

Dane dotyczące wnioskodawcy:

Numer Identyfikacji Podatkowej

Pełna nazwa/imię i nazwisko

Krakowie

Adres siedziby/adres zamieszkania

ul. Kraków

Adres do korespondencji

ul. Kraków

Kraków

MIASTO KRAKÓW	
URZĄD MIESZKANIA	
ul. Powstańców Warszawskich 10	
Data	2011-04-20 (1)
Nr	6521027
zaf.	4
Pobrano opłatę skarbową zł	

Prezydent Miasta Krakowa

WNIOSEK O WYDANIE INDYWIDUALNEJ INTERPRETACJI PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Na podstawie art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2005 Nr 8 poz. 60 z późn. zm.) zwracam się z wnioskiem o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w następującej sprawie:

1. Wyczerpujące przedstawienie zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego:

W Krakowie na podstawie umowy dzierżawy wydierżawia od część działki Nr , która wchodzi w nieruchomość położoną w (Nr księgi wieczystej).

Zgodnie z §3 niniejszej umowy działka wykorzystana jest jako parking wykonany z nawierzchni tłuczniowej przeznaczony dla klientów oraz jako plac manewrowy do prowadzenia egzaminów na kategorię „B”. Strony umowy uzgodniły również, że korzystanie z przedmiotu dzierżawy wiązać się będzie z utwardzeniem terenu, położeniem nawierzchni oraz usytuowaniem obiektu z przeznaczeniem na prowadzenia biura, nie związane trwale z gruntem. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, zgodnie z §8 może, według swojego wyboru zatrzymać dokonane przez w Krakowie ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu lub żądać rozbiórki obiektu budowlanego oraz budowli nietrwale związanych z gruntem na które wyraził zgodę w §3 natomiast zatrzyma ulepszenia, które nie mogą być odłączone od Przedmiotu dzierżawy bez ich uszkodzenia, za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu.

W 2010 roku w Krakowie zakończył inwestycję związaną z zagospodarowaniem dzierżawionej działki. W wyniku inwestycji powstały: budynek kontenerowy o powierzchni 150 m² przeznaczony na prowadzenie biura, przyłącz wody, parking i plac manewrowy. w Krakowie złożył Deklarację na podatek od nieruchomości DN-1 na rok 2011 wykazując w niej powyższy budynek kontenerowy, przyłącz wody, parking i plac manewrowy. Oraz zapłacił należny podatek za m-c 01/2011.

2. Przepisy prawa podatkowego mające być przedmiotem interpretacji oraz pytanie w odniesieniu do stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego przedstawionego powyżej:

Nasze pytanie dotyczy § 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych a mianowicie, czy w Krakowie może uznać się za podatnika podatku od nieruchomości za budynek kontenerowy, przyłącz wody, parking i plac manewrowy posadowionych na dzierżawionym gruncie z własnych środków i za przyzwoleniem Wydierżawiającego.

sne stanowisko w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia
złego:

[REDACTED] w Krakowie uważa, że zgodnie z Art. 3 pkt. 1 ust.2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych w brzmieniu:

„Art.3.1. Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:
2) posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych”;

mając na uwadze Art.336 K.c. zgodnie z którym:

„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)”.

oraz Wyrok SN z 9.11.2001r. (IIIRN141/00iIIIRN142/00), który mówi, że:

„W niektórych przypadkach za samoistnego posiadacza, którego obciąża podatek od nieruchomości, można uznać także osobę, korzystającą z budynku wybudowanego na cudzym gruncie i to na podstawie pozwolenia uzyskanego przez właściciela, choć sumptem tego posiadacza, a także z zajętej – w związku z tymi zabudowaniami – części gruntu. Oznacza to więc, że w niektórych przypadkach, mimo iż właścicielem lub samoistnym posiadaczem nieruchomości jest inna osoba niż rzeczywisty posiadacz budynku, w sytuacji gdy budynek ten został wybudowany ze środków własnych rzeczywistego posiadacza budynku, podatnikiem podatku od nieruchomości (w tym przypadku budynku i części gruntu zajętego pod budowę) jest ten rzeczywisty posiadacz. W takim przypadku należy traktować go jako posiadacza samoistnego, którego obciąża podatek od nieruchomości”.

jest podatnikiem podatku od nieruchomości od budynku i budowli posadowionych na dzierżawionym gruncie od [REDACTED] w Krakowie.

4. Oświadczam, pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, 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.

