawy opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają nieruchomości lub obiekty budowlane. Z uwagi na fakt, iż w przepisach ustawy o podatkach i opłatach lokalnych brak jest definicji nieruchomości, w tym zakresie należy posłużyć się już istniejącą definicją tego pojęcia, która zawarta została w części ogólnej Kodeksu cywilnego, zgodnie z którą nieruchomościami są części składowe powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności /grunty/, jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności /o czym stanowi art. 46 § 1 Kodeksu cywilnego/. Pojęcie nieruchomości zdefiniowane w kodeksie cywilnym nie jest wprawdzie tożsame z przedmiotem podatku od nieruchomości, gdyż przedmiotem podatku są budynki, budowle i grunty bez względu czy stanowią nieruchomości w rozumieniu art. 46 kodeksu cywilnego, jednakże nie oznacza to, iż przepisy ustawy o podatkach

i opłatach lokalnych w tym zakresie należy traktować w oderwaniu od regulacji zawartych w kodeksie cywilnym. W myśl zatem art. 47 § 2 kodeksu cywilnego częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Ponadto zgodnie z art. 48 ww. ustawy do części składowych gruntu należą w szczególności budynki lub inne urządzenia trwale z gruntem związane (...). W tym miejscu wskazać również należy na zapis art. 191 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową. Określony w ww. artykule skutek prawny połączenia następuje bez względu na to, kto dokonał tego połączenia. Skutek ten następuje nawet wówczas, gdy właściciel nieruchomości użył cudzych rzeczy ruchomych albo gdy właściciel rzeczy ruchomych połączył je z cudzą nieruchomością.

Powołane wyżej przepisy kodeksu cywilnego kreują tzw. zasadę superficies solo cedit, zgodnie z którą wszystko co jest trwale związane z gruntem, staje się własnością właściciela nieruchomości gruntowej i dzieli los prawny gruntu. Pojęcie trwałego związania z gruntem oznacza natomiast posiadanie przez obiekt budowlany fundamentów, które są usytuowane poniżej poziomu terenu */wkopane w grunt/* oraz trwale związanie fundamentów z obiektem budowlanym. Powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie w piśmie Zastępcy Dyrektora Departamentu Podatków Lokalnych i Katastru z dnia 10.02.2003r. Nr LK-2443/LP/02/AP.

Wyjątek od zasady superficies solo cedit stanowią m.in. urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne wchodzące w skład przedsiębiorstwa, które w myśl art 49 kodeksu cywilnego nie należą do części składowych nieruchomości.

Mając na względzie przedstawione powyżej wyjaśnienia, uznać należy iż wybudowanie przez osoby trzecie garaży na gruncie Podatnika, nie powoduje powstania odrębnej własności nieruchomości budynkowej, która byłaby przedmiotem odrębnego opodatkowania w zakresie podatku od nieruchomości. Zgodnie bowiem z zasadą wyrażoną w art. 48 i art. 191 Kodeksu cywilnego, wszystko co jest trwale związane z gruntem, staje się własnością właściciela gruntu. Zasadą jest zatem, że podatek od obiektów stanowiących część składową gruntu płaci właściciel gruntu, na którym znajdują się te obiekty i nie jest możliwe istnienie własności budynku całkowicie oderwanej od prawa do gruntu.

Powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie w obowiązującej w tym zakresie linii orzecznictwa, w tym w wyroku z dnia 18.12.2006r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi sygn. I SA/Łd 1156/06, komentarzu do ustawy podatkach i opłatach lokalnych z 2003r. L. Etela oraz decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach wydanej w analogicznej sprawie.

W sytuacji zatem, jeżeli na gruncie Podatnika zostały wybudowane przez osoby trzecie obiekty budowlane */garaże/* trwale z tym gruntem związane to obowiązek w podatku od nieruchomości od tych obiektów, jako na częściach składowych nieruchomości, ciąży na właścicielu gruntu, na którym garaże te zostały usytuowane. Przeniesienia obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości od przedmiotowych garaży w świetle obowiązujących przepisów nie powoduje również zawarcie przez Podatnika umów cywilnoprawnych.

W związku z powyższym tutejszy Organ uznaje stanowisko Wnioskodawcy w sprawie za nieprawidłowe 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, 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, Katowice, ul. Paderewskiego 32b
- a/a