

Rodzaj dokumentu	Interpretacja indywidualna
Sygnatura	DFP-Fn-I.310.15.2014
Data	2014-09-22
Autor	Prezydent Miasta Łodzi
Temat	Moment ustania obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości w przypadku wydania decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu
Słowa kluczowe	podatek od nieruchomości, trwały zarząd

Na podstawie art.14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa proszę o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości na gruncie następującego zdarzenia przyszłego.

jest trwałym zarządcą nieruchomości położonej w Łodzi przy prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi – XVI Wydział Ksiąg Wieczystych). W budynku posadowionym na ww. nieruchomości znajdował się

Na mocy art. 47 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.)

wystąpiła z wnioskiem z dnia o wydanie decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu do opisaney nieruchomości.

Jako trwały zarządca, na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010r., Nr 95, poz. 613 ze zm.)

jest podatnikiem podatku od nieruchomości w odniesieniu do ww. nieruchomości.

Nie budzi wątpliwości podatnika obowiązek podatkowy istniejący w chwili obecnej. Wątpliwości podatnika dotyczą sytuacji, która może wystąpić w przyszłości - po uprawomocnieniu się decyzji o wygaśnięciu prawa trwałego zarządu do nieruchomości, a przed jej faktycznym przekazaniem do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. W związku z tym pojawia się problem, w którym momencie wygaśnie obowiązek podatkowy do ww. nieruchomości.

Czy zdarzeniem mającym wpływ na ustanie obowiązku podatkowego będzie uprawomocnienie się decyzji (o wygaśnięciu trwałego zarządu), czy dzień faktycznego przekazania nieruchomości?

Podatnik wyraża stanowisko (ocenę prawną), że w przedstawionej sytuacji będzie dzierżycielem nieruchomości (art. 338 kc) i jako taki nie będzie mieścił się w żadnej z kategorii podatników, o których mowa w art. 3 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Zgodnie z art. 336 Kodeksu cywilnego, 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). Tylko ten, kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem władania dla siebie, jest jej posiadaczem samoistnym i podatnikiem podatku od nieruchomości w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy. Posiadanie występuje przy równoczesnym istnieniu fizycznego elementu władania rzeczą przez posiadacza oraz psychicznego elementu, rozumianego jako manifestowany przez posiadacza zamiar (wola) władania rzeczą dla siebie. Wola posiadania jest skierowana na określony zakres władztwa (właściciel albo ten, kto włada rzeczą w zakresie innego władztwa nad cudzą rzeczą). Brak drugiego z wymienionych elementów (wola) oznacza, iż mamy do czynienia z innym istotnym prawnie stanem faktycznym, a mianowicie dzierżeniem (władaniem rzeczą za kogoś innego – art. 338 kodeksu cywilnego).

Nie ulega wątpliwości, że w opisywanej sytuacji (w czasie pomiędzy uprawomocnieniem się decyzji o wygaszeniu trwałego zarządu, a faktycznym przejściem jej przez właściwy organ do zasoby Skarbu Państwa)

będzie posiadać cudzą (Skarbu Państwa) nieruchomość w imieniu starosty, jako organu właściwego w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, nie zaś z zamiarem wykonywania w imieniu własnym jakiegokolwiek prawa podmiotowego, o których mowa w art. 336 Kodeksu cywilnego, w szczególności nie będzie zamiarem podatnika posiadanie tej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści prawa własności (art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy).

Nawiązując zatem do wcześniejszych wyjaśnień, wnioskodawca wskazuje, że w opisywanej sytuacji nie będzie miał zamiaru (woli) władania nieruchomością, gdyż uważa, że sam fakt złożenia wniosku o wygaśnięcie prawa trwałego zarządu świadczy o zbędności obiektu dla jego potrzeb. Dlatego też sądzi, iż obowiązek podatkowy wygaśnie z upływem miesiąca, w którym decyzja o wygaśnięciu trwałego zarządu stanie się prawomocna a nie z upływem miesiąca, w którym nastąpi faktyczne przekazanie ww. nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe wnioskodawca wyraża stanowisko, że w sytuacji wygaśnięcia prawa trwałego zarządu do nieruchomości położonej w Łodzi przy
nie byłby podatnikiem w podatku od nieruchomości
ponieważ nie odpowiadałby żadnej kategorii podmiotów wymienionych w art. 3 ust. 1 ustawy.

Zgodnie z art. 14 b § 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa – pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, oświadczam, że elementy stanu faktycznego / zdarzenia przyszłego objętego 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 jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Prezydent Miasta Łodzi działając na podstawie przepisu art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 749 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu

wniosku z dnia 13 czerwca 2014 r. (data wpływu 26 czerwca 2014 r.) w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości

postanawia

uznać, że stanowisko wnioskodawcy jest prawidłowe.

UZASADNIENIE

W dniu 26 czerwca 2014 r. do Urzędu Miasta Łodzi wpłynął wniosek o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Przedmiotem interpretacji jest art. 3 ust. 1 pkt 4 i art. 6 ust. 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 849).

We wniosku zostało przedstawione następujące zdarzenie przyszłe.

Wnioskodawca jest trwałym zarządcą zabudowanej nieruchomości położonej w Łodzi. Jako trwały zarządca na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a, wnioskodawca jest podatnikiem podatku od ww. nieruchomości.

Na mocy art. 47 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.) podatnik wystąpił z wnioskiem z dnia 27 marca 2014 r. o wydanie decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu do ww. nieruchomości.