Załączniki:

1. kserokopia Uchwały Nr [REDACTED] Zarządu województwa Małopolskiego z dnia [REDACTED] w sprawie powołania na stanowisko Dyrektora [REDACTED] w Krakowie.

Kraków, dnia 19.04.2011 rok

Podpis wnioskodawcy

Kraków, dnia 12.07.2011 r.

[REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE] w Krakowie
ul. [REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE] Kraków

INDYWIDUALNA INTERPRETACJA PODATKOWA

Działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3 w zw. z art. 14b § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20 kwietnia 2011 r. złożonego przez [REDAKTOWANE] w Krakowie o udzielenie pisemnej indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego

uznaje, że stanowisko Strony polegające na tym, że w przypadku budowli niezwiązanych trwale z gruntem posadowionych na dzierżawionym od osoby trzeciej gruntach, podatnikiem podatku od nieruchomości w stosunku do przedmiotowych budowli jest ich właściciel, w świetle przedstawionego stanu faktycznego jest prawidłowe.

UZASADNIENIE

W dniu 20 kwietnia 2011 r. [REDAKTOWANE] w Krakowie zwrócił się do Prezydenta Miasta Krakowa z wnioskiem o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego tj. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Wnioskodawca przedstawił stan faktyczny wedle którego, na podstawie umowy dzierżawy korzysta z części działki nr [REDAKTOWANE] położonej w [REDAKTOWANE] (nr KW [REDAKTOWANE]), której właścicielem jest [REDAKTOWANE]. Zgodnie z §3 umowy dzierżawy działka wykorzystywana jest jako parking wykonany z nawierzchni tłuczniowej przeznaczony dla klientów oraz jako plac manewrowy do prowadzenia egzaminów. Zgodnie z zapisami umowy strony ustaliły, że korzystanie z przedmiotu dzierżawy wiązać się będzie z utwardzeniem terenu, położeniem nawierzchni oraz usytuowanie obiektu z przeznaczeniem na prowadzenie biura, nie związanego trwale z gruntem. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy [REDAKTOWANE] może według swojego wyboru zatrzymać dokonane przez [REDAKTOWANE] w Krakowie ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu lub żądać rozbiórki obiektu budowlanego oraz budowli nietrwale związanych z gruntem na które wyraził zgodę, natomiast zatrzyma ulepszenia, które nie mogą być odłączone od przedmiotu dzierżawy bez ich uszkodzenia, za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu.

W 2010 r. [REDAKTOWANE] w Krakowie zakończył inwestycję związaną z zagospodarowaniem dzierżawionej działki. W wyniku inwestycji powstały: budynek kontenerowy o powierzchni 150 m² przeznaczony na prowadzenie biura, przyłącz wody, parking i plac manewrowy. [REDAKTOWANE] w Krakowie złożył deklarację na podatek od nieruchomości DN-1 na rok 2011 wykazując w niej powyższy budynek kontenerowy, przyłącz wody, parking i plac manewrowy oraz zapłacił należny podatek za styczeń 2011 r.

W związku z przedstawionym stanem faktycznym Wnioskodawca zwrócił się o interpretację art. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j.: Dz. U. z 2010 r. Nr 95 poz. 613 z późn. zm.) poprzez odpowiedź na pytanie kto powinien być podatnikiem podatku od nieruchomości w stosunku do budynku kontenerowego, przyłącza wody, parkingu oraz placu manewrowego posadowionych na dzierżawionym gruncie z własnych środków Wnioskodawcy i za przyzwoleniem wydzierżawiającego.

Wnioskodawca przedstawił własne stanowisko w przedmiotowej sprawie, opierając się o art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych zgodnie z którym podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych.

W dalszej kolejności Wnioskodawca przytoczył definicję posiadacza z art. 336 k.c.:

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)

oraz powołał się na wyrok Sądu Najwyższego z 9 listopada 2001 r. sygn. akt III RN 141/00 i III RN 142/00. Z treści wyroku wynika, że „w niektórych przypadkach za samoistnego posiadacza, którego obciąża podatek od nieruchomości, można uznać także osobę, korzystającą z budynku wybudowanego na cudzym gruncie i to na podstawie pozwolenia uzyskanego od właściciela, choć sumptem tego posiadacza, a także z zajętej – w związku z tymi zabudowaniami – części gruntu. Oznacza to więc, że w niektórych przypadkach, mimo iż właścicielem lub samoistnym posiadaczem nieruchomości jest inna osoba niż rzeczywisty posiadacz budynku, w sytuacji gdy budynek ten został wybudowany ze środków własnych rzeczywistego posiadacza budynku, podatnikiem podatku od nieruchomości (w tym przypadku budynku i części gruntu zajętego pod budowę) jest ten rzeczywisty posiadacz. W takim przypadku należy traktować go jako posiadacza samoistnego, którego obciąża podatek od nieruchomości”.

