

P. D. Karczewski  
14.06.2013

WPO-KP.370.6.2013.KI

K/MR/2013

|                                                     |            |
|-----------------------------------------------------|------------|
| URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA<br>Wydział Podatków i Opłat |            |
| Wpł.                                                | 14-06-2013 |
| L. dz.                                              | 245940     |

Wrocław 12.06.2013r.

Urząd Miejski Wrocławia  
50-031 Wrocław  
ul. Bogusławskiego 8,10

dot. podatku od nieruchomości od przyłącza teletechnicznego posadowionego na terenie spółdzielni oraz sieci energetycznych.

Spółdzielnia zamierza podpisać umowę na dzierżawę terenu, na którym będzie posadowiony przez dzierżawcę terenu odcinek przyłącza teletechnicznego do budynku nie należącego do zasobów spółdzielni oraz umowę na dzierżawę terenu, przez który będzie przeprowadzana sieć energetyczna. Przyłącze teletechniczne oraz sieć energetyczna będzie sfinansowana przez dzierżawców i stanowić będzie ich własność.

Po podpisaniu umowy dzierżawy terenu spółdzielnia przeniesie powierzchnię wydzierżawionego gruntu z poz. F.1.3 do poz. F.1.1 deklaracji podatku od nieruchomości. (grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków).

W związku z powyższym opodatkuję powierzchnię wydzierżawionego gruntu wyższą stawką podatku od nieruchomości – tj. zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z 12.01.1991r. z późn. zmianami.

Uwzględniając powyższe prosimy o określenie czy po posadowieniu odcinka przyłącza teletechnicznego oraz sieci energetycznej spółdzielnia zobowiązana będzie zapłacić podatek od budowli w wysokości 2% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z 12.01.1991r. z późn. zmianami.

Naszym zdaniem zgodnie z art. 49§ 1 kodeksu cywilnego urządzenia służące do doprowadzenia lub odprowadzenia płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.

Przedsiębiorstwa, które poniosły koszty budowy w/w urządzeń są ich właścicielami. W związku z powyższym naszym zdaniem, spółdzielnia nie będzie zobowiązana do wykazania w poz. F.3 deklaracji podatku od nieruchomości wartości w/w budowli.

Prezes Zarządu



**Spółdzielnia Mieszkaniowa**

Ul.

Wrocław

Wrocław, 10.09.2013 r.

WPO-KP.310.6.2013.KD

**Interpretacja indywidualna przepisów prawa podatkowego**

Na podstawie art.14j §1,art. 14b i art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r Ordynacja Podatkowa /Dz.U. z 3 lipca 2012r,poz.749 z póź.zm./ w związku z art.1c ustawy z dnia 12 stycznia 1991r o podatkach i opłatach lokalnych/Dz.U. z 2010r Nr 95, poz.613 z póź. zm./

**organ podatkowy**

uznaje, **za prawidłowe** stanowisko Spółdzielni Mieszkaniowej w stanie faktycznym przedstawionym we wniosku z dnia 12 czerwca 2013r o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości od posadowionych na terenie Spółdzielni sieci energetycznych oraz przyłącza teletechnicznego do budynku nie należącego do zasobów Spółdzielni i nie stanowiących własności Spółdzielni lecz będących własnością dzierżawców gruntu.

**UZASADNIENIE**

W dniu 14 czerwca 2013r do organu podatkowego wpłynął wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej siedzibą we Wrocławiu przy ul. o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, w sprawie określenia na kim ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od

Wydział Podatków i Opłat  
ul. Wojciecha Bogusławskiego 8,10; 50-031 Wrocław  
tel. +48 717 77 81 39  
fax +48 717 77 77 44  
wpo@um.wroc.pl  
www.wroclaw.pl

urządzeń przesyłowych nie wykorzystywanych na potrzeby Spółdzielni a posadowionych na gruncie Spółdzielni przez dzierżawców gruntu i stanowiących ich własność. Spółdzielnia zgodnie z art. 14 b § 3 ustawy Ordynacja Podatkowa opisała stan faktyczny i zawarła własne stanowisko w sprawie oceny prawnej tego stanu faktycznego. Złożyła również oświadczenie, iż elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie były przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego ani kontroli podatkowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta, co do jej istoty w decyzji organu podatkowego.

Z opisu stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę wynika, iż Spółdzielnia zamierza podpisać umowę na dzierżawę terenu, na którym będzie posadowiony przez dzierżawcę terenu odcinek przyłącza teletechnicznego do budynku nie należącego do zasobów Spółdzielni oraz umowę na dzierżawę terenu, poprzez który będzie przeprowadzona sieć energetyczna. Przyłącze teletechniczne oraz sieć energetyczna będzie sfinansowana przez dzierżawców i będzie stanowiła ich własność.

Spółdzielnia uważa, iż obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od powyższych urządzeń przesyłowych nie będzie ciążył na Spółdzielni lecz na przedsiębiorcach, którzy ponieśli koszty wybudowania niniejszych urządzeń i