PREZYDENT MIASTA TYCHY
al. Niepodległości 49
43-100 Tychy

Tychy, dnia 10 marca 2015 r.

DKP.I.3120.9.2015

[redacted]

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Prezydent Miasta Tychy działając na podstawie art.14 j § 1 i § 3, w związku z art. 14 b, art. 14 c, art. 14 k § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2012 r., poz. 749 z późn zm.), oraz art. 3 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych[1] (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 849), w związku z wnioskiem nr [redacted] z dnia [redacted] o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości,

p o s t a n a w i a :

1. stanowisko [redacted] w Tychach głoszące, iż podatnikami podatku od nieruchomości oddawanych w najem lub dzierżawę, będących administrowaniu, są ich najemcy lub dzierżawcy, uznać za prawidłowe;
2. stanowisko [redacted] w Tychach głoszące, iż podatnikami podatku od nieruchomości oddawanych w najem lub dzierżawę, będących w trwałym zarządzie, są ich najemcy lub dzierżawcy, uznać za nieprawidłowe;
3. uznać, iż podatnikiem podatku od nieruchomości oddawanych w najem lub dzierżawę, będących w trwałym zarządzie jest [redacted] w Tychach.

U Z A S A D N I E N I E

[redacted] w Tychach wnioskiem nr [redacted] z dnia [redacted] zwrócił się o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w indywidualnej sprawie dotyczącej podatku od nieruchomości. Przedmiotem wniosku jest ustalenie czy podatnikiem podatku od nieruchomości przekazanej [redacted] w trwały zarząd lub administrowanie jest [redacted], czy jednostka której [redacted] oddał tę nieruchomość w posiadanie zależne na podstawie umowy najmu lub umowy dzierżawy. We wniosku przedstawiony został następujący stan faktyczny:

Prezydent Miasta Tychy przekazał [redacted] w Tychach w trwały zarząd oraz administrowanie nieruchomości położone w Tychach, w tym obiekt [redacted] przy ul. [redacted]

---

[1] Niniejsza ustawa dokonuje w zakresie swojej regulacji wdrożenia następujących dyrektyw Wspólnot Europejskich: 1) dyrektywy 92/106/EWG z dnia 7 grudnia 1992 r. w sprawie ustanowienia wspólnych zasad dla niektórych typów transportu kombinowanego towarów między państwami członkowskimi (Dz. Urz. WE L 368 z 17.12.1992), 2) dyrektywy 1999/62/WE z dnia 17 czerwca 1999 r. w sprawie pobierania opłat za użytkowanie niektórych typów infrastruktury przez pojazdy ciężarowe (Dz. Urz. WE L 187 z 20.07.1999).Dane dotyczące ogłoszenia aktów prawa Unii Europejskiej, zamieszczone w niniejszej ustawie – z dniem uzyskania przez Rzeczpospolitą Polską członkostwa w Unii Europejskiej – dotyczą ogłoszenia tych aktów w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej – wydanie specjalne; t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 849).

w Tychach. Prezydent na mocy zarządzenia nr [redacted] z dnia [redacted] udzielił upoważnienia Dyrektorowi [redacted] do zawierania umów najmu, dzierżawy, użyczenia nieruchomości oddanych w administrowanie. Nieruchomość położoną przy ul. [redacted], stanowiącą własność Gminy Miasta, Prezydent Miasta dnia [redacted] przekazał w administrowanie [redacted]. W dniu [redacted] Gmina Miasta Tychy – [redacted], w imieniu której na podstawie upoważnienia udzielonego przez Prezydenta Miasta Tychy ww. zarządzeniem występował Dyrektor [redacted] zawarła z [redacted] S.A. umowę dzierżawy pomieszczeń w budynku [redacted] na okres od dnia [redacted] do dnia [redacted] W umowie [redacted] wskazał, że podatnikiem podatku od nieruchomości jest [redacted] S.A. Następnie, decyzją [redacted] z dnia [redacted] Prezydent Miasta Tychy przekazał ww. nieruchomość w trwały zarząd na rzecz [redacted] w Tychach. Dnia [redacted] Gmina Miasta Tychy – [redacted] oraz [redacted] S.A. zawarły aneks nr 2 do umowy [redacted]

Zdaniem Wnioskodawcy, podatnikami podatku od nieruchomości oddanych w najem lub dzierżawę, będących w trwałym zarządzie lub administrowaniu [redacted], są ich najemcy lub dzierżawcy.

Stosownie do treści przepisu art. 14 b § 4, [redacted] w Tychach oświadczył pod rygorem odpowiedzialności za składanie fałszywych zeznań, iż 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.

Prezydent Miasta Tychy po rozpatrzeniu przedmiotowego wniosku, stwierdza co następuje:

Stosowanie do 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; właścicielami nieruchomości lub obiektów budowanych, posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych, użytkownikami wieczystymi gruntów, posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwu lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynika z umowy zwartej z właścicielem, Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości lub jest bez tytułu prawnego. Przykładem "innego tytułu prawnego" posiadania, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych jest przekazanie nieruchomości w trwały zarząd jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej.

