[redacted]

Znak spr. 02-5-1/16

Międzyzdroje, 23 lutego 2016 r.

2016/02/24/3343

Burmistrz Międzyzdrojów
ul. Książąt Pomorskich 5
72-500 Międzyzdroje

WNIOSEK
O UDZIELENIE INDYWIDUALNEJ INTERPRETACJI PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Działając na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 613 z późn. zm.) wnoszę o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie podatku od nieruchomości [redacted] w przedstawionym poniżej zakresie.

I/ Przedmiot wniosku:

Podatek od nieruchomości od budynków i od budowli - zdaniem Wnioskującego podatnikiem podatku od nieruchomości od budynków i od budowli jest [redacted] będąca posiadaczem samoistnym.

II/ Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 849 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 613 z późn. zm.).

III/ Przedstawienie zaistniałego stanu faktycznego:

Nieruchomość gruntowa stanowiąca działki nr [redacted] i [redacted] obręb ewidencyjny 22 Woliński Park Narodowy, Gmina Międzyzdroje, dla której urządzona jest księga wieczysta KW nr [redacted], jest nieruchomością stanowiącą własność Skarbu Państwa, która znajduje się w użytkowaniu wieczystym [redacted] z siedzibą w [redacted] zw. dalej [redacted] W/w nieruchomość faktycznie zajmuje Spółka [redacted] z o.o. z siedzibą w [redacted] zw. dalej [redacted] z zaznaczeniem, że niniejsza Spółka regularnie uiszcza na rzecz [redacted] opłatę za

bezumowne korzystanie z gruntu. Spółka Grodno II wyraźnie zaznacza, że wskazane opłaty dotyczą wyłącznie gruntu.

Dowód:

- dowody uiszczenia opłat przez Spółkę Grodno II z tytułu zajmowanego gruntu na rzecz WPN; kartoteki analityczne dot. konta 201-0053 Grodno II Sp. z o.o. za lata 2012-2013, listy księgowań na kontach syntetycznych – konto 201-GRODNO II 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 Spółkę Grodno II.

Spółka Grodno II jest samodzielnym podmiotem, prowadzącym działalność komercyjną, bez związku z działalnością WPN, tj. prowadzi ośrodek wypoczynkowy w Grodnie II koło Międzyzdrojów.

W 2007 r. pomiędzy Skarbem Państwa - WPN jako Wydzierżawiającym a Spółką Grodno II jako Dzierżawcą została zawarta umowa dzierżawy Nr 42-B/2007, której przedmiotem był grunt położony na terenie WPN w granicach Obwodu Ochronnego Wisełka, część działki nr 9, w obrębie ewidencyjnym 22 WPN, w jednostce ewidencyjnej Międzyzdroje Gmina, objęty trwałym zarządem Wydzierżawiającego. 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 Spółki Grodno II położone są na gruncie Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym WPN i stanowią własność WPN. **Należy wskazać, iż do dnia dzisiejszego Spółka Grodno II nie wydała WPN, zajmowanej na mocy dotychczasowej w/w umowy dzierżawy, nieruchomości gruntowej, budynkowej ani budowli.**

Wyłączne władztwo nad niniejszymi obiektami jest zatem sprawowane wyłącznie przez Spółkę Grodno II.

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

Dowód:

- pisma Spółki Grodno II do WPN 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 Spółka Grodno II do dnia dzisiejszego nie przekazała WPN żadnych budynków ani budowli, WPN 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 Spółka Grodno II amortyzuje te nieruchomości, co także ma wpływ na wysokość opłacanego przez nią podatku dochodowego od osób prawnych.

Spółka Grodno II uiszczała podatek od nieruchomości za przedmiotową nieruchomość za lata 2012-2015. Spółka 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 WPN osobowości prawnej. Z interpretacji wynika, że niniejszy obowiązek spoczywa na WPN.

WPN nie opłacał podatku od nieruchomości za obszar objęty terenem zajmowanym przez Spółkę Grodno II w latach 2012-2015. Gmina Międzyzdroje wezwała WPN 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 z danymi, jakie posiada WPN 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 WPN 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 [redacted] jako użytkownik wieczysty nie kwestionuje swojego obowiązku podatkowego z tytułu nieruchomości gruntowej, o tyle zdaniem [redacted] podatnikiem z tytułu nieruchomości budynkowych i budowli jest [redacted] jako posiadacz samoistny.

IV/ Własne stanowisko w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego:

[redacted] 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 II FSK 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 WPN jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych, należących do Skarbu Państwa i właścicielem budynków i budowli. Do dnia dzisiejszego Spółka Grodno II sprawuje władztwo faktyczne nad wskazanymi nieruchomościami gruntowymi, budynkami i budowlami bez tytułu prawnego. Spółka Grodno II do dnia dzisiejszego nie wydała WPN zarówno nieruchomości gruntowych jak i budynków oraz budowli, ani do dnia dzisiejszego nie zapowiedziała, że je wyda. Tym samym, Spółka Grodno II 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, Spółce Grodno II, co znajduje potwierdzenie w orzecznictwie w wyżej cytowanych tezach.

Ponadto, należy wskazać, że Spółka Grodno II znajdująca się na terenie, będącym w wieczystym użytkowaniu WPN, posiadająca budynki i budowle stanowiące własność WPN, jest podmiotem komercyjnym i działa bez związku z działalnością WPN, tj. prowadzi ośrodek wypoczynkowy w Grodnie II koło Międzyzdrojów.

Spółka Grodno II wykonuje czynności faktyczne w sposób samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli WPN. Spółka Grodno II nie liczy się bowiem z uprawnieniami właścicielskimi WPN, 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 WPN 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 WPN, ponosząc na nie znaczne nakłady.

Wszystkie zatem dyspozycje Spółki Grodno II 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 Grodno II 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 [redacted] jest posiadaczem zależnym nieruchomości gruntowych działki nr [redacted] i [redacted] obręb ewidencyjny 22 Woliński Park Narodowy, Gmina Międzyzdroje, dla której urządzona jest księga wieczysta nr [redacted] **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 [redacted] 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, [redacted] uważa za bezzasadne. Zdaniem bowiem [redacted] jest posiadaczem samoistnym, czyli po jej stronie leży obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od budynków i budowli.

[redacted]

Załączniki:

1. Powierzenie obowiązków dyrektora [redacted] z dnia 8 lutego 2016 r., znak BKS-I.1201.5.2016.
2. Dowody:
   1) dowody uiszczenia opłat przez [redacted] z tytułu zajmowanego gruntu na rzecz [redacted] kartoteki analityczne dot. konta 201-0053 [redacted] za lata 2012-2013, listy księgowań na kontach syntetycznych – konto 201-[redacted] za lata 2014-2015,
   2) umowa dzierżawy nr 42-B/2007,
   3) pisma [redacted] do [redacted] w sprawie rozwiązania kwestii budynków z dnia 12 marca 2012 r., 16 kwietnia 2012 r., 15 maja 2012 r., 5 czerwca 2012 r.