

Wójt Gminy Stawiguda
ul. Olsztyńska 10
11-034 Stawiguda



Nasz znak: PiO. 310.3.2022LS

INDYWIDUALNA INTERPRETRACJA PRAWA PODATKOWEGO

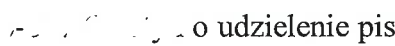
Wójt Gminy Stawiguda działając na podstawie art. 14j § 1, art. 14b i art. 14 c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021r. poz. 1540 ze zmianami) w związku z art. 1c ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019r. poz. 1170 ze zmianami) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 26 kwietnia 2022r. (wpływ do organu dnia 27 kwietnia 2022r.) złożonego przez ,  dotyczącego wydania indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego na mocy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w zakresie określenia czy Spółka jest podatnikiem podatku od nieruchomości od budynku, budowli znajdującego się na gruncie którego właścicielem jest osoba fizyczna.

organ podatkowy

uznaje stanowisko Strony w przedstawionym stanie prawnym za nieprawidłowe , stwierdzając, że :

podatnikiem podatku od nieruchomości w przypadku wybudowania przez Spółkę (dzierżawcę) budynku , budowli na gruncie stanowiącym własność osób fizycznych na mocy art. 3 ust.1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych jest właściciel nieruchomości lub obiektów budowlanych.

UZASADNIENIE

W dniu 27 kwietnia 2022r. do organu podatkowego wpłynął wniosek od  ,  o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów

prawa podatkowego w zakresie określenia czy Spółka jako posiadacz samoistny jest podatnikiem podatku od nieruchomości od budynku i budowli znajdującego się na gruncie którego właścicielem jest osoba fizyczna.

Wnioskodawca przedstawił następujący stan faktyczny.

Spółka w ramach prowadzonej działalności gospodarczej świadczy usługi polegające na wynajmie kortów tenisowych jak i organizacji zajęć w zakresie nauki gry w tenisa dla różnych grup wiekowych. Korty tenisowe znajdują się w miejscowości w wybudowanej przez Spółkę hali(budowli) do której przylega budynek handlowo – usługowy. Spółka wybudowała budynek i budowle na gruncie, który stanowi współwłasność dwóch osób fizycznych. Spółka posiada umowę dzierżawy gruntu od współwłaścicieli dla powierzchni 3000 m^2 , z czego grunty przeznaczone na działalność gospodarczą stanowią 1000 m^2 .

Spółka rozporządza tymi nieruchomościami jak właściciel, zajmuje się pracami mającymi na celu utrzymanie budynku, budowli w prawidłowym stanie technicznym, dokonuje niezbędnych remontów, ochrony obiektów itd. Wszystkie koszty ponosi Spółka i nie są one zwracane przez właścicieli gruntu. To spółka decyduje o wszelkich pracach wykonywanych w obiektach jak i zasadach korzystania z tych obiektów. W związku z tym Spółka faktycznie włada budynkiem i budowlą jak i częścią gruntu na których stoją te obiekty.

W świetle powyższego stanu faktycznego Spółka zadała następujące pytanie:

Czy spółka jest podatnikiem podatku od nieruchomości od budynku, budowli znajdujących się na gruncie, którego właścicielem są osoby fizyczne?

Zdaniem wnioskodawcy gdy przedmiot opodatkowania znajduje się w posiadaniu samoistnym obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży na mocy art. 3 ust 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych na posiadaczu samoistnym tj. na spółce która faktycznie włada tymi obiektami.

Po przeanalizowaniu faktów podanych we wniosku, obowiązujących przepisów prawa i orzecznictwa sądowego, organ podatkowy uznaje:

za nieprawidłowe stanowisko strony, że podatnikiem podatku od nieruchomości jest spółka jako posiadacz samoistny budynku i budowli - hali tenisowej gdyż faktycznie włada jako właściciel tj. podejmuje wszelkie czynności mające na celu zapewnienie sprawności technicznej obiektów jak i nieprzerwane prowadzenie działalności gospodarczej.

