

Wnioskodawca:

Ilość stanów faktycznych: 1

URZĄD MIASTA POZNANIA Wydział Finansowy		
WPLYNEŁO DNIA		WPLYNEŁO DNIA
L. dz. znak spr.		

URZĄD MIASTA POZNANIA KANCELARIA Pl. Kolegiacki 17, 61-841 Poznań		
WPLYNEŁO DNIA		WPLYNEŁO DNIA
L. dz. znak spr.		

Organ wydający interpretację:

Prezydent Poznania

Plac Kolegiacki 17, 61 - 841 Poznań

Wniosek

**o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego
(interpretacji indywidualnej)**

Dotyczy: art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych¹ (zwanej dalej: „Ustawą o POL”)

Na podstawie art. 14b § 1 w związku z art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa² (zwanej dalej: „Ordynacją podatkową”)

zwanej dalej: „Wnioskodawcą” lub „Spółką”) wnoszę o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w indywidualnej sprawie podatnika (interpretację indywidualną).

Poniżej Wnioskodawca szczegółowo przedstawia stan faktyczny będący przedmiotem wniosku oraz własne stanowisko w sprawie. Jednocześnie Wnioskodawca oświadcza, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli

¹ T. j. tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 849

² T. j. tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. poz. 749

skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta, co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

I. STAN FAKTYCZNY

Spółka jest dzierżawcą gruntów znajdujących się na terenie miasta Poznań. Przedmiotowe grunty stanowią przedmiot użytkowania wieczystego, a Spółka użytkuje je na podstawie umowy dzierżawy zawartej z użytkownikiem wieczystym. Na dzierżawionych gruntach Spółka wybudowała stację benzynową, w skład której wchodzi zarówno budynki jak i budowle w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 1 oraz pkt 2 ustawy o POL.

II. ZAPYTANIE WNIOSKODAWCY

Czy w odniesieniu do budynków i budowli wzniesionych przez dzierżawcę na gruntach dzierżawionych od użytkownika wieczystego podatnikiem podatku od nieruchomości jest zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy o POL użytkownik wieczysty gruntów będący jednocześnie właścicielem budynków i budowli wzniesionych przez dzierżawcę?

III. STANOWISKO WNIOSKODAWCY

Zdaniem Wnioskodawcy, podatnikiem podatku od nieruchomości od wzniesionych przez dzierżawcę (Spółkę) budynków i budowli na terenie gruntów stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego, jest użytkownik wieczysty gruntów będący jednocześnie właścicielem wzniesionych przez dzierżawcę (Spółkę) budynków i budowli.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o POL: „*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.”*

Wątpliwości Wnioskodawcy budzi kwestia określenia osoby podatnika w odniesieniu do budynków i budowli wzniesionych przez dzierżawcę (Spółkę) na gruncie stanowiącym przedmiot użytkowania wieczystego. Rozstrzygnięcie powyższej wątpliwości winno być w ocenie Spółki poprzedzone ustaleniem charakteru prawnego przedmiotowych budynków i budowli.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że zgodnie z art. 235 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny³ (zwanej dalej: „KC”) *„Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez użytkownika wieczystego stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Z kolei, w art. 235 § 2 KC wskazano, iż „Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym.”*

Cytowana regulacja wprost odnosi się do kwestii własności obiektów wzniesionych przez użytkownika wieczystego na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste, nie przesądzając jednocześnie o charakterze prawnym obiektów wzniesionych na tych gruntach przez osoby trzecie np. dzierżawców.

W ocenie Spółki analiza treści art. 235 § KC prowadzi do wniosku, iż również w przypadku wzniesienia budynków i budowli na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste przez osoby inne niż użytkownik wieczysty, własność tych obiektów przysługuje użytkownikowi wieczystemu gruntów. Przeciwna wykładnia analizowanego przepisu prowadziłaby do niepożądaney z perspektywy pewności obrotu prawnego sytuacji, w której użytkownik wieczysty gruntu, na którym wybudowano budynki lub budowle nie miałby do nich tytułu prawnego.

Prawidłowość stanowiska Wnioskodawcy znajduje potwierdzenie w judykaturze. Tytułem przykładu, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 lipca 1983 r⁴. podkreślił, iż *„Stosownie do art. 235 § 2 k.c. przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym terenie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Dlatego też prawo wieczystego użytkowania nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od prawa własności budynku wzniesionego przez użytkownika wieczystego na oddanym mu*

³ t. j. Dz. U. z 2011r. nr 230 poz. 1370 ze zm.

