

Rodzaj dokumentu - Indywidualna interpretacja znak: WPIOL-VI.310.5.2025.MD

Data – 16.09.2025 r.

Autor - Prezydent Miasta Szczecin

Temat – opodatkowanie trwałego zarządcy nieruchomości w czasie między wygaśnięciem trwałego zarządu nieruchomości, a przekazaniem jej nowemu zarządcy protokołem zdawczo-odbiorczym na podstawie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych

Słowa kluczowe - podatek od nieruchomości, trwały zarząd

WPIOL-VI.310.5.2025.MD

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Na podstawie art. 14j § 1 i § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.) oraz upoważnienia Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 08 grudnia 2015 r. znak: WO-I.0052.3.168.2015.KO w sprawie wydawania decyzji administracyjnych, postanowień zaświadczeń w zakresie postępowania podatkowego dotyczącego podatków i opłat lokalnych

uznam

stanowisko Wnioskodawcy, stwierdzające że nie jest on podatnikiem podatku od nieruchomości na gruncie przepisu art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych za prawidłowe, chyba że nieruchomość jest nadal w jego posiadaniu bez tytułu prawnego.

UZASADNIENIE

W dniu 30.06.2025 r. do organu podatkowego wpłynął wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie kwestii pozostawania podatnikiem podatku od nieruchomości w czasie między wygaśnięciem trwałego zarządu nieruchomości, a przekazaniem jej nowemu zarządcy protokołem zdawczo-odbiorczym, w kontekście przepisu art. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Wniosek dotyczy zaistniałego stanu faktycznego.

W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:

Prawomocną decyzją z dnia X sygn. X Prezydent Miasta X **orzekł o wygaśnięciu trwałego zarządu**, nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczoną w rejestrze ewidencji gruntów i budynków numerem działki X o pow. 0,1066 ha w obrębie X, położonej w X przy ulicy X, dla której Sąd Rejonowy X prowadzi księgę wieczystą numer X, dotychczas sprawowanego przez X, ustanowionego na podstawie decyzji Prezydenta Miasta X z dnia X, oznaczonej znakami: X, X, przy jednoczesnym ustanowieniu trwałego zarządu na rzecz X, na czas nieoznaczony z przeznaczeniem na siedzibę organu administracji publicznej.

W dalszej części wspomnianej decyzji widnieje zapis:

„Zgodnie z art. 48 ust. 2, z związku z art. 45 ust. 3, objęcie nieruchomości w trwały zarząd, powinno nastąpić na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego”

Do dnia złożenia niniejszego wniosku protokół zdawczo-odbiorczy nie został spisany, a ewentualny termin spisania protokołu nie został ustalony pomimo gotowości X.

W związku z powyższym stanem faktycznym Wnioskodawca zadał następujące pytanie:

- 1) Czy do czasu objęcia nieruchomości w trwały zarząd na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, spisanego pomiędzy X a X trwałym zarządcą nadal pozostaje X, który zachowuje prawo do dysponowania nieruchomością oraz obowiązki, w tym obowiązek opłacania podatku od nieruchomości jako podatnik podatku od nieruchomości?

Stanowisko Wnioskodawcy oraz jego uzasadnienie:

Pomimo braku przekazania nieruchomości, na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, spisanego pomiędzy X a X, to od X, tj. od dnia wydania decyzji Prezydenta Miasta X, X nie jest trwałym zarządcą nieruchomości położonej w X przy ulicy X.

Powinien złożyć korektę deklaracji na podatek od nieruchomości od dnia X, tj. od pierwszego miesiąca następującego po dniu uprawomocnienia się decyzji, gdyż nie jest już posiadaczem zależnym - podatnikiem podatku od nieruchomości położonej w X przy ulicy X.

Protokół zdawczo-odbiorczy jest dokumentem sporządzanym w celu potwierdzenia przekazania lub odbioru nieruchomości pomiędzy stronami i nie rozstrzyga o prawach i obowiązkach stron.

Od X trwałym zarządcą nieruchomości położonej w X przy ulicy X, zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta X, jest X, który przejął prawo do dysponowania nieruchomością oraz obowiązki, w tym obowiązek opłacania podatku od nieruchomości.

Wniosek X zawiera także oświadczenie o którym mowa w art. 233 § 1 Kodeksu karnego oraz oświadczenie, o którym mowa w art. 14b § 4 Ordynacji podatkowej, o następującej treści:

„Zgodnie z art. 233 §1 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny (Dz. U. Nr 88, poz. 553 z późn. zm.) „Kto, składając zeznanie mające służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy, zeznaje nieprawdę lub zataja prawdę, podlega karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 8.

