

<b>Rodzaj dokumentu</b>	<b>Interpretacja indywidualna</b>
<b>Sygnatura</b>	<b>DF-Fn-III.310.1.2012</b>
<b>Data</b>	<b>2012-02-21</b>
<b>Autor</b>	<b>Prezydent Miasta Łodzi</b>
<b>Temat</b>	<b>Na którym z podmiotów określonych w art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych – wynajmującym czy na najemcy ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości?</b>
<b>Słowa kluczowe</b>	<b>Podatnik podatku od nieruchomości</b>

Działając na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 8 , poz. 60, ze zm.)

wnoszę

o udzielenie pisemnej interpretacji prawa podatkowego w indywidualnej sprawie, której przedmiotem jest art. 3 ust. 1 pkt 4 lit a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613, ze zm), dotyczącego ustalenia podatnika podatku od nieruchomości wynajmowanych przez Wnioskodawcę na podstawie umów cywilnoprawnych innym podmiotom gospodarczym m.in. na prowadzenie ich działalności gospodarczej i na cele mieszkaniowe.

Interpretacja dot. następującego stanu faktycznego:

Zasady funkcjonowania Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe określa ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2011 r. Nr 12 poz. 59, ze zmianami). Zgodnie z zapisami ustawy zarząd nad lasami stanowiącymi własność Skarbu Państwa sprawuje Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe. W ramach sprawowanego zarządu Lasy Państwowe prowadzą gospodarkę leśną oraz gospodarują gruntami i innymi nieruchomościami (art. 4 ust. 1 i 2 ustawy). Lasy Państwowe jako państwowa jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, reprezentuje Skarb Państwa w zakresie zarządzanego mienia i w konsekwencji takiej regulacji reprezentuje Skarb Państwa w stosunkach cywilnoprawnych w zakresie swego działania. , jako jednostka organizacyjna Lasów Państwowych, na podstawie umów cywilnoprawnych wynajmuje i wydzierżawia znajdujące się w jej zarządzie nieruchomości. Umowy zawierane są

poniędzy Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe  
– reprezentowaną przez Dyrektora  
a zainteresowanymi.

Jednak ustawa o lasach nie określa precyzyjnie zasad opłacania podatku od nieruchomości przez Lasy Państwowe. Natomiast przepis art. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych kształtuje ogólną zasadę, stosownie do której podatnikami podatku od nieruchomości są właściciele, posiadacze lub użytkownicy wieczystości nieruchomości.

Pytanie dotyczące opisanego wyżej stanu faktycznego jest następujące:  
Na którym z podmiotów określonych w art. 3 ust. 1 pkt 4 lit a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych – wnioskodawcy (wynajmującym) czy najemcy ciąży obowiązek w podatku od nieruchomości:

1. w sytuacji gdy wyodrębniony lokal mieszkalny, stanowiący własność Skarbu Państwa, przekazany został na podstawie umowy cywilnoprawnej posiadaczowi zależnemu z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, (odpis z KW w załączeniu),
2. w sytuacji gdy niewyodrębniony lokal użytkowy, stanowiący własność Skarbu Państwa, posadowiony na gruntach będących w trwałym zarządzie  
, przekazany został na podstawie umowy cywilnoprawnej (najmu) posiadaczowi zależnemu, który we własnym imieniu i na własny rachunek prowadzi na niej działalność gospodarczą inną niż rolnicza lub leśna, (odpis z KW w załączeniu).

Odnosząc się do sytuacji opisanej w punkcie 1, zdaniem Wnioskodawcy, jeśli w wyniku umowy cywilnoprawnej zawartej przez jednostkę organizacyjną Lasów Państwowych przekazano w posiadanie zależne nieruchomość stanowiącą własność Skarbu Państwa, to obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczu zależnym, gdyż w świetle stanu prawnego stroną stosunków cywilnych zawieranych przez jednostki organizacyjne Lasów Państwowych w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej jest Skarb Państwa, zaś organy jednostek organizacyjnych Lasów Państwowych są ustawowo umocowane do reprezentowania Skarbu Państwa.