⁴ sygn. akt III CZP 27/83

przez Państwo gruncie i odwrotnie wzniesiony na takim gruncie budynek nie może być przedmiotem odrębnego obrotu bez równoczesnego obrotu prawa użytkowania wieczystego.” W dalszej części uzasadnienia cytowanej uchwały Sąd Najwyższy konsekwentnie wyraża pogląd, że „własność takiego budynku [wzniesionego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste – przypis Spółki] jest ściśle związana z prawem użytkowania wieczystego. Związek ten jest ścisły i okoliczność, że budynek w całości lub w części wzniosła osoba trzecia, tego związku nie rozrywa. Budynek bowiem, jak również grunt oddany w użytkowanie wieczyste nie mogą być przedmiotem odrębnego, dla każdego z nich, obrotu prawnego.”

Powyższy pogląd Sądu Najwyższego znajduje pełne potwierdzenie w niedawnej uchwale tego samego sądu z dnia 25 listopada 2011 r.⁵ W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy dodatkowo podniósł, że „użytkownik wieczysty, oddając grunt w posiadanie zależne, nie przestaje być jego posiadaczem (art. 337 k.c.), dlatego też działania podjęte przez posiadacza zależnego, w tym wzniesienie budynku, mogą być traktowane – w relacji do właściciela – jakby zostały podjęte przez użytkownika wieczystego. Można zatem zasadnie traktować budynek wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste przez dzierżawcę wywodzącego swoje prawa od użytkownika wieczystego jako wzniesiony – w rozumieniu art. 235 § 1 zdanie pierwsze k.c. – przez tego użytkownika.”

Dodatkowo, uzasadniając przyjęte stanowisko Sąd Najwyższy zauważył, że prawidłowe ustalenie treści normy prawnej wynikającej z art. 235 § 1 KC powinno następować w powiązaniu z treścią art. 31 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. gospodarce nieruchomościami⁶. W myśl tego przepisu „Oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń.” W związku z powyższym Sąd Najwyższy wskazał, że „Stanowcze brzmienie tego przepisu wyraża zamiar ustawodawcy uniknięcia sytuacji, w której na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste znajdowałyby się budynki lub inne urządzenia niestanowiące własności użytkownika wieczystego, lecz część składową gruntu. (...) Wykładnia art. 31 u.g.n. i art. 235 k.c. przemawia za poglądem, że wszystkie przypadki wzniesienia budynku na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste powinny być w kontekście art. 235 § 1 zdanie pierwsze k.c. oceniane tak, jakby wzniesienia dokonał sam użytkownik wieczysty.”

⁵ sygn. akt: III CZP 60/11

⁶ T.j. Dz. U z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

Reasumując, w ocenie Spółki nie ulega wątpliwości, że właścicielem budynków i budowli wzniesionych przez dzierżawcę (Spółkę) na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, jest użytkownik wieczysty tych gruntów. W konsekwencji, to na użytkowniku wieczystym będzie ciążył obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości w odniesieniu do wyżej wymienionych obiektów, gdyż zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy o POL podatnikami podatku od nieruchomości są właściciele nieruchomości lub obiektów budowlanych.

Na marginesie Spółka pragnie zaznaczyć, iż obowiązek zapłaty podatku jest obowiązkiem spoczywającym wyłącznie na podmiotach określonych w art. 3 ust. 1 ustawy o POL i nie może być modyfikowany za pomocą ewentualnych umów cywilnoprawnych.

Stanowisko to potwierdza m.in. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 12 grudnia 2008 r.⁷, w którym Sąd stwierdził, iż *„żadne postanowienia umowne nie mogą modyfikować obowiązków podatkowych wynikających z mocy ustawy. Z art. 217 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej wynika bowiem m.in., że określanie podmiotów opodatkowania następuje w drodze ustawy. W odniesieniu do podatku od nieruchomości o tym, kto jest podmiotem podatku zdecydował ustawodawca w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. Zapisy umowy dzierżawy mogą natomiast stanowić podstawę roszczeń przed sądami powszechnymi.”*

Na gruncie opisanego stanu faktycznego powyższe oznacza, że ciężący na użytkowniku wieczystym - stanowiącym jednocześnie właściciela budynków i budowli wzniesionych przez dzierżawcę (Spółkę) – obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości w odniesieniu do tych budynków i budowli nie może być przeniesiony postanowieniami umowy dzierżawy na dzierżawcę (Spółkę).

IV. PODSUMOWANIE

Podsumowując, Spółka stoi na stanowisku, iż zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy o POL podatnikiem podatku od nieruchomości od budynków i budowli wzniesionych na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym przez dzierżawcę jest użytkownik wieczysty gruntu, będący jednocześnie właścicielem wzniesionych budowli i budynków. Mając na uwadze powyższe, Wnioskodawca wnosi o potwierdzenie prawidłowości stanowiska wskazanego w niniejszym wniosku.

⁷ sygn. akt. I SA/Kr 119/07

W imieniu

Załączniki:

1. Potwierdzenie uiszczenia opłaty za wydanie interpretacji indywidualnej.