Zgodnie z 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:

- 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 Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa 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

Ustawodawca wskazał w tym artykule zamknięty katalog osób i podmiotów objętych obowiązkiem podatkowym. Zatem przepis art. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wiąże co do zasady powstanie obowiązku podatkowego z prawem własności. Dzierżawca nie może być podatnikiem podatku od nieruchomości, gdyż nie posiada on tytułu własności gruntu, ani użytkownika wieczystego, ani też nie jest posiadaczem samoistnym. Tak więc nie dzierżawca jako posiadacz zależny lecz właściciel nieruchomości jest obowiązany do zapłaty podatku. Właściciel nieruchomości nie może bowiem skutecznie przenieść obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości na dzierżawcę lub najemcę na podstawie umowy cywilno – prawnej. Takie stanowisko zajął Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 21 października 1993r.(sygn.. akt SA/Ka 930/92 niepublikowany) w którym orzekł, iż „*umowa cywilno -prawna przenosząca obowiązek płacenia podatku od nieruchomości z właściciela na dzierżawcę gruntu nie wywiera skutków w zakresie obowiązków publicznoprawnych, w szczególności nie powoduje przeniesienia na dzierżawcę wynikającego z ustawy obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości*”. Również w wyroku z dnia 24 maja 1994r.(sygn.. akt SA/Lu 1991/93) NSA stwierdza: „*Jeżeli nieruchomość jest własnością osoby fizycznej na osobie tej ciąży obowiązek podatkowy niezależnie od zawartej umowy najmu części lub całości nieruchomości(...)*”.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 25 września 2019r. sygn.. akt II FSK 3286/17 orzekł że „*W polskim prawie cywilnym jest uregulowana zasada superficies solo cedit wyrażona w art. 48 k.c. zgodnie z którą wszelkie naniesienia na gruncie, takie jak budynki,*

inne urządzenia trwale z gruntem związane , zasadzone drzewa i inne rośliny są częścią składową gruntu i jako takie , o ile przepis szczególny nie przewiduje innego rozwiązania, są własnością właściciela gruntu . Z kolei według definicji zawartej w art. 47§2 k.c. częścią składowa rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Należy zatem przyjąć , że sposób połączenia ze sobą kilku samodzielnych rzeczy decyduje o utracie ich prawnej odrębności i powstaniu jednej rzeczy jako jednego przedmiotu prawa.”

Tym samym z prawnego punktu widzenia właścicielem hali(budowli) i budynku nie jest spółka lecz właściciele nieruchomości gruntowej. Nie ma przy tym znaczenia , że pozwolenie na budowę zostało wydane na spółkę i poniosła z tego tytułu koszty budowy i zajmuje się pracami mającymi na celu utrzymania budynku i budowli w prawidłowym stanie technicznym. Wbrew ocenie Spółki nie może być ona uznana za posiadacza samoistnego.

Oznacza to , że podatnikiem podatku od nieruchomości zarówno od gruntu , hali i budynku są osoby fizyczne -właściciele nieruchomości gruntowej .

Reasumując , stanowisko Wnioskodawcy w świetle opisanego stanu faktycznego należy uznać za nieprawidłowe.

POUCZENIE

Stronie przysługuje prawo wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie ul. Emilii Plater 1, 10-562 Olsztyn .

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2022r. poz. 329 ze zmianami) skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się w terminie 30 dni od dnia doręczenia skarżącemu indywidualnej interpretacji prawa podatkowego . Skargę wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Stawiguda .

WOJT
Michał Kontraktowicz

Sporządziła: Lucyna Stemplińska tel. (89) 5126943

URZĄD GMINY STAWIGUDA

Data wpływu: 2022-04-27, Nr z

ks.: 7983/2022



74798

St. rejestrująca: Guibicka Kamila

, 2022-04-27

14:00:26

URZĄD GMINY
STAWIGUDA
STAWIGUDA
STAWIGUDA
UL. OLSZTYŃSKA 10

WNIOSEK

Wniosek o interpretację podatkową

Szanowni Państwo,

Działając w imieniu :

przesyłam pismo - wniosek o wydanie interpretacji własnej oraz potwierdzenie wniesienia opłaty.

Z poważaniem,

Załączniki:

1. [Wniosek o wydanie interpretacji.pdf](#)
2. [Opłata za wniosek.pdf](#)

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć
oprogramowania do weryfikacji podpisu

Data złożenia podpisu: 2022-04-27T14:00:01.996+02:00

Podpis elektroniczny

Podpis elektroniczny zweryfikowano w dniu **2022 -04- 2 8**
Wynik weryfikacji:
ważny / ~~nieważny~~ / brak możliwości weryfikacji
Czytelny podpis sporządzającego wydruk:

Podpis elektroniczny zweryfikowano w dniu **2022 -04- 2 8**
Wynik weryfikacji:
ważny / ~~nieważny~~ / brak możliwości weryfikacji
Czytelny podpis sporządzającego wydruk:

Bartąg, 26 kwietnia 2022 r.