Umowy zawierane przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe -  
traktowane są jako umowy zawarte

bezpośrednio z właścicielem, (posiadanie wynika z umowy zawartej bezpośrednio z właścicielem) o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 lit a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Wobec powyższego obowiązek podatkowy ciąży na posiadaczach zależnych korzystających z nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a będących w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe.

W sytuacji opisanej w punkcie 2, w przypadku gdy Wnioskodawca otrzymał (na podstawie decyzji nr \_\_\_\_\_ Urzędu Rejonowego w Łodzi, Oddział Geodezji i Gospodarki Gruntami w Łodzi, ul. Sienkiewicza 3 z dnia 10 maja 1997 r.) grunty w trwały zarząd, na których posadowione są wynajmowane lokale użytkowe, podatnikiem podatku od nieruchomości jest naszym zdaniem Wnioskodawca, na rzecz którego ustanowiony został zarząd nieruchomością gruntową, również i w sytuacji gdy trwały zarządca odda nieruchomość posiadaczowi zależnemu na podstawie umowy najmu lub dzierżawy, gdyż kontrakt ten będzie zawarty nie z właścicielem nieruchomości, a jedynie z zarządcą znajdującym się w jej posiadaniu.

W związku z powyższym wnoszę jak na wstępie

Oświadczam, że zapoznałem się z treścią art. 233 § 1 kodeksu karnego o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego zeznania.

Oświadczam również, że elementy stanu faktycznego objęte niniejszym wnioskiem o wydanie interpretacji, w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej oraz, że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

Z poważaniem

## INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Prezydent Miasta Łodzi działając na podstawie przepisu art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 ze zmianami),

**po rozpatrzeniu**

wniosku z dnia 10 stycznia 2012 r. (data wpływu 13 stycznia 2012 r.) w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji, co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości,

**postanawia**

uznać, że stanowisko przedstawione we wniosku – **jest prawidłowe.**

## UZASADNIENIE

W dniu 13 stycznia 2012 r. został złożony wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej w zakresie podatku od nieruchomości. Przedmiotem interpretacji jest art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 95 poz. 613 ze zmianami).

***We wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny.***

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. z 2011 r. Nr 12 poz. 59, ze zmianami) zarząd nad lasami stanowiącymi własność Skarbu Państwa sprawuje Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe. W ramach sprawowanego zarządu Lasy Państwowe prowadzą gospodarkę leśną oraz gospodarują gruntami i innymi nieruchomościami. Wnioskodawca, jako jednostka organizacyjna Lasów Państwowych, na podstawie umów cywilnoprawnych wynajmuje i wdzierżawia znajdujące się w jego zarządzie nieruchomości. Umowy zawierane są pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez wnioskodawcę a zainteresowanymi.

***W związku z powyższym zadano pytanie dotyczące zaistniałego stanu faktycznego.***

Na którym z podmiotów określonych w art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych – wynajmującym czy najemcy ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości:

1. w sytuacji, gdy wyodrębniony lokal mieszkalny, stanowiący własność Skarbu Państwa, przekazany został na podstawie umowy cywilnoprawnej posiadaczowi zależnemu z przeznaczeniem na mieszkanie;
2. w sytuacji, gdy niewyodrębniony lokal użytkowy, stanowiący własność Skarbu Państwa, posadowiony na gruntach będących w trwałym zarządzie wnioskodawcy, przekazany został na podstawie umowy cywilnoprawnej posiadaczowi zależnemu, który we własnym imieniu i na własny rachunek prowadzi na niej działalność gospodarczą inną niż rolnicza lub leśna.

### **Stanowisko podatnika**

Odnosząc się do sytuacji opisanej w pkt 1, zdaniem wnioskodawcy, jeśli w wyniku umowy cywilnoprawnej zawartej przez jednostkę organizacyjną Lasów Państwowych przekazano w posiadanie zależne nieruchomość stanowiącą własność Skarbu Państwa, to obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczu zależnym, gdyż w świetle stanu prawnego stroną stosunków cywilnych zawieranych przez jednostki organizacyjne Lasów Państwowych w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej jest Skarb Państwa, zaś organy jednostek organizacyjnych Lasów Państwowych są ustawowo umocowane do reprezentowania Skarbu Państwa.

