



Rawa Mazowiecka, 04.08.2009 r.

Fn-I-3110-1-2009

Interpretacja indywidualna

Na podstawie art. 14j. § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2005 r. Nr 8 poz. 60 z póź. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27.07.2009 r. o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie podatku od nieruchomości, **Burmistrz Miasta Rawa Mazowiecka uznaje stanowisko strony za nieprawidłowe.**

W powyższym wniosku, który wpłynął do Burmistrza Miasta Rawa Mazowiecka w dniu 29.07.2009 r., o udzielenie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w sprawie podatku od nieruchomości **Wnioskodawca przedstawił następujący stan faktyczny:**

Grunt położony w Rawie Mazowieckiej przy ul.
został nabyty przez osoby fizyczne,

Budowle i budynek zostały wybudowane przez spółkę prawa handlowego. Grunt nie jest wniesiony aportem do spółki z o.o., więc uprawnionymi do składania deklaracji na podatek od gruntu, w tym przypadku informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych są wymienione wyżej osoby fizyczne, co też tak uczyniły. W informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych osoby fizyczne wykazały całą powierzchnię gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz pozostałe grunty, które nie są związane z działalnością gospodarczą. Natomiast spółka z o.o. w deklaracji na podatek od nieruchomości za 2009 r. jako właściciel budowli i budynku wykazała wartość budowli i powierzchnię budynku.

Spółka postąpiła zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Ustawa wyraźnie rozróżnia jako podatników: właściciela nieruchomości (gruntu), właściciela obiektu budowlanego, jak i właściciela nieruchomości (gruntu) będącego jednocześnie właścicielem obiektu budowlanego. Na tej podstawie można uznać, że podatnikiem od obiektu budowlanego (budowli) może być spółka z o.o. będąca jego właścicielem a podatnikiem od gruntu jest osoba fizyczna, będąca właścicielem jedynie gruntu. Spółka dzierżawi od osoby fizycznej jedynie grunt. Natomiast właścicielem budowli – finansującym i budującym ze środków własnych – jest spółka z o.o. Dodatkowo budowle nie stanowią środka trwałego osób fizycznych, lecz są wprowadzone do ewidencji środków trwałych spółki, która dokonuje odpisów amortyzacyjnych, wlicza ewentualne nakłady remontowe do kosztów uzyskania przychodów. Ponadto budowle zawsze mogą być przeniesione w inne miejsce w każdym czasie, dlatego też nie mogą być traktowane jako związane z gruntem bezpośrednio.

Wnioskodawca uznaje, iż rozdzielenie płacenia podatku od nieruchomości jest w tym przypadku w pełni uzasadnione.

Stanowisko Burmistrza Miasta Rawa Mazowiecka

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego uznaje się za nieprawidłowe.

Na wstępie należy zastanowić się kto jest podatnikiem podatku od nieruchomości.

W myśl art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2006 r. Nr 121 poz. 844 z późn. zm.) podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:

- 1) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych,
- 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 innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości,
 - b) jest bez tytułu prawnego.

Powołany artykuł określa podmioty, na których ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości. Podatnikami mogą być zatem wszystkie podmioty, niezależnie od ich statusu prawnego. W tym artykule określony jest jedynie podatnik podatku od nieruchomości.

Zatem podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne i jednostki organizacyjne nie mające osobowości prawnej, które są właścicielami (współwłaścicielami) lub posiadaczami samoistnymi. Posiadacze zależni oraz inne kategorie władających gruntem (zarządcy, dzierżyciele, administratorzy; użytkujący grunt bez tytułu prawnego) są podatnikami jedynie wówczas, gdy władają nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Przy ustawowym definiowaniu podatnika ustawodawca posługuje się pojęciami „nieruchomość” i „obiekt budowlany”, a przy definiowaniu przedmiotu – „budynek” „budowla” i „grunt”.

Czym zatem jest nieruchomość.

Pojęcie nieruchomości nie zostało zdefiniowane w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych. W art. 2 ust. 1 ustawodawca wskazuje, iż opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości i obiekty budowlane: grunty, budynki lub ich części i budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Grunty, budynki i budowle to części składowe nieruchomości, będące przedmiotami od których płaci się podatek od nieruchomości.

W myśl art. 48 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 r. Nr 16 poz. 93) **budowle, budynki i urządzenia, które są trwale z gruntem związane, należy uznać za części składowe tych gruntów, wobec czego ich właścicielem z mocy prawa staje się właściciel gruntów.** 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 (art. 47 § 2 kodeksu cywilnego). Jedynie przedmioty

połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych. (art. 47 § 3 kodeksu cywilnego). Pojęcia „trwałego związania” nie spełniają obiekty przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie krótszym od ich trwałości technicznej, przeznaczone np. do przeniesienia w inne miejsce. Zatem, jeżeli budowla nie jest trwale związana z gruntem to podatnikiem jest jej właściciel. W przypadku trwałego związania budowli z gruntem jest ona częścią składową nieruchomości co przemawia za opodatkowaniem właściciela gruntu.

Z opisanego przez wnioskodawcę stanu faktycznego wynika, iż spółka z o.o. dzierżawi grunt od osoby fizycznej. Zatem jest posiadaczem zależnym gruntu będącego własnością osoby fizycznej. Jako posiadacz zależny gruntu, będącego własnością osoby fizycznej, a nie Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, nie jest podatnikiem podatku od nieruchomości. Umowa dzierżawy pomiędzy właścicielem gruntu, którym jest tu osoba fizyczna a dzierżawcą, którą jest tu spółka, nie przenosi obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości z właściciela na dzierżawcę, czyli tu z osoby fizycznej na spółkę.

Budynek i budowle zostały wybudowane ze środków spółki. Na budowę takich obiektów musiał wyrazić zgodę właściciel gruntu. Budynek i budowle są trwale związane z gruntem, ponieważ stanowią części składowe nieruchomości i dzielą los gruntu. Oznacza to, że na właścicielu gruntu ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości za całą nieruchomość, czyli również za budynek i budowle, stanowiące jej części składowe.

Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 18.12.2006 r. sygn. I SA/Łd 1156/06, a także w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21.05.2008 r. sygn. II FSK 481/07.

Reasumując powyższe, w przedstawionej przez wnioskodawcę sytuacji, tylko osoba fizyczna, jako właściciel nieruchomości, wypełnia informację o nieruchomościach i obiektach budowlanych i dla niej ustalany jest podatek od nieruchomości w drodze decyzji.

Nadmienia się że niniejsza interpretacja dotyczy stanu faktycznego, przedstawionego przez wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dacie jej wydania.

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa. Skargę do WSA wnosi się (w dwóch egzemplarzach) w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie 60 dni od dnia wniesienia tego wezwania.

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność jest przedmiotem skargi.

BURMISTRZ MIASTA

mgr Eugeniusz Góraj