Z tego względu Wnioskodawca stanął na stanowisku, że to on jest zobowiązany do deklarowania i opłacania podatku od nieruchomości.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące (między innymi):

- 1) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych,
- 2) posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych;
- 3) użytkownikami wieczystymi gruntów.

W przypadku właścicieli nieruchomości lub obiektów budowlanych ustawodawca przewidział szczególne uregulowanie zgodnie z którym w sytuacji gdy przedmiot opodatkowania znajduje się w posiadaniu samoistnym, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczu samoistnym.

Podstawę opodatkowania dla gruntów stanowi powierzchnia, dla budynków lub ich części powierzchnia użytkowa, natomiast dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, co do zasady wartość, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego,

stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji w tym roku, niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne, a w przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych - ich wartość z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego (art. 4 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych).

Definicje budynku i budowli zostały zawarte w art. 1a ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i zgodnie z nimi za budynek należy uznać obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Natomiast budowla to obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a także urządzenie budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. W zakresie definicji budowli ustawodawca odsyła do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2010 r. Nr 243 poz. 1623 z późn. zm.), gdzie w art. 3 pkt 3 budowlą został nazwany każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni wiatrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową. Przyjmuje się, że katalog ten ma jedynie charakter przykładowy i nie jest wyliczeniem zupełnym.

Z przedstawionych wyżej definicji wynika, że jedną z podstawowych cech, która odróżnia budynek od budowli jest to, że cechą charakterystyczną budynku jest jego trwale związanie z gruntem. Budowla natomiast może ale nie musi być z gruntem trwale związana. Z opisu stanu faktycznego zawartego we wniosku o wydanie interpretacji przepisów wynika, że obiekty budowlane należące do Wnioskodawcy nie są trwale związane z gruntem, a do budowli należy zaliczyć także obiekt budowlany nazwany „budynkiem kontenerowym” (ze względu na jego brak trwałego związania z gruntem). Skoro obiekty te nie są trwale związane z gruntem nie obowiązuje w takim przypadku zasada superficies solo cedit (co jest związane z gruntem należy do właściciela gruntu).

Właścicielem obiektów jest [REDAKOWANE] w Krakowie i to ta jednostka winna być uznana za osobę podatnika w przedstawionym stanie faktycznym, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Odnosząc się do stanowiska Wnioskodawcy należy zauważyć, że przepis art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych dotyczy posiadacza samoistnego, a więc osoby która faktycznie włada rzeczą jak właściciel chociaż właścicielem nie jest. W zakresie korzystania z gruntów [REDAKOWANE] Wnioskodawca jest posiadaczem zależnym (zawarta została umowa dzierżawy), dlatego niezasadne jest przywoływanie uregulowań dotyczących posiadaczy samoistnych. Podobnie stan faktyczny będący podstawą rozstrzygnięcia w powoływanej przez Wnioskodawcę sprawie o sygn. III RN 141/00 dotyczył posiadacza samoistnego.

Reasumując organ podatkowy stoi na stanowisku, że w przypadku budowli niezwiązanych trwale z gruntem posadowionych na dzierżawionych od osoby trzeciej gruntach, podatnikiem podatku od nieruchomości w stosunku do przedmiotowych budowli

jest ich właściciel, czyli w przedstawionym stanie faktycznym [REDAKCYJA]
[REDAKCYJA] w Krakowie.

Stanowisko Wnioskodawcy zaprezentowane we wniosku należy zatem uznać za prawidłowe chociaż z innych względów niż zaprezentowane przez Wnioskodawcę.

Na indywidualną interpretację podatkową zgodnie z art. 14c § 3 Ordynacji podatkowej przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, złożona za pośrednictwem Prezydenta Miasta Krakowa, adres: Wydział Podatków i Opłat Urzędu Miasta Krakowa, Al. Powstania Warszawskiego 10, 31-549 Kraków, wniesiona po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację do usunięcia naruszenia prawa w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu. Skargę 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 dnia od dnia wniesienia tego wezwania.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Grzegorz Kasprzak
Grzegorz Kasprzak
Główny Specjalista
w Wydziale Podatków i Opłat

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a