W sytuacji opisanej w pkt 2, w przypadku gdy wnioskodawca otrzymał (na podstawie decyzji nr GGG-7224/11/JG/97 Urzędu Rejonowego w Łodzi, Oddział Geodezji i Gospodarki Gruntami w Łodzi z dnia 10 maja 1997 r.) grunty w trwały zarząd, na których posadowione są wynajmowane lokale użytkowe, podatnikiem podatku od nieruchomości jest wnioskodawca, na rzecz którego ustanowiony został zarząd nieruchomością gruntową, również i w sytuacji gdy trwały zarządca odda nieruchomość posiadaczowi zależnemu na podstawie umowy najmu lub dzierżawy, gdyż kontrakt ten będzie zawarty nie z właścicielem nieruchomości, a jedynie z zarządcą znajdującym się w jej posiadaniu.

**Prezydent Miasta Łodzi uznał za prawidłowe stanowisko Wnioskodawcy.**

Zgodnie z 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;
- 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.

Zgodnie z ust. 2 obowiązek podatkowy dotyczący przedmiotów opodatkowania wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa lub będących w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – ciąży odpowiednio na jednostkach organizacyjnych Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa i jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych, faktycznie władających nieruchomościami lub obiektami budowlanymi. Przepisy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wskazują zatem, iż ciężar opodatkowania podatkiem od nieruchomości części budynków (części budynków w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych to także lokale użytkowe nie stanowiące odrębnych nieruchomości) należących do Skarbu Państwa (państwowych) oraz należących do jednostek samorządu terytorialnego (komunalnych) spoczywa na ich posiadaczach. Wyjątkiem w tym zakresie są osoby fizyczne posiadające lokale mieszkalne niestanowiące odrębnych nieruchomości.

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie definiuje pojęcia posiadacza. Definicję posiadacza, jako podmiotu wykonującego określone władztwo nad rzeczą cudzą, zawiera natomiast ustawa Kodeks cywilny. Art. 336 Kodeksu cywilnego stanowi, że posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).

Element posiadania w rozumieniu art. 336 Kodeksu cywilnego zawiera w swej konstrukcji instytucja trwałego zarządu, a trwały zarządca jest posiadaczem nieruchomości. Posiadanie wykonywane w ramach trwałego zarządu jest posiadaniem zależnym, wykonywanym w ramach uprawnień przyznanych decyzją o ustanowieniu trwałego zarządu. Trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną. Jest swego rodzaju administracyjnym instrumentem służącym do dokonywania przesunięć majątkowych w ramach złożonej struktury. W takim przypadku, oddając nieruchomość w trwały zarząd, Skarb Państwa przekazał ich posiadanie, które czyni z zarządzającego podatnika.

W świetle powyższego, odpowiadając na przedstawione we wniosku o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa pytanie należy stwierdzić, że

1. w sytuacji, gdy wyodrębniony lokal mieszkalny, stanowiący własność Skarbu Państwa, przekazany został na podstawie umowy cywilnoprawnej posiadaczowi zależnemu z przeznaczeniem na mieszkanie podatnikiem podatku od nieruchomości jest posiadacz zależny;
2. w sytuacji, gdy niewyodrębniony lokal użytkowy, stanowiący własność Skarbu Państwa, posadowiony na gruntach będących w trwałym zarządzie wnioskodawcy, przekazany został na podstawie umowy cywilnoprawnej posiadaczowi zależnemu, który we własnym imieniu i na własny rachunek prowadzi na niej działalność gospodarczą inną niż rolnicza lub leśna, podatnikiem podatku od nieruchomości jest wnioskodawca.

Interpretacja dotyczy zaistniałego stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dacie zaistnienia zdarzeń w przedstawionym stanie faktycznym.

Na niniejszą interpretację stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi, ul. Piotrkowska 135, 90-434 Łódź, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację, w terminie 14 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 – Dz. U. Nr 153, poz. 1270 ze zmianami). Skargę do WSA wnosi się w dwóch egzemplarzach (art. 47 ww. ustawy) w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie 60 dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy).

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy) na adres: Urząd Miasta Łodzi, Departament Finansów Publicznych, Wydział Finansowy, ul. Sienkiewicza 5, 90-113 Łódź.