



BURMISTRZ MIASTA I GMINY KĘPNO

ul. Ratuszowa 1, 63-600 Kępno

Kępno, dnia 07 sierpnia 2020r.

FB.300.1.2020/8

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Na podstawie art. 14b, art. 14c oraz art. 14j § 1 i § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2020 r. poz. 1325), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 08 maja 2020 r. (data wpływu do Urzędu Miasta i Gminy w Kępnie – 11 maja 2020 r.) uzupełnionego pismami : z dnia 03 lipca 2020 r. oraz z dnia 08 lipca 2020 r (data wpływu do Urzędu Miasta i Gminy w Kępnie – 08 lipca 2020 r.), o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w zakresie ustalenia podatnika zobowiązanego do zapłaty podatku od nieruchomości od węzła mobilnego do produkcji betonu towarowego, recyklingu, boksów (zasieków) na magazyn kruszywa oraz kontenerów biurowo-magazynowych, postawionego przez dzierżawcę gruntu na gruncie oddanym Wnioskodawcy w użytkowanie wieczyste,

postanawiam

uznać stanowisko Wnioskodawcy wyrażone w złożonym wniosku za nieprawidłowe.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 08 maja 2020 r. (data wpływu do Urzędu Miasta i Gminy w Kępnie – 11 maja 2020 r.) uzupełnionego pismami : z dnia 03 lipca 2020 r. oraz z dnia 08 lipca 2020r. (data wpływu do Urzędu Miasta i Gminy w Kępnie – 08 lipca 2020 r.), Wnioskodawca zwrócił się z prośbą o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w zakresie ustalenia podatnika zobowiązanego do zapłaty podatku od nieruchomości od węzła mobilnego do produkcji betonu towarowego, recyklingu, boksów (zaseków) na magazyn kruszywa oraz kontenerów biurowo-magazynowych, postawionego przez dzierżawcę gruntu na gruncie oddanym Wnioskodawcy w użytkowanie wieczyste.

W przedmiotowym wniosku przedstawiono następujący stan faktyczny :

Wnioskodawca wskazał, iż na podstawie umowy jako użytkownik wieczysty, wydzierżawił spółce :

nieruchomość – grunt o powierzchni m² położony

zapisany w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kępnie –

Zgodnie z § 2 ust. 2 w/w umowy na dzierżawionym gruncie miały zostać zainstalowane : węzeł mobilny do produkcji betonu towarowego, recykling, boksy (zaseki) na magazyn kruszywa oraz kontenery biurowo-magazynowe, na co Wydzierżawiający wyraził zgodę w § 1 ust. 5 umowy. W § 6 ust. 6 tejże umowy Wydzierżawiający wyraził zgodę Dzierżawcy na zabudowę obiektami nietrwale związanymi z gruntem.

W związku z wątpliwościami związanymi z niepewnością co do wywiązania się dzierżawcy z obowiązku wynikającego z cytowanego wyżej § 6 ust. 6, Wnioskodawca wystąpił do Dzierżawcy z zapytaniem, czy postawiony przez niego mobilny węzeł do produkcji betonu towarowego, recykling, boksy (zaseki) na magazyn kruszywa oraz kontenery biurowo-magazynowe są posadowione zgodnie z treścią łączącej strony umowy. Dzierżawca nie zaprzeczył i nie wskazał jakoby w/w obiekty nie zostały postawione niezgodnie z łączącą strony umową. W sytuacji takiej, Wnioskodawca przyjął, że Dzierżawca wywiązał się z treści umowy i na dzierżawionym terenie dokonał zabudowy obiektami nietrwale związanymi z gruntem.

W taki stanie faktycznym, w ocenie Wnioskodawcy, nasuwają się wątpliwości, czy w/w obiekt podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości zgodnie z art. 2 ust. pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Gdyby przyjąć stanowisko reprezentowane zarówno przez część organów jak i orzecznictwo i uznać, że tego typu obiekty są budowlami i podlegają opodatkowaniu na podstawie (zgodnie) art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, to nasuwa się zasadnicze pytanie, kto jest podatnikiem tego podatku.

Zgodnie bowiem z art. 3 ust. 1 pkt 1) i 2) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych podatnikami podatku od nieruchomości są bądź właściciele nieruchomości lub obiektu budowlanego (pkt 1), bądź posiadacze samoistni nieruchomości lub obiektu budowlanego (pkt 2).

