

Międzyzdroje, 08.04.2016 r.

Burmistrz Międzyzdrojów
ul. Książąt Pomorskich 5
72-500 Międzyzdroje

.....

PISEMNA INTERPRETACJA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Burmistrz Gminy Międzyzdroje, działając na podstawie art. 14j § 1 i 3 w zw. z art. 14b, art. 14c i art. 14k § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 613 z późn. zm.), art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. b ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r., poz. 849 z późn. zm.),

uznaje za nieprawidłowe

stanowisko wskazane we wniosku złożonym przez (.....) w dniu 24 lutego 2016 r., o udzielenie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie ustalenia podatnika od nieruchomości za nieruchomości będące w posiadaniu wnioskodawcy a będące własnością Skarbu Państwa, których użytkownikiem wieczystym jest (.....).

W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:

Nieruchomość gruntowa stanowiąca działki nr (...), obręb ewidencyjny (.....), Gmina Międzyzdroje, dla której urządzona jest księga wieczysta KW nr (.....), jest nieruchomością stanowiącą własność Skarbu Państwa, która znajduje się w użytkowaniu wieczystym (.....) z siedzibą w Międzyzdrojach, zwanym dalej (...). W/w nieruchomość faktycznie zajmuje (.....), zwaną dalej (.....), z zaznaczeniem, że niniejsza (...) regularnie uiszcza na rzecz (....) opłatę za bezumowne korzystanie z gruntu. (...) wyraźnie zaznacza, że wskazane opłaty dotyczą wyłącznie gruntu.

Dowód:

- dowody uiszczenia opłat przez (....) z tytułu zajmowanego gruntu na rzecz (....): kartoteki analityczne dot. konta 201-0053 (....) za lata 2012-2013, listy księgowania na kontach syntetycznych - konto 201-(....) za lata 2014-2015.

Na w/w nieruchomości posadowione są budynki i budowle, wzniesione przez Skarb Państwa oraz Przedsiębiorstwo Budowlane Przemysłu Węglowego. Obecnie budynki i budowle są wykorzystywane i utrzymywane przez (....).

(....) jest samodzielnym podmiotem, prowadzącym działalność komercyjną, bez związku z działalnością (....), tj. prowadzi ośrodek wypoczynkowy w (.....).

W 2007 r. pomiędzy Skarbem Państwa – (...) jako Wdierżawiającym a (...) jako Dzierżawcą została zawarta umowa dzierżawy Nr 42-B/2007, której przedmiotem był grunt położony na terenie (....) w granicach (....), część działki nr (...), w obrębie ewidencyjnym (....), w jednostce ewidencyjnej Międzyzdroje Gmina, objęty trwałym zarządem Wdierżawiającego. Przedmiotowa umowa została zawarta na okres trzech lat, w myśl § 11 ust. 1. Dowód:

- umowa dzierżawy nr 42-B/2007.

W związku ze zmianą stanu prawnego od dnia 01.01.2012 r. obiekty znajdujące się w posiadaniu (....) położone są na gruncie Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym (....) i stanowią własność (....). Należy wskazać, iż do dnia dzisiejszego (....) nie wydała (...), zajmowanej na mocy dotychczasowej w/w umowy dzierżawy, nieruchomości gruntowej, budynkowej ani budowli.

Wyłączne władztwo nad niniejszymi obiektami jest zatem sprawowane wyłącznie przez (.....).

Za niniejsze budynki i budowle (...) nie uiszcza na rzecz (...) żadnej opłaty z tytułu bezumownego korzystania. W dowodach zapłaty (...) wyraźnie wskazuje, że uiszczane przez nią opłaty dotyczą wyłącznie gruntu. (...) nie ma dostępu do przedmiotowych budynków i budowli. Całe ich wyposażenie i działalność prowadzona jest przez (...). Sama (...) określa niniejsze budynki i budowle jako swoje przy okazji weryfikowania swojego majątku.

Dowód:

- pisma (...) do (...) w sprawie rozwiązania kwestii budynków z dnia 12 marca 2012 r., 16 kwietnia 2012 r., 15 maja 2012 r., 5 czerwca 2012 r.

