



Prezydent Miasta Krosna

38-400 Krosno, ul. Lwowska 28a, tel. 013 436 75 43, fax. 013 436 28 65
e-mail: um@a.um.krosno.pl http://www.krosno.pl

PO.3120.5.23.2012.C

Krosno, 2012-07-02

[REDACTED]

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Na podstawie art. 14j § 1 i 3 oraz art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005r. Nr 8, poz. 60 z póź. zm.) w związku z art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010r. Nr 95, poz. 613 z póź. zm.) po rozpatrzeniu wniosku [REDACTED] z dnia 24 maja 2012r. o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego w sprawie ustalenia podatnika podatku od wynajmowanej nieruchomości stanowiących współwłasność Skarbu Państwa z innymi podmiotami

stwierdzam

że stanowisko strony przedstawione we wniosku z dnia 24 maja 2012r. o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego - jest nieprawidłowe

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 24.05.2012r. [REDACTED] zwróciła się z prośbą o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego w świetle art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010r. Nr 95, poz. 613 z póź. zm.) dotyczącej stwierdzenia czy Spółka będzie podatnikiem podatku od posiadanych nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa z innymi podmiotami , przy założeniu że posiadanie to wynika z umowy zawartej ze współwłaścicielami.

Wnioskodawca stwierdza, że na podstawie umowy najmu nieruchomości przy ul. [REDACTED] w Krośnie jest najemcą nieruchomości , która stanowi m.in. współwłasność Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta Krosna. Nieruchomość tę wykorzystuje na prowadzenie działalności gospodarczej .

Zgodnie z aneksem nr 1 do Umowy najmu z dnia 23.03.2007r. sporządzonym w dniu 02.01.2012r. współwłaściciele nieruchomości przy ul. [REDACTED] w Krośnie [REDACTED] w [REDACTED] [REDACTED] w [REDACTED] [REDACTED], Skarb Państwa (reprezentowany przez Piotra Przytockiego – Prezydenta Miasta Krosna) , [REDACTED] w [REDACTED] wynajmują Spółce [REDACTED] nieruchomość (lokal o powierzchni 13m²) w budynku biurowo-administracyjnym przy ul. [REDACTED] za którą najemca płaci każdemu z wynajmujących czynsz miesięczny proporcjonalnie do ich udziałów .

W myśl art. 3 ust. 1 pkt 4 lit a ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010r. nr 95, poz. 613 z póź. zm.) podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne , osoby prawne , jednostki organizacyjne , w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej , będące posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części , stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego , jeżeli posiadanie 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 .

Powyższy przepis formułuje zatem trzy przesłanki wystąpienia obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości :

- 1) dany podmiot powinien być posiadaczem nieruchomości lub jej części albo obiektu budowlanego lub jego części ,
- 2) nieruchomość powinna stanowić własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
- 3) posiadanie powinno wynikać z umowy zawartej z właścicielem lub Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa bądź też z innego tytułu prawnego.

Konsekwencją zawarcia umowy najmu jest nie tylko nabycie statusu najemcy , ale także statusu posiadacza zajmowanej nieruchomości lub jej części.

Przepis art. 336 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z póź. zm.) stwierdza, że posiadaczem rzeczy (ruchomości , nieruchomości) jest zarówno ten kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny) , jak i ten kto nią faktycznie włada jako użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którymi łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny) .

Zatem są spełnione pierwsza i trzecia z przytoczonych przesłanek .

Jednak nie można uznać, iż w przedmiotowej sprawie druga z wymienionych przesłanek została spełniona.

Regulacja prawna zawarta w punkcie 4 ustępu 1 artykułu 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych ma charakter wyjątkowy . Wskazuje bowiem jako podatników określony krąg właścicieli nieruchomości tj. Skarb Państwa oraz jednostki samorządu terytorialnego. W przypadku kiedy nieruchomości tych szczególnego rodzaju właścicieli będą w posiadaniu zależnym, obowiązkiem podatkowym obciąża się posiadacza zależnego.

Ustawa nie reguluje natomiast sytuacji podatkowej posiadacza nieruchomości stanowiącej współwłasność Skarbu Państwa i innych podmiotów , którego posiadanie wynika z umowy zawartej ze współwłaścicielami .

Zgodnie zatem z zasadą, iż wyjątki należy interpretować ściśle **nie można uznać**, że na mocy art. 3 ust. 1 pkt 4 lit a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości ciąży na najemcy nieruchomości (lub jej części) również wówczas, kiedy Skarb Państwa jest jedynie współwłaścicielem wynajmowanej nieruchomości . tak jak ma to miejsce w przedmiotowej sprawie.

Na tle przedstawionego stanu faktycznego stwierdzam, że stanowisko wnioskodawcy jest nieprawidłowe.

Analogiczne stanowisko wyrażone zostało w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 1 czerwca 2004r. SA/Bd 3321/03 w odniesieniu do współwłasności jednostki samorządu terytorialnego.

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

Pouczenie :

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, 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 (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2012r. poz. 270). Skargę do WSA wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 ww. ustawy) 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 (art. 53 § 2 ww. ustawy). Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy).

Otrzymują:

2.A/a

PREZYDENT
Miasta Krosna
[Signature]
Piotr Przytocki