Z przedstawionego wyżej stanu faktycznego, w ocenie Wnioskodawcy, wynika jednoznacznie, że właścicielem obiektu budowlanego znajdującego się na dzierżawionym, a wyżej opisanym, terenie jest Z całą pewnością wydzierżawiający nie jest ani właścicielem, ani też samoistnym posiadaczem tych obiektów (obiektu). Brak jest, zdaniem Wnioskodawcy, jakiegokolwiek tytułu prawnego, by można było uznać, że

..... jest właścicielem tych obiektów czy też samoistnego ich posiadacza. Brak jest więc jakichkolwiek przesłanek umożliwiających uznanie takiego stanu prawnego za prawidłowy. Skoro, jak wyżej wskazano, postawione na dzierżawionej działce obiekty (obiekt) nie są trwale związane z gruntem, nie ma zastosowania, w przekonaniu Wnioskodawcy, obowiązująca w prawie cywilnym zasada wyrażona w artykułach 48 i 191 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którą wszystko co zostaje trwale z gruntem połączone, staje się częścią składową nieruchomości gruntowej i własnością właściciela gruntu.

Konsekwencją tej regulacji na gruncie prawa podatkowego jest przyjęcie, że w przypadku budowli niezwiązanych trwale z gruntem, podatnikiem od nieruchomości jest właściciel budowli.



Wnioskodawca wskazał, iż zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 3) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, podstawę opodatkowania dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej stanowi wartość (2% - art. 5 ust. 1 pkt 3 tejże ustawy), o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiącego podstawę obliczenia amortyzacji w tym roku, niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne, a w przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych – ich wartość z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego.

Wnioskodawca podkreślił, iż nigdy nie zakupił przedmiotowego obiektu i nigdy i w jakikolwiek inny sposób nie wszedł w prawa właściciela. Nigdy też nie wykazywał go w swojej ewidencji środków trwałych. Nigdy nie dokonywał amortyzacji od tej budowli i nie miał i nie ma najmniejszych podstaw do dokonywania takiej amortyzacji. Zatem w świetle w/w art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zdaniem Wnioskodawcy, nie ma żadnej możliwości rzetelnego (opartego na prawdzie i wiarygodne dokumenty źródłowe) ustalenia podstawy podatku od tej budowli, a tym samym jakiegokolwiek możliwości rzetelnego, opartego na prowadzonych przez siebie dokumentach księgowych ustalenia prawidłowej, rzeczywistej wysokości zobowiązania podatkowego.

Z całą pewnością, w przekonaniu Wnioskodawcy, podstawy takie ma właściciel budowli – która to spółka spełnia przewidziane w/w przepisami przesłanki, by można było uznać, że jest podatnikiem podatku od nieruchomości od w/w budowli, będącej jej własnością, a znajdującej się na dzierzawionym od gruncie.

Mając na uwadze opisany stan faktyczny oraz obowiązujący stan prawny, Wnioskodawca zwrócił się o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego (ustawy o podatkach i opłatach lokalnych) w zakresie ustalenia podatnika zobowiązanego do zapłaty podatku od nieruchomości od obiektu wyżej opisanego, przy czym Wnioskodawca stoi na stanowisku, że za podatnika należy uznać właściciela tego obiektu –

Wnioskodawca wskazał, iż nie miało jakichkolwiek podstaw do występowania z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę a także udzielenie pozwolenia na użytkowanie -

. działało **wyłącznie** jako użytkownik wieczysty gruntu – w stosunku umownym jako **Wydzierżawiający grunt**.

Stronami postępowania w sprawie dokumentacji projektowej byli :

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego uznaje się za nieprawidłowe.

Stosownie do treści art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. 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.

Dla rozstrzygnięcia tego, czy podatnikiem zobowiązanym do zapłaty podatku od nieruchomości od węzła mobilnego do produkcji betonu towarowego, recyklingu, boksów (zasieków) na magazyn kruszywa oraz kontenerów biurowo-magazynowych, jest Wnioskodawca (użytkownik wieczysty gruntu) czy też dzierżawca gruntu -

, istotne jest ustalenie kto jest właścicielem wyżej opisanego obiektu.

Zgodnie z treścią art. 235 § 1 Kodeksu cywilnego, budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub na gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków przez wieczystego użytkownika 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.



W ww. artykule ustawodawca jednoznacznie określił kryterium wyznaczające status prawny budynku i innych urządzeń wzniesionych po oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, wskazując, że decyduje o tym okoliczność, czy budynek/urządzenie zostały wzniesione przez użytkownika wieczystego.