Wnioskodawca wskazuje, że w związku z faktem, iż (...) do dnia dzisiejszego nie przekazała (...) żadnych budynków ani budowli, (...) nie posiada niniejszych obiektów na stanie środków trwałych, a zatem nie jest w stanie ustalić ich wartości, od której miałby być naliczany podatek od nieruchomości. Nie jest przy tym wykluczone, że (...) amortyzuje te nieruchomości, co także ma wpływ na wysokość opłacanego przez nią podatku dochodowego od osób prawnych.

(...) uiszczała podatek od nieruchomości za przedmiotową nieruchomość za lata 2012-2015. (...) wystąpiła do Burmistrza Międzyzdrojów o wydanie interpretacji podatkowej dotyczącej ustalenia podmiotu zobowiązanego do opłacania podatku od nieruchomości za lata 2012-2015 w związku z w/w zmianą stanu prawnego od dnia 01.01.2012 r. i uzyskania przez (...) osobowości prawnej. Z interpretacji wynika, że niniejszy obowiązek spoczywa na (...).

(...) nie opłacał podatku od nieruchomości za obszar objęty terenem zajmowanym przez (...) w latach 2012-2015. Gmina Międzyzdroje wezwała (...) do złożenia korekt deklaracji na podatek od nieruchomości za lata 2012-2015, znak: FIN.3120.735.2015.RH. w związku z trwającymi czynnościami sprawdzającymi w trybie przepisów Ordynacji podatkowej.

W tym miejscu należy wskazać, że powierzchnia użytkowa niniejszych budynków, która jest niezbędna przy ustalaniu wysokości podatku od nieruchomości, nie jest jednoznacznie ustalona. Inna bowiem wielkość została wskazana w ewidencji gruntów, w której jest podana jedynie informacja o powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, inna w zasobach gminnych, w KW nie ma wskazanych żadnych informacji na temat powierzchni budynków i budowli. Ponadto należy wskazać, że powierzchnie zabudowy podane w ewidencji nie pokrywają się zdanymi, jakie posiada (...), uzyskanymi z inwentaryzacji sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego w grudniu 2011 r.

Istnieją także rozbieżności pomiędzy wielkościami powierzchni użytkowych zawartymi w w/w wezwaniu Gminy Międzyzdroje a danymi, którymi dysponuje (...), w tym danymi z inwentaryzacji sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego w grudniu 2011 r., a także danymi z operatu obliczeniowego sporządzonego przez uprawnionego geodetę w styczniu 2016 r.

Jeżeli nieruchomość gruntowa oddana jest w użytkowanie wieczyste, to wzniesione na niej budynki i budowle, co zresztą przyznała sama Gmina Międzyzdroje, stanowią odrębne przedmioty własności - nieruchomości budynkowe. Dlatego też należy odmiennie rozpatrywać kwestię opodatkowania i posiadania gruntu znajdującego się w użytkowaniu wieczystym i osobno kwestię opodatkowania i posiadania znajdującego się na nim budynku.

W takim stanie rzeczy mamy do czynienia z dwoma odrębnymi tytułami obowiązku podatkowego, tj. z obowiązkiem podatkowym z tytułu nieruchomości gruntowej oraz z obowiązkiem podatkowym z tytułu nieruchomości budynkowych i budowli. Zdaniem Wnioskodawcy Gmina Międzyzdroje nie objęła swoim rozważaniem obowiązku podatkowego z tytułu nieruchomości budynkowych i budowli, co jest kluczowe w przedmiotowej sprawie.

O ile bowiem (...) jako użytkownik wieczysty nie kwestionuje swojego obowiązku podatkowego z tytułu nieruchomości gruntowej, o tyle zdaniem (...) podatnikiem z tytułu nieruchomości budynkowych i budowli jest (...) jako posiadacz samoistny.

Stanowisko wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego:

(...) jest posiadaczem samoistnym czyli po jej stronie leży obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od budynków i budowli.

W myśl art. 3 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2014 r. poz. 849 ze zm.), podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych. Z cytowanego przepisu wynika zatem wprost, że podatnikami od nieruchomości mogą być posiadacze samoistni „nieruchomości lub obiektów budowlanych”.

Przedmiotowe budynki spełniają oba te kryteria. Należy zwrócić uwagę, że użycie przez ustawodawcę takich sformułowań dopuszcza dalej idącą możliwość, że przedmiotem opodatkowania mogą być budynki - obiekty budowlane niebędące nieruchomościami. Oczywistym jest, że w sytuacji, gdy podatnikiem jest posiadacz samoistny, nie może nim być właściciel nieruchomości.