Oświadczam, że zapoznałem(łam) się z treścią art. 233 § 1 Kodeksu karnego o odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania.

Oświadczam, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej”.

Organ podatkowy dokonał analizy złożonego wniosku i uznał, że przedstawiony przez Wnioskodawcę stan faktyczny, pytanie oraz własne stanowisko w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego dotyczyły przede wszystkim powstania i wygaśnięcia trwałego zarządu oraz przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie przepisów prawa podatkowego - ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Wobec powyższego działając na podstawie art. 169 § 1 w związku z art. 14h, art. 14g § 1 art. 14b § 1, § 2 i § 3 oraz 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r., poz. 111 ze zm.), wezwaniem z dnia X organ podatkowy wezwał Wnioskodawcę do usunięcia braków formalnych we wniosku poprzez:

- 1) uzupełnienie i wyczerpujące przedstawienie zaistniałego stanu faktycznego,
- 2) jednoznaczne pytanie będące przedmiotem indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego,
- 3) przedstawienie własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej w zakresie przepisów prawa podatkowego

W odpowiedzi na wezwanie, pismem z dnia X r. X uzupełnił wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego.

W uzupełnieniu wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:

Stosownie do 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, Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa 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.

W myśl art. 336 Kodeksu cywilnego 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).

Zatem Kodeks cywilny wyróżnia dwa rodzaje posiadania: posiadanie samoistne i posiadanie zależne. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią włada jak właściciel, wyrażając tym samym wolę wykonywania w stosunku do niej prawa własności. Posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne. Posiadaczem zależnym natomiast jest ten, kto włada rzeczą w zakresie innego prawa, niż prawo własności, na przykład użytkowania, zastawu, najmu, dzierżawy. Nie rości więc on sobie do rzeczy prawa własności, lecz zachowuje się tak jak uprawniony z innego prawa, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą. Z uwagi na to, że władanie to ograniczone jest wolą właściciela nieruchomości, trwałego zarządcę należy uznać za posiadacza zależnego tej nieruchomości. W zakresie władania nieruchomością przez trwałego zarządcę, mieści się uprawnienie do obciążania jej prawami na rzecz osób trzecich, w tym do zawierania umów najmu. Przykładem „innego tytułu prawnego” posiadania, o którym mowa w art. 3 ust.1 pkt 4 lit. a u.p.o.l. jest między innymi przekazanie nieruchomości w trwały zarząd jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej.

Prawomocną decyzją z dnia X sygn. X Prezydent Miasta X orzekł o wygaśnięciu trwałego zarządu, nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczoną w rejestrze ewidencji gruntów i budynków numerem działki X o pow. 0,1066 ha w obrębie X, położonej w X przy ulicy X, dla której Sąd Rejonowy X prowadzi księgę wieczystą numer X, dotychczas sprawowanego przez X, ustanowionego na podstawie decyzji Prezydenta Miasta X z dnia X, oznaczonej znakami: X, przy jednoczesnym ustanowieniu trwałego zarządu na rzecz X, na czas nieoznaczony z przeznaczeniem na siedzibę organu administracji publicznej.

W związku z powyższym Wnioskodawca zadał następujące pytanie:

- 1) Czy w związku z wygaszeniem trwałego zarządu z dniem X przez Prezydenta Miasta X, czyli odebraniem „innego tytułu prawnego” posiadania, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a u.p.o.l., X nadal pozostaje podatnikiem podatku od nieruchomości?
X nie posiada obecnie żadnego tytułu prawnego do nieruchomości położonej w X przy ulicy X.

Stanowisko Wnioskodawcy oraz jego uzasadnienie:

Prezydent Miasta X decyzją z dnia X sygn. X orzekł o wygaśnięciu trwałego zarządu, dotychczas sprawowanego przez X, odbierając tym samym „inny tytuł prawny” posiadania, o którym mowa w art. 3 ust.1 pkt 4 lit. a u.p.o.l.

X nie posiada obecnie żadnego tytułu prawnego do nieruchomości położonej w X przy ulicy X.

W związku z powyższym nie jest podatnikiem podatku od nieruchomości. Powinien złożyć korektę deklaracji na podatek od nieruchomości od dnia X, tj. od pierwszego miesiąca następującego po dniu uprawomocnienia się decyzji Prezydenta Miasta X.