Niewątpliwie nie chodzi tu wyłącznie o samodzielne wzniesienie budynku/innego urządzenia przez użytkownika wieczystego, gdyż zdarza się to wyjątkowo, ale również o przypadki, w których powierzył on budowę innym osobom. O takim powierzeniu z pewnością można mówić wtedy, gdy budynek został wzniesiony przez dzierżyciela władającego gruntem za użytkownika wieczystego w zakresie potrzebnym do wzniesienia budynku/urządzenia. Tak samo należy ocenić wzniesienie budynku przez osobę, której użytkownik wieczysty oddał grunt w posiadanie zależne (np. dzierżawcę). Z punktu widzenia relacji między właścicielem gruntu a użytkownikiem wieczystym, posiadacz zależny, który swoje prawo do władania gruntem wywodzi od użytkownika wieczystego, podejmuje działania na jego rachunek. Nie powinno jednak budzić wątpliwości, że obowiązkowi użytkownika wieczystego wzniesienia budynków lub innych urządzeń, określonego w umowie, czyni zadość wzniesienie ich przez posiadacza zależnego. „Na rachunek” użytkownika wieczystego następuje również np. naruszenie przez dzierżawcę obowiązku utrzymania budynków w należyтым stanie, z ewentualnym skutkiem wskazanym w art. 240 Kodeksu cywilnego. Trzeba również zauważyć, 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 jego użytkownika.

W literaturze wskazuje się nawet, że wszystkie przypadki wzniesienia budynku na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, powinny być oceniane – w kontekście art. 235 § 1 zdanie pierwsze k.c. – jakby budynek został wzniesiony przez użytkownika wieczystego. Za taką szeroką interpretacją przemawia okoliczność, że w stosunku do właściciela użytkownik wieczysty odpowiada za wszelkie działania podejmowane na gruncie oddanym mu w użytkowanie wieczyste, na które wyraził zgodę albo którym nie przeciwstawił się, choć mógł i powinien.

Na potrzebę szerszej wykładni art. 235 § 1 k.c. wskazuje pośrednio unormowanie zawarte w art. 31 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.), zgodnie z którym oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położnych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń. 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 235 Kodeksu cywilnego przemawia zatem za poglądem, że wszystkie przypadki wzniesienia budynku lub innego urządzenia 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.

Powyższe stanowisko organu podatkowego znajduje potwierdzenie w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r. sygn. akt III CZP 60/11 oraz w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 sierpnia 2015 r. sygn. akt I ACa 2029/14.

Zatem własnością użytkownika wieczystego stają się wszystkie budynki i urządzenia znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, niezależnie od tego, przez kogo zostały – po ustanowieniu użytkowania wieczystego – wzniesione.

Zważywszy na powyższe, podatnikiem podatku od nieruchomości od budowli wzniesionych przez dzierżawcę na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste jest użytkownik wieczysty na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, gdyż jest on właścicielem tych budowli. Podatnikiem tym zatem nie jest dzierżawca gruntu.

Powyższe stanowisko organu podatkowego znajduje potwierdzenie w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 lipca 2013 r. sygn. akt II FSK 936/13.



Reasumując, podatnikiem zobowiązanym do zapłaty podatku od nieruchomości od węzła mobilnego do produkcji betonu towarowego, recyklingu, boksów (zasieków) na magazyn kruszywa oraz kontenerów biurowo-magazynowych, postawionego przez dzierżawcę gruntu -

na gruncie oddanym Wnioskodawcy -
w użytkowanie wieczyste, jest

Mając powyższe na uwadze, organ podatkowy stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego uznał za nieprawidłowe.

POUCZENIE :

Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej, przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej stanowi element czynności będących przedmiotem decyzji wydanej:

- 1) z zastosowaniem art. 119a;
- 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
- 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

Przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych (art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej).

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 Poznaniu ul. Ratajczaka 10/12 61-815 Poznań, w dwóch egzemplarzach (art. 47 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - Dz. U. z 2019 r. poz. 2325 z późn.zm.), w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia skarżącemu rozstrzygnięcia w sprawie albo aktu, o którym mowa w art. 3 § 2 pkt 4a (art. 53 § 1 ww.



ustawy) za pośrednictwem organu który wydał interpretację – Burmistrza Miasta i Gminy Kępno, ul. Ratuszowa 1, 63-600 Kępno.

Jednocześnie, zgodnie z art. 57a ww. ustawy, skarga na pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego wydaną w indywidualnej sprawie, opinię zabezpieczającą i odmowę wydania opinii zabezpieczającej może być oparta wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd administracyjny jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną.

BURMISTRZ
mgr inż. Piotr Psikus

Otrzymują :

1. ..
- 2) aa.

Sporządziła :

I.Staszak

tel. 62 590 9 443

email : iwona.staszak@um.kepno.pl

SKARBNIK
MIASTA I GMINY KĘPNO
mgr inż. Jacek Ciesielski