W orzecznictwie wskazuje się, że przymiot bycia podatnikiem wynika z faktu, że strona jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. Podatnikiem może być również posiadacz samoistny nieruchomości lub obiektu budowlanego (art. 3 ust. 1 pkt 2 i ust. 3), jednak tylko w sytuacji, gdy w określonym stanie faktycznym można wskazać na dwa odrębne podmioty, z których jednemu przysługuje prawo właścicielskie do nieruchomości, drugi zaś podmiot znajduje się w posiadaniu samoistnym tej nieruchomości - wtedy obowiązek podatkowy ciąży na tym podmiocie, Wyrok z dnia 06 marca 2013 r. WSA w Poznaniu, sygn. akt III SA/Po 1239/12.

NSA w Wyroku z dnia 11 września 2014 r., sygn. akt IIFSK 917/14 jednoznacznie wyjaśnił, iż dla przyjęcia samoistności posiadania konieczne jest wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Wszystkie dyspozycje posiadacza powinny zatem swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela. Posiadaczem samoistnym jest tylko taki podmiot, który uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią, a więc nie ma potrzeby liczenia się z uprawnieniami właścicielskimi innej osoby.

Powyższe, znajduje także potwierdzenie we wcześniejszych orzeczeniach, np. w Wyroku z dnia 03 kwietnia 2012 r. WSA w Warszawie, sygn. akt VIII SA/Wa 1085/11, w którym wskazano, że posiadanie samoistne to faktyczne władztwo nad rzeczą z wolą wykonywania praw wynikających z tego władztwa takich jakie przysługują właścicielowi niezależnie od tytułu prawnego do rzeczy. Tak więc na posiadanie samoistne składają się dwa elementy: faktyczne posiadanie rzeczy oraz wola posiadacza do trwałego wykonywania praw wynikających z tego posiadania w sposób przynależny właścicielowi, czy w Wyroku z dnia 08 września 2010 r. WSA w Warszawie, sygn. akt III SA/Wa 988/10, w którym wprost wskazuje się, że w sytuacji, gdy nieruchomość będąca przedmiotem własności znajduje się w posiadaniu samoistnym obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości obciąża samoistnego posiadacza nieruchomości.

Ponadto, w orzecznictwie wskazuje się także, że bezspornym jest, że z mocy prawa dzierżawca jest posiadaczem zależnym. Jednak nie można podzielić poglądu, że posiadanie bez tytułu prawnego ma charakter posiadania zależnego, a nie posiadania samoistnego. Posiadanie samoistne występuje często w sytuacji braku tytułu prawnego do rzeczy. Samo posiadanie dotyczy faktycznego władztwa nad rzeczą, a nie tytułu prawnego do rzeczy, natomiast istotnym elementem posiadania jest animus - czyli element psychiczny rozumiany jako zamiar władania rzeczą, o czym w Wyroku z dnia 16 września 2009 r. WSA w Gorzowie Wlkp., sygn. akt I SA/Go 12/09.

W przedmiotowym stanie faktycznym (...) jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych, należących do Skarbu Państwa i właścicielem budynków i budowli. Do dnia dzisiejszego (...)sprawuje władztwo faktyczne nad wskazanymi nieruchomościami gruntowymi, budynkami i budowlami bez tytułu prawnego. (...) do dnia dzisiejszego nie wydała (...) zarówno nieruchomości gruntowych jak i budynków oraz budowli, ani do dnia dzisiejszego nie

zapowiedziała, że je wyda. Tym samym, (...) cały czas włada faktycznie nad nimi i ma *animus*, tj. zamiar dalszego władania, a zatem jest posiadaczem samoistnym w/w obiektów.

Mamy zatem do czynienia z dwoma odrębnymi podmiotami, z których jednemu przysługuje prawo właścicielskie, drugi zaś podmiot znajduje się w posiadaniu samoistnym, a zatem w niniejszej sprawie dochodzi do sytuacji, w której obowiązek podatkowy ciąży na posiadaczu samoistnym, (...), co znajduje potwierdzenie w orzecznictwie w wyżej cytowanych tezach.

