

Rodzaj dokumentu	-	Indywidualna interpretacja
Sygnatura	-	WPiOL-III.310.77.2012.BP
Data	-	27-04-2012 r.
Autor	-	Prezydent Miasta Szczecin
Temat	-	Posiadacz zależny jako podatnik podatku od nieruchomości
Słowa kluczowe	-	Podatek od nieruchomości, trwałe zarząd, umowa dzierżawy

### **Interpretacja indywidualna**

Na podstawie art. 14j § 1 i § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późniejszymi zmianami) oraz upoważnienia Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 8 marca 2012 r. Nr WO-I.0052.3.44.2012.KB w sprawie wydawania decyzji administracyjnych, postanowień i zaświadczeń w zakresie postępowania podatkowego dotyczącego podatków i opłat lokalnych

**stwierdzam,**

**że stanowisko strony przedstawione we wniosku z dnia 03.02.2012 r. o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego jest prawidłowe.**

### **U z a s a d n i e n i e**

W dniu 03.02.2012 r. **X** zwrócił się do organu podatkowego z wnioskiem o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego co do zakresu i sposobu zastosowania przepisów w jego indywidualnej sprawie. Wniosek uzupełniony został o własne stanowisko w sprawie pismem z dnia 22.02.2012 r.

**W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:**

**X** na mocy Decyzji Prezydenta Miasta Szczecin z dnia ..... jest trwałym zarządcą nieruchomości położonej w Szczecinie przy ul. ...., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr ... obręb ..., o powierzchni ... m<sup>2</sup> stanowiącej teren zieleni – .... **X** planuje wydzierżawić na okres 30 lat część ww. nieruchomości o łącznej powierzchni 4 436 m<sup>2</sup> (w tym pow. użytkowa 819 m<sup>2</sup>, teren przyległy 3 617 m<sup>2</sup>) w celu wybudowania i prowadzenia przez dzierżawcę obiektu restauracyjno-kawiarnianego, natomiast pozostała część ...będzie pełniła funkcje terenu zieleni. **X** w przedstawionym stanie faktycznym wskazał, iż jako trwałe zarządca tego terenu nie opłaca podatku od nieruchomości, ponieważ przedmiotowa działka wpisana jest do Rejestru Zabytków Województwa Zachodniopomorskiego pod nr rejestru ...na podstawie Decyzji Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego konserwatora Zabytków w Szczecinie z dnia ... . Jednocześnie **X** oświadczył, że na terenie ... nie prowadzi działalności gospodarczej.

**W związku z powyższym wnioskodawca zadał następujące pytanie:**

*Czy po zawarciu umowy obowiązek podatkowy będzie ciążył na dzierżawcy jako władającym częścią nieruchomości w celu prowadzenia działalności gospodarczej, czy obowiązek taki będzie dotyczył X w zakresie części wydzierżawionej nieruchomości ?*

**Stanowisko wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego:**

Ponieważ wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego złożony przez X w dniu 03.02.2012 r. nie zawierał własnego stanowiska strony w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego w dniu 15.02.2012 r. organ podatkowy wezwał wnioskodawcę do jego uzupełnienia W dniu 22.02.2012 r. X przedstawił własne stanowisko wskazując, iż jako trwały zarządca ... stoi na stanowisku, że podatkiem podatku od nieruchomości w zakresie dzierżawionej części nieruchomości powinien być obciążony bezpośrednio dzierżawca.

Podmiot, który wydierżawi część ... na okres 30 lat będzie prowadził w obiekcie działalność gospodarczą (restauracyjno-kawiarnianą) w związku z powyższym X uważa za zasadne, aby podatek od nieruchomości obciążał bezpośrednio dzierżawcę jako podmiot władający nieruchomością na podstawie umowy dzierżawy i prowadzącym na jej części działalność gospodarczą W ocenie wnioskodawcy dzierżawca powinien być zobowiązany do zgłoszenia i opłacenia podatku od nieruchomości we własnym zakresie.

Ponadto X ponownie potwierdził, że obecnie nie opłaca podatku od nieruchomości ponieważ ...wpisana jest do rejestru zabytków, a na jej terenie nie jest prowadzona działalność gospodarcza.

**Po rozpatrzeniu stanowiska Wnioskodawcy organ podatkowy zważył co następuje:**

Obowiązek podatkowy i zasady opodatkowania podmiotów z tytułu posiadania nieruchomości normuje ustawa o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 r. (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 ze 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.

Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego uregulowane zostały w ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zm.)