Trwały zarząd jest prawną formą władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną (art. 43 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami) przy czym, 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, co w konsekwencji może prowadzić do takiej sytuacji, że nieruchomością lub jej częścią włada dwóch posiadaczy zależnych – jeden jako trwały zarządca, a drugi jako najemca.

Treść przepisu art. 3 ust.1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wskazuje, że podatnikiem podatku od nieruchomości jest m.in. osoba, której właściciel (Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego) przekazał nieruchomość w posiadanie na podstawie umowy. Oznacza to, że posiadacze zależni nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego są podatnikami tylko wówczas, gdy posiadanie wynika z umowy zawartej bezpośrednio z właścicielem. W konsekwencji, jeżeli umowa nie zostanie zawarta z właścicielem, a np. z zarządcą, podatnikiem podatku od nieruchomości pozostaje nadal zarządca, pod warunkiem, że jego tytuł prawny do posiadania pochodzi bezpośrednio od właściciela (por. wyrok. Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 października 2013r. sygn. akt II FSK 2795/11).

Podatnikiem nie będzie natomiast podmiot, który obejmuje w posiadanie nieruchomość publiczną (np. Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego) w sposób wtórny, tzn. nie od właściciela, ale posiadacza dysponującego już prawem posiadania na podstawie określonego stosunku prawnego. Posiadanie "z innego tytułu prawnego", o którym mowa w drugiej części przepisu art. 3 ust.1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych to między innymi zarząd, użytkowanie (art. 252 K.c.) oraz inne szczególne formy prawne gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostki samorządu terytorialnego (por. L. Etel: Podatek od nieruchomości, rolny, leśny.

Warszawa 2005, s. 167). Będzie nim również przekazanie nieruchomości w trwały zarząd jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 września 2006 r., sygn. akt II FSK 1090/05). W orzecznictwie nie budzi przy tym wątpliwości, że jednostka, która objęła w posiadanie nieruchomość stanowiącą własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, a następnie wydała tę nieruchomość innej osobie, nie pozbawiła się tym samym posiadania tej nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1993 r., II CRN 130/03, Biuletyn SN 1994/1/21).

Ponadto wskazać należy, iż Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 15 lutego 2001 r. (III SA 2842/99) stwierdził, że *"podmiot występujący w świetle prawa podatkowego w charakterze podatnika nie może w drodze umowy z osobą trzecią zwolnić się z ciążących na nim obowiązków podatkowych i przenieść ich na osobę trzecią. Nie jest dopuszczalne przejęcie przez osobę trzecią długu podatkowego."*

W odniesieniu do formy administrowania należy wskazać, iż:

[redacted] w Tychach jest jednostką organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej. Nie może we własnym imieniu nabywać praw i zaciągać zobowiązań. Umowa dzierżawy została zawarta nie w imieniu jednostki organizacyjnej ([redacted]), a w imieniu Gminy Miasta Tychy, za którą działał Dyrektor [redacted] Spełniony zatem został warunek, że [redacted] S.A. jest posiadaczem nieruchomości stanowiącej własność Gminy Tychy, a posiadanie wynikało z umowy zawartej z właścicielem. Z tych względów [redacted] S.A. był posiadaczem zależnym od Gminy Miasta Tychy. Od [redacted] (data uprawomocnienia się decyzji) stroną umowy nie była Gmina Tychy, a jej jednostka organizacyjna. Nie ma zatem podstaw do uznania spółki [redacted] S.A. za podatnika podatku od nieruchomości.

Reasumując, podatnikiem podatku od nieruchomości powinien być trwały zarządca ([redacted]), gdyż jego tytuł prawny pochodzi bezpośrednio od właściciela nieruchomości, a tym samym nie utracił posiadania przez oddanie lokalu najemcy lub dzierżawcy w posiadanie zależne. W przypadku formy administrowania, podatnikiem podatku od nieruchomości powinien być posiadacz zależny, tj. [redacted] S.A.

W świetle powyższego postanowiono, jak w sentencji.

POUCZENIA:

Na niniejszą interpretację Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 2 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 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - Dz. U. Nr 153, poz. 1270 późn. zm.). Skargę do WSA wnosi się (w dwóch egzemplarzach - art. 47 ww. ustawy) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy).

Skargę wnosi się za pośrednictwem Prezydenta Miasta Tychy (art. 54 § 1 ww. ustawy).

Niniejsza interpretacja jest wiążąca dla organów podatkowych właściwych dla wnioskodawcy i może zostać zmieniona albo uchylona wyłącznie w drodze decyzji Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach.

Niniejsza interpretacja indywidualna wraz z wnioskiem o wydanie interpretacji, po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Podatkowej.

Sporz. 05.03.2015 r.

PREZYDENT MIASTA TYCHY

mgr inż. Andrzej Dziuba

Do wiadomości:

1. Adresat
2. Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej w Katowicach, Katowice, ul. Paderewskiego 32b
3. aa