Ponadto, należy wskazać, że (...) znajdująca się na terenie, będącym w wieczystym użytkowaniu (...), posiadająca budynki i budowle stanowiące własność (...), jest podmiotem komercyjnym i działa bez związku z działalnością (...), tj. prowadzi ośrodek wypoczynkowy w (...).

(...) wykonuje czynności faktyczne w sposób samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli (...). (...) nie liczy się bowiem z uprawnieniami właścicielami (...), posiada zatem wolę do trwałego wykonywania praw wynikających z tego posiadania w sposób przynależny właścicielowi, m.in. poprzez fakt, że korzysta z budynków i budowli, które są własnością (...), jak właściciel i nie uiszcza za to żadnych opłat, opłacała do momentu powstania sporu podatek od nieruchomości od budynków i budowli, co samo w sobie stanowi potwierdzenie faktu posiadania samoistnego, sprawuje nad nimi pełne, niczym nieograniczone władztwo, w przeciwieństwie do (...), ponosząc na nie znaczne nakłady.

Wszystkie zatem dyspozycje (...) odpowiadają swą treścią dyspozycjom właściciela, co oznacza samoistność posiadania. Niniejsze znajduje potwierdzenie w orzecznictwie w wyżej cytowanych tezach.

Mając powyższe na uwadze, należy uznać, że Spółka (...) nie jest dzierżycielem budynków i budowli. Sama bowiem uzyskuje z nich dochód i włada nimi we własnym imieniu. Dzierżenie odnosi się jedynie do przypadków administrowania nieruchomością w czyimś imieniu, np. w ramach jednostki organizacyjnej jakiegoś podmiotu. W doktrynie nie budzi wątpliwości, że posiadaczami bez tytułu prawnego są wszyscy posiadacze, którzy objęli władztwo danego budynku nie na podstawie umowy (L. Etel „Podatki od nieruchomości”, Beck, Warszawa 2009, s. 131). Tak jest właśnie w przedmiotowym przypadku.

Zdaniem (...) (...) jest posiadaczem zależnym nieruchomości gruntowych działki nr (...), obręb ewidencyjny (...), Gmina Międzyzdroje, dla której urządzona jest księga wieczysta nr (...) i posiadaczem samoistnym nieruchomości budynkowych i budowli posadowionych na ww. gruncie.

Do tej pory wszystkie analizy Gminy Międzyzdroje odnosiły się do opodatkowania nieruchomości gruntowej, pomijając kluczowe dla niniejszej sprawy okoliczności i wątki w przedmiocie opodatkowania budynków i budowli.

W tym stanie rzeczy, należy uznać, że (...) spełnia wszystkie kryteria posiadacza samoistnego i to ona jest podatnikiem podatku od nieruchomości od budynków i budowli. W związku z powyższym w/w wezwanie o skorygowanie deklaracji poprzez dodanie budynków i budowli, (...) uważa za bezzasadne. Zdaniem bowiem (...) (...) jest posiadaczem samoistnym, czyli po jej stronie leży obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od budynków i budowli.

W piśmie z dnia 29.02.2016 r. Wnioskujący uzupełnił wniosek o następujące informacje:

1. (...) wskazuje, że jako użytkownik wieczysty nie kwestionuje swojego obowiązku z tytułu podatku od nieruchomości gruntowej za działki nr (...) w obrębie ewidencyjnym (...), Gmina Międzyzdroje, dla których urządzona jest księga wieczysta (...);
2. w latach 2012-2015 (...) wykazywał w deklaracjach na podatek leśny w całości grunty o klasoużytku Ls i Lz na w/w działkach nr (...);
3. do dnia 07 listopada 2012 r. na w/w działkach nr (...) znajdowały się wyłącznie grunty kl. Ls i Lz;
4. z dniem 07 listopada 2012 r. w związku ze zmianą danych ewidencyjnych dotyczących w/w działek 7 i 9, wyłonione zostały grunty pod budynkami (zgodnie z powierzchnią zabudowy) i przekwalifikowane w zależności od budynku na kl. B, Ba, Bi dla w/w działek 7 i 9 o łącznej powierzchni 0,1428 ha;
5. od dnia 07 listopada 2012 r., tj. od dnia w/w zmiany danych ewidencyjnych, (...) w deklaracjach do podatku od nieruchomości dalej wykazywał w całości grunty kl. Ls i Lz, nie wykazywał natomiast gruntów kl. typu B (0,1428 ha);
6. (...) w podatku od nieruchomości wykazywała 1,24 ha jako grunty zajęte na prowadzenie działalności zgodnie z ostatnią obowiązującą umową dzierżawy Nr 42-B/2007.