Wójt Gminy Stawiguda

Ul. Olsztyńska 10

11-034 Stawiguda

WNIOSEK O WYDANIE INTERPRETACJI INDYWIDUALNEJ

Na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021 r. poz. 1540 z późn. zm.) Spółka występuje z wnioskiem o wydanie interpretacji indywidualnej w zakresie art. 3 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.) dalej zwaną „ustawa o POL”.

1. Stan faktyczny

Spółka w ramach prowadzonej działalności gospodarczej świadczy usługi polegające na wynajmie kortów tenisowych jak i organizacji zajęć w zakresie nauki gry w tenisa dla różnych grup wiekowych.

Korty tenisowe znajdują się w miejscowości w wybudowanej przez Spółkę hali (budowli) do której przylega budynek handlowo-usługowy. Spółka wybudowała budynek i budowlę na gruncie, który stanowi współwłasność dwóch osób fizycznych.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr ma powierzchnię ha oraz na niej znajdują się dwa budynki: ID

Spółka posiada umowę dzierżawy gruntu od współwłaścicieli dla powierzchni m2, z czego grunty przeznaczone na działalność gospodarczą stanowią m2.

Zgodnie z prawem cywilnym do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane z pewnymi wyjątkami (bez znaczenia w tym przypadku). W związku z tym budynek jak i budowla stanowią przedmiot własności osób będących właścicielami gruntu.

Pomimo tego Spółka rozporządza tymi nieruchomościami jak właściciel, to jest zajmuje się pracami mającymi na celu utrzymanie budynku, budowli w prawidłowym stanie technicznym, dokonuje niezbędnych remontów tych obiektów, ochrony obiektów itd. Wszystkie te koszty ponosi Spółka i nie są one zwracane przez właścicieli gruntu. To Spółka decyduje o wszelkich pracach wykonywanych w obiektach jak i zasadach korzystania z tych obiektów.

W związku z tym Spółka faktycznie włada budynkiem i budowlą jak i częścią gruntu na których stoją te obiekty.

Poza tym Spółka ujęła w ewidencji środków trwałych budynek i budowle i dokonuje od nich odpisów amortyzacyjnych zgodnie z przepisami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

2. Pytanie

Czy Spółka jest podatnikiem podatku od nieruchomości od budynku, budowli znajdujących się na gruncie, którego właścicielami są osoby fizyczne ?

3. Własne stanowisko w sprawie

W świetle art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy o POL podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej będące właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych z zastrzeżeniem ust. 3 ustawy. Ponadto jak wynika z art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy POL podatnikami są posiadacze samoistni nieruchomości lub obiektów budowlanych.

Natomiast jak wynika z art. 3 ust. 3 ustawy o POL w przypadku gdy przedmiot opodatkowania znajduje się w posiadaniu samoistnym, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczu samoistnym.

Z analizy przedmiotowego przepisu wynika, że jeżeli nieruchomość jest w posiadaniu samoistnym to podatnikiem podatku od nieruchomości jest wyłącznie ten posiadacz a nie właściciel nieruchomości.

W przedstawionym stanie faktycznym można stwierdzić, że Spółka jest posiadaczem samoistnym budynku i budowli – hali tenisowej gdyż faktycznie włada tymi obiektami jak właściciel tj. podejmuje wszelkie czynności mające na celu zapewnienie sprawności technicznej obiektów jak i nieprzerwane prowadzenie w nich działalności gospodarczej.

Należy odwołać się tutaj do przepisu art. 339 ustawy Kodeks cywilny, z którego to przepisu wynika, iż domniemywa się, że ten kto rzeczą faktycznie włada jest posiadaczem samoistnym.

Reasumując, zdaniem Spółki jest ona podatnikiem podatku od nieruchomości od budynku i budowli wykorzystywanych w prowadzonej działalności, gdyż jest ona posiadaczem samoistnym tych obiektów.

imię i nazwisko osób upoważnionych

1. 
2. 

Podpisy osób upoważnionych

1. 
2. 

Załącznik:

- opłata za wydanie interpretacji 40 zł