Nie budzi wątpliwości podatnika obowiązek podatkowy istniejący w chwili obecnej. Wątpliwości dotyczą sytuacji, która może wystąpić w przyszłości po uprawomocnieniu się decyzji o wygaśnięciu prawa trwałego zarządu do nieruchomości, a przed jej faktycznym przekazaniem do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

W związku z powyższym zadano następujące pytanie dotyczące zdarzenia przyszłego.

Czy zdarzeniem mającym wpływ na ustanie obowiązku podatkowego będzie uprawomocnienie się decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu czy dzień faktycznego przekazania nieruchomości?

Stanowisko wnioskodawcy

Wnioskodawca stoi na stanowisku, że w przedstawionej sytuacji będzie dzierżycielem nieruchomości (art. 338 k.c.) i jako taki nie będzie mieścił się w żadnej z kategorii podatników, o których mowa w art. 3 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Zgodnie z art. 336 k.c. 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). Tylko ten, kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem władania dla siebie, jest jej posiadaczem samoistnym i podatnikiem podatku od nieruchomości w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Posiadanie występuje przy równoczesnym istnieniu fizycznego elementu władania rzeczą przez posiadacza oraz psychicznego elementu rozumianego jako manifestowany przez posiadacza zamiar (wola) władania rzeczą dla siebie. Wola posiadania jest skierowana na określony zakres władztwa (właściciel albo ten, kto włada rzeczą w zakresie innego władztwa nad cudzą rzeczą). Brak drugiego z wymienionych elementów (wola) oznacza, że mamy do czynienia z innym istotnym prawnie stanem faktycznym, a mianowicie dzierżeniem (władanie rzeczą za kogoś innego – art. 338 k.c.).

Nie ulega wątpliwości, że w przedstawionej sytuacji – w czasie pomiędzy uprawomocnieniem się decyzji o wygaszeniu trwałego zarządu a faktycznym przejęciem jej przez właściwy organ do zasobu Skarbu Państwa – wnioskodawca będzie posiadać cudzą (Skarbu Państwa) nieruchomość w imieniu starosty jako organu właściwego w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, bez zamiaru wykonywania w imieniu własnym jakiegokolwiek prawa podmiotowego, o których mowa w art. 336 k.c., w szczególności nie będzie zamiarem podatnika posiadanie tej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści prawa własności (art. 3 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l.).

Wnioskodawca wskazuje, że nie będzie miał zamiaru (woli) władania nieruchomością, gdyż uważa, że sam fakt wniesienia wniosku o wygaśnięcie prawa trwałego zarządu świadczy o zbędności obiektu dla jego potrzeb. Dlatego też zdaniem wnioskodawcy obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości wygaśnie z upływem miesiąca, w którym decyzja o wygaśnięciu trwałego zarządu stanie się prawomocna, a nie z upływem miesiąca, w którym nastąpi faktyczne przekazanie nieruchomości położonej w Łodzi. Zatem w sytuacji wygaśnięcia prawa trwałego zarządu do ww. nieruchomości nie byłby podatnikiem podatku od nieruchomości, ponieważ nie odpowiadałby żadnej kategorii podmiotów wymienionych w art. 3 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

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 (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 849) 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.

W świetle art. 6 ust. 1 i 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku, natomiast obowiązek podatkowy wygasa z upływem miesiąca, w którym ustały okoliczności uzasadniające ten obowiązek.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.) trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną. Trwały zarząd na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia właściwy organ w drodze decyzji (art. 45 ust. 1), a objęcie nieruchomości w trwały zarząd następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego (art. 45 ust. 3). Trwały zarząd wygasa z upływem okresu, na który został ustanowiony, albo na skutek wydania decyzji właściwego organu o jego wygaśnięciu (art. 46 ust. 1). Decyzja o wygaśnięciu trwałego zarządu może zostać wydana przez właściwy organ z urzędu (art. 46 ust. 2) lub na wniosek jednostki organizacyjnej sprawującej trwały zarząd, jeżeli nieruchomość stała się dla niej zbędna.

Na podstawie przepisu art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w zw. z art. 43 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami należy stwierdzić, że podatnikiem podatku od nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jest trwały zarządca nieruchomości na mocy decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu (zob. wyrok NSA z dnia 15 października 2013 r. sygn. akt II FSK 2795/11; wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 26 listopada 2013 r. sygn. akt I SA/Rz 728/13).

W świetle art. 110 k.p.a. organ administracji publicznej, który wydał decyzję, jest nią związany od chwili jej doręczenia lub ogłoszenia, o ile kodeks nie stanowi inaczej. A zatem zarówno decyzja o ustanowieniu trwałego zarządu, jak i decyzja o wygaśnięciu trwałego zarządu wywiera skutki prawne od momentu jej uprawomocnienia.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości z tytułu posiadania nieruchomości oddanej w trwały zarząd ustaje z upływem miesiąca, w którym uprawomocniła się decyzja o wygaśnięciu trwałego zarządu. Jednak o tym, czy dany podmiot jest obowiązany do regulowania podatku od nieruchomości, decydować muszą w każdym przypadku konkretne okoliczności faktyczne. A zatem w sytuacji, gdy pomimo wygaśnięcia trwałego zarządu jednostka organizacyjna nadal będzie korzystać z nieruchomości bądź oddawać ją lub jej części w najem, dzierżawę czy użyczenie, wówczas na mocy art. 3 ust. 1 pkt 4 li. b ustawy o podatkach i opłatach lokalnych nadal będzie podatnikiem podatku od nieruchomości jako posiadacz bez tytułu prawnego.

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; t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 270 z późn. zm.). 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 Urzędu Miasta Łodzi, Departament Finansów Publicznych, Wydział Finansowy, ul. Sienkiewicza 5, 90 – 113 Łódź.