Mając powyższe na uwadze, należy zauważyć, że doszło do sytuacji, w której podatek za ten sam grunt, w tym samym czasie był płacony przez dwa różne podmioty z dwóch różnych tytułów, a zatem był płacony podwójnie. (...) płacił bowiem podatek z tytułu podatku leśnego, natomiast (...) płaciła podatek za ten sam grunt z tytułu podatku od nieruchomości.

Powyższa sytuacja dotyczyła gruntu o następującej powierzchni:

1. do dnia 07 listopada 2012 r. -1,24 ha;
2. od dnia 07 listopada 2012 r. - (1,2400-0,1428) 1,0972 ha.

Zgodnie z obowiązującym brzmieniem do dnia 31 grudnia 2015 r. art. 7 ust. 1 pkt 8 Ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. *o podatkach i opłatach lokalnych*, zwolnieniu od podatku od nieruchomości podlegały grunty położone na obszarach objętych ochroną ścisłą, czynną lub krajobrazową a także budynki i budowle trwale związane z gruntem, służące bezpośrednio osiągnięciu celów z zakresu ochrony przyrody - w parkach narodowych oraz w rezerwach przyrody.

(...) z uwagi, że przesłanki powyższego przepisu wypełniały grunty kl. typu B (B, Ba, Bi) o w/w powierzchni 0,1428 ha, nie wykazywał niniejszej powierzchni w deklaracjach do podatku od nieruchomości w oparciu o wskazane w cytowanej normie prawnej zwolnienie w tej części z podatku od nieruchomości.

Stanowisko organu podatkowego pierwszej instancji:

Uwzględniając przedstawiony we wniosku z dnia 28 lipca 2013 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: 31 lipca 2015 r.) stan faktyczny i prawny, dotyczący kwestii opodatkowania podatkiem od nieruchomości gruntu będącego własnością Skarbu Państwa a będącego w wieczystym użytkowaniu (...) oraz usytuowanych na tym gruncie budynków tutejszy organ podatkowy wyjaśnia, co następuje:

Stosownie do treści art. 217 Konstytucji RP, określanie m. in. przedmiotów i podmiotów opodatkowania następuje w drodze ustawy. W odniesieniu do podatku od nieruchomości m. in. zasady wymiaru, przedmiot oraz podmiot opodatkowania regulują przepisy ustawy z dnia

12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 849 z późn. zm., dalej zwaną u.p.o.l.

Mając na uwadze regulację art. 3 ust. 1 u.p.o.l., 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.

Wpisy w księdze wieczystej oraz dane z rejestru gruntów świadczą bezspornie, że właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Skarb Państwa a użytkownikiem wieczystym jest (...). (dalej:

Zgodnie ze stanowiskiem przedstawionym we wniosku (...) nie neguje, że jest zobowiązany do zapłaty podatku od gruntu stanowiącego działki nr (...), Gmina Międzyzdroje – jako użytkownik wieczysty gruntu.

Jednocześnie (...) utrzymuje, że spółka (...) (dalej: ...) jest samoistnym posiadaczem budynków i budowli posadowionych na ww. gruncie. Wniosek ten, zdaniem (...) uzasadniony jest faktem, że:

- budynki stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,

- (...) traktuje przedmiotowe zabudowania jako swoją własność ponieważ nie uiszcza za ich użytkowanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie,

- (...) sprawuje pełne władztwo nad zabudowaniami i nie liczy się z uprawnieniami właścicielskimi (...),

- (...) w swoich pismach wyraża wprost, że uważa budynki za swoją własność,

- (...) nie przekazała budynków po ich wybudowaniu do (...) i nie są one uwzględnione w ewidencji środków trwałych (...).

Analiza stanu prawnego oraz treści wniosku i załączników, na które powołuje się wnioskodawca, prowadzi do następujących wniosków.

Załączone do wniosku pisma (...) z dnia 12.03.2012 r., 16.04.2012 r., 15.05.2012 r. oraz 5.06.2012 r., nie potwierdzają stanowiska (...).