W myśl art. 43 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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 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 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 art. 43 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że trwały zarządca jest uprawniony do oddawania zarządzanych nieruchomości lub ich części w najem, dzierżawę albo użyczenie. Jednak w przypadku umów zawieranych na czas dłuższy niż 3 lata konieczne jest uzyskanie przez trwałego zarządcę zgody właściwego organu na zawarcie umowy.

Gminne jednostki organizacyjne nie mające osobowości prawnej, którym zostały oddane w trwały zarząd nieruchomości nie mają możliwości bycia podmiotem praw i obowiązków z zakresu prawa cywilnego. W stosunkach cywilnoprawnych i procesowych działają za gminę i wykonują w określonym zakresie niektóre uprawnienia wypływające z własności przysługującej gminie, a mianowicie uprawnienia do korzystania z nieruchomości jej modernizacji i pobierania pożytków. Jednak nie mogą być stroną umowy cywilnoprawnej jaką jest umowa najmu czy dzierżawy. W stosunkach zewnętrznych, tj. z podmiotami niebędącymi odpowiednio – Skarbem Państwa lub gminą, jako właściciel występuje Skarb Państwa lub gmina. Zatem, stroną umowy dzierżawy lub najmu jest jednostka samorządu terytorialnego. Trwały zarządca zawierając umowę najmu, dzierżawy albo użyczenia nieruchomości występuje wyłącznie jako przedstawiciel gminy. Zgodnie z zapisem art. 47 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2001 Nr 142 poz. 1591 ze zm.) cyt „*Kierownicy jednostek organizacyjnych gminy nieposiadających osobowości*

*prawnej działają jednoosobowo na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez wójta.”* Z powyższego wynika, że kierownik gminnej jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej występuje w charakterze pełnomocnika gminy, a z tego wynika, że podejmuje on czynności na rzecz i w imieniu gminy. A zatem stroną każdej takiej czynności jest gmina, a nie jednostka organizacyjna.

Takie same stanowisko zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Rzeszowie w wyroku z dnia 23.03.2006 r. sygn. akt ISA/Rz 567/05 cyt ” *Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej nie ma zdolności prawnej, czyli zdolności do zawarcia umów najmu lub użyczenia. Należy zatem przyjąć, że stroną takiej umowy jest jednostka samorządu terytorialnego – wojewódzka, samorządowa osoba prawna, w imieniu której działa kierownik jednostki bez osobowości prawnej”* Podobna opinia została wyrażona przez L. Etela (Glosa do wyroku WSA z dnia 14.12.2010 r. ST.2011.5.84) „*Jednostki organizacyjne – trwali zarządcy mogą wchodzić w stosunki cywilnoprawne (najem), ale w istocie rzeczy działają na rzecz gminy. Stroną tych umów jest gmina, reprezentowana w tym przypadku przez kierownika gminnej jednostki organizacyjnej. Najemca nieruchomości jednostki samorządu terytorialnego ma więc umowę zawartą nie z trwałym zarządcą, ale osobą prawną – właścicielem nieruchomości, którym jest gmina. Jest zatem- na mocy art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a u.p.o.l (ustawy z 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych) - podatnikiem podatku od nieruchomości jako posiadacz zależny mający umowę zawartą z właścicielem.”*

W konkluzji należy stwierdzić, iż trwali zarządcy mogą oddawać w najem lub dzierżawę nieruchomości, których właścicielami są Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (gmina), lecz w rzeczywistości działają oni na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (gminy). Umowy takie traktowane są jako zawarte z właścicielem – Skarbem Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, co w konsekwencji skutkuje tym, że podatnikiem podatku od nieruchomości jest posiadacz zależny, a nie trwały zarządca.

**Odnosząc się do przedstawionych ustaleń oraz pytania zadanego przez podatnika należy stwierdzić, iż zawarcie umowy dzierżawy na okres 30 lat pomiędzy Gminą Miasto Szczecin reprezentowaną przez Kierownika samorządowej jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej w celu wybudowania i prowadzenia przez dzierżawcę obiektu restauracyjno - kawiarnianego skutkować będzie przeniesieniem obowiązku podatkowego na dzierżawcę.**

**Niniejsza interpretacja udzielona jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień wydania interpretacji przez organ podatkowy i dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę.**

Jednocześnie informuje się, 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, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Szczecin. Skargę można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie Prezydenta Miasta Szczecin, do usunięcia naruszenia prawa. Termin do złożenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa wynosi 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o treści wydanej interpretacji. Termin na wniesienie skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wynosi 30 dni od dnia doręczenia stronie odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ takiej odpowiedzi nie udzieli, w terminie 60 dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa.

Otrzymują:

- 1) Adresat
- 2) A/a