Po rozpatrzeniu stanowiska Wnioskodawcy organ podatkowy zważył co następuje:

W myśl art. 14b § 1 i 14j Ordynacji podatkowej Dyrektor Biura Krajowej Informacji Podatkowej, a w zakresie swojej właściwości wójt, burmistrz, (prezydent miasta), starosta lub marszałek województwa na pisemny wniosek zainteresowanego, wydaje, w jego indywidualnej sprawie, pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego. Zgodnie z art. 14b § 3 Ordynacji podatkowej składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązany jest do wyczerpującego przedstawienia zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego oraz do przedstawienia własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej tego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego. W orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowany jest pogląd, że organ wydający interpretację dokonuje jedynie oceny prawnej przedstawionego przez Wnioskodawcę stanu, bez możliwości jego modyfikowania, czy też prowadzenia postępowania dowodowego w trybie przepisów działu IV Ordynacji podatkowej. Wobec powyższego, interpretacja może dotyczyć wyłącznie stanu przedstawionego we wniosku, gdyż organ nie prowadzi żadnego postępowania dowodowego, nie ocenia też wiarygodności danych przedstawionych we wniosku. Przedstawione we wniosku zagadnienie organ powinien poddać kompleksowej ocenie prawnej przez pryzmat przepisów całego systemu prawnego, który może znaleźć zastosowanie w danym przypadku.

Obowiązek podatkowy i zasady opodatkowania nieruchomości i obiektów budowlanych w podatku od nieruchomości normuje ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 707, dalej: u.p.o.l.).

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, Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa 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.**

Przepis art. 3 ust. 1 u.p.o.l. określa zakres podmiotowy podatku od nieruchomości uznając jako zasadę, że podatnikiem podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, jeżeli mają określony tytuł prawny do nieruchomości lub obiektów, tj. są ich właścicielami, posiadaczami samoistnymi, użytkownikami wieczystymi gruntów. Zasada ta doznaje wyjątku w przypadku nieruchomości i obiektów budowlanych stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Podatnikami w takich przypadkach są posiadacze – chodzi tu przede wszystkim o posiadanie zależne, wynikające z umów zawartych z właścicielem, którym jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego albo Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, **innego tytułu prawnego lub bez niego**. Należy w tym miejscu podkreślić, że za podatnika może być uznany wyłącznie taki podmiot, który jest posiadaczem nieruchomości. Nie jest zatem wystarczające do uznania za podatnika podmiotu, który wprawdzie zawarł umowę z właścicielem (Skarbem Państwa lub właściwą jednostką samorządu terytorialnego) lub Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa, ale nie stał się posiadaczem nieruchomości.

Przepis art. 336 Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071) stanowi, że **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)**.

W związku z powyższym, w Kodeksie cywilnym wyróżnione są dwa rodzaje posiadania: posiadanie samoistne i posiadanie zależne. Posiadacz samoistny rzeczy to ten, kto nią włada jak właściciel i wyraża tym samym wolę wykonywania w stosunku do niej prawa własności. Posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne. Natomiast **posiadacz zależny** to ten, który włada rzeczą w zakresie innego prawa, niż prawo własności – np. użytkowania, zastawu, najmu, dzierżawy. Nie rości on sobie prawa własności do rzeczy, lecz zachowuje się tak jak **uprawniony z innego prawa, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą**. Ponieważ władanie to ograniczone jest wolą właściciela nieruchomości, **trwałego zarządcę należy uznać za posiadacza zależnego tej nieruchomości**.

W odniesieniu do powyższych przepisów, przekazanie nieruchomości w trwały zarząd jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej stanowi „**inny tytuł prawny**” **posiadania**, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a u.p.o.l.

Na podstawie art. 6 ust. 4 u.p.o.l. „*Obowiązek podatkowy wygasa z upływem miesiąca, w którym ustały okoliczności uzasadniające ten obowiązek*”. Okoliczności te odnoszą się do zdarzeń faktycznych i prawnych przeciwnych do okoliczności uzasadniających powstanie obowiązku podatkowego w danym podatku (np. sprzedaży nieruchomości lub obiektu budowlanego bądź prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, wygaśnięcia dzierżawy gruntu będącego własnością gminy, **wygaśnięcia trwałego zarządu nieruchomości gminy**).

W przedmiotowej sprawie taką okolicznością jest wygaśnięcie trwałego zarządu. Przepis art. 46 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm. dalej: u.g.n.) stanowi, że trwały zarząd wygasa (ustaje) z upływem czasu, na który został ustanowiony lub na skutek decyzji właściwego organu o jego wygaśnięciu.

Jeśli trwały zarząd został skutecznie odwołany decyzją administracyjną i skutkuje to brakiem posiadania nieruchomości - jednostka faktycznie nie włada nieruchomością (nie korzysta, nie ma dostępu, nie zabezpiecza, nie zarządza, nie administruje) to nie jest już podatnikiem podatku od nieruchomości na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a u.p.o.l. – nawet jeśli nowy trwały zarządca jeszcze jej formalnie nie przejął.

Wskazać należy również, że obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości nie wynika wyłącznie z decyzji administracyjnej o trwałym zarządzie, ale przede wszystkim z faktycznego władania nieruchomością. **Jeśli więc trwały zarządca, pomimo wygaśnięcia trwałego zarządu, nadal tą nieruchomością włada, zarządza, administruje, ponosi koszty i opłaty wynikające ze sprawowania zarządu, to pozostaje on podatnikiem podatku od nieruchomości jako posiadacz bez tytułu prawnego.**

Potwierdzeniem stanowiska organu podatkowego jest m. in. wyrok WSA w Gdańsku z dnia 27 listopada 2024 r. sygn. I SA/Gd 256/24, którym sąd stwierdza, że „zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. b u.p.o.l., podatnikiem podatku od nieruchomości będzie również posiadacz nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie jest bez tytułu prawnego. Użyte w tym przepisie sformułowanie "bez tytułu prawnego" oznacza sytuację, w której określony podmiot objął w posiadanie nieruchomość (lub jej część, obiekt budowlany lub jego część) i nie dokonał tego na podstawie umowy, ani innego tytułu prawnego, znaczenie którego to pojęcia zostało wyżej wyjaśnione. Chodzi w tym przypadku zatem o posiadanie faktyczne, nawet gdyby nie było oparte o określony tytuł prawny (zob. wyrok NSA z 29 września 2011 r., II FSK 1716/10).”

Jak wynika z przedstawionego stanu faktycznego prawomocną decyzją z dnia X sygn. X Prezydent Miasta X orzekł o wygaśnięciu trwałego zarządu wobec Wnioskodawcy. **Wobec powyższego wygaś obowiązek podatkowy w oparciu o art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a u.p.o.l.**, czyli Wnioskodawca nie jest podatnikiem podatku od nieruchomości poczynając od miesiąca następującego po miesiącu, w którym decyzja stała się ostateczna – ponieważ nie posiada już innego **tytułu prawnego** do nieruchomości.

Zatem w tym zakresie organ podatkowy stwierdza, że stanowisko Wnioskodawcy przedstawione we wniosku jest prawidłowe.

Jednak z przedstawionego stanu faktycznego nie wynika jednoznacznie, czy Wnioskodawca nadal włada nieruchomością. **Jeśli wymienione wyżej przesłanki wynikające art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. b u.p.o.l. zachodzą, to Wnioskodawca pozostaje nadal podatnikiem podatku od nieruchomości, jako posiadacz bez tytułu prawnego.**

Z uwagi na to, że organ wydający interpretację dokonuje jedynie oceny prawnej stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę, bez możliwości jego modyfikowania, czy też prowadzenia postępowania dowodowego w trybie przepisów działu IV Ordynacji podatkowej ustalenie faktycznego spełnienia tych przesłanek, organ podatkowy może wyjaśnić dopiero w postępowaniu podatkowym. Organ podatkowy w trakcie prowadzonego postępowania ma prawo badać czy dany stan faktyczny odpowiada stanowi przedstawionemu w interpretacji i wyciągnąć odpowiednie wnioski, gdy ustali rozbieżności pomiędzy nimi.

Niniejsza interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym podanym przez Wnioskodawcę w złożonym wniosku z dnia 30.06.2025 roku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona odpowiedź traci swoją aktualność. Interpretacja dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

Jednocześnie organ podatkowy informuje, że niniejsza interpretacja po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę zostanie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

POUCZENIE

Od niniejszej interpretacji przysługuje stronie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie, w terminie 30 dni od dnia doręczenia interpretacji, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Szczecin.

Otrzymują:

1. Adresat
2. A/a