Wskazać należy, że w żadnym z ww. dokumentów (...) nie neguje faktu, że właścicielem budynków i budowli wniesionych na użytkownym przez nią gruncie jest (...). (...) odmawia natomiast zapłaty, ponieważ domaga się aby wcześniej nastąpiło rozliczenie nakładów jakie (...) poniosła na wybudowanie budynków i budowli.

Stanowisko takie zostało w sposób wyraźny wskazane w piśmie pełnomocnika (...) z 12.03.2012 r., zaś w kolejnych pismach (...) wskazywała, że swoje stanowisko podtrzymuje.

Również w piśmie z 15.05.2012 r. (...) wskazuje, że jej własnością są „nakłady inwestycyjne”.

W tym stanie rzeczy, nie powinno ulegać wątpliwości, że zgłaszane żądania dotyczą rozliczenia kwot poniesionych na inwestycję w cudzą rzecz, a zatem wbrew twierdzeniom (...), (...) nie uważa budynków za swoją własność.

Nie sposób uznać, że (...) jest posiadaczem samoistnym budynków również ze względu na fakt, że wybudowanie budynków zostało dokonane przez (...) jako posiadacza zależnego gruntu jeszcze przed 1.01.2012 r. Przed tą datą wszelkie budynki posadowione na nieruchomości gruntowej obejmującej działki nr (...), Gmina Międzyzdroje, stanowiły część składową gruntu, a zatem nie mogły stanowić odrębnego przedmiotu posiadania. W przedstawionym stanie faktycznym nie mogło być więc tak, aby przed 1.01.2012 r. (...) posiadała grunt jako posiadacz zależny, zaś budynki jako posiadacz samoistny. W konsekwencji, nie ulega wątpliwości, że do 31.12.2011 r., (...) była posiadaczem zależnym gruntu zabudowanego budynkami i budowlami.

Wnioskodawca nie wskazuje jakoby po 1.01.2012 r. a więc w stanie prawnym, w którym budynki stały się odrębnym przedmiotem prawa własności, doszło do jakiegokolwiek zmiany w sposobie korzystania z budynków przez (...). (...) w dalszym ciągu korzysta z nieruchomości jak posiadacz zależny, co stanowi kontynuację stosunku prawnego stron ukształtowanego umową dzierżawy Nr 42-B/2007.

Powyższe potwierdza, że po stronie (...) brak jest niezbędnego elementu posiadania samoistnego, jakim jest *animus* – t.j. zamiar władania rzeczą jak właściciel. Wskazać bowiem należy, że władztwo posiadacza nie będzie miało charakteru samoistnego w sytuacji gdy sam posiadacz uznaje się za posiadacza zależnego, który ma obowiązek zapłaty za użytkowanie cudzej rzeczy.

W związku z powyższym oraz mając na uwadze brzmienie powołanego przepisu art. 3 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l., trzeba stwierdzić, że w przypadku opisanym w treści pytania podatnikiem podatku od nieruchomości pozostaje (...) (jako użytkownik wieczysty, który zawarł umowę ze Skarbem Państwa), jak i na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a u.p.o.l. (jako posiadacz zależny nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 listopada 1993 r. II CRN 130/93, Biul. SN 1994, nr 1, poz. 21, „na gruncie obowiązującego stanu prawnego, tak jak posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne, tak - w drodze analogii do art. 337 k.c. - posiadacz zależny nie traci swego posiadania w wyniku oddania rzeczy innej osobie w dalsze posiadanie zależne.”

Mając na uwadze powyższe, uznać należy, że (...) nie jest samoistnym posiadaczem budynków i budowli posadowionych na działkach nr (...), Gmina Międzyzdroje (KW....).

W konsekwencji, stanowisko przedstawione we wniosku (...) z 23 lutego 2016 r., uznać należy za nieprawidłowe.

Informuje się, że niniejsza interpretacja udzielana jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień złożenia zapytania tut. organowi podatkowemu i dotyczy stanu faktycznego przedstawionego we wniosku strony z dnia 23 lutego 2016 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: 24 lutego 2016 r.) oraz, że po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę interpretacja ta, zostanie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej

Pouczenie:

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie czternastu 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, j. t. Dz. U. z 2012 r., poz. 270).

Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego 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 organu, którego działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy), tj. na adres Burmistrz Międzyzdrojów (ul. Książąt Pomorskich 5, 72-500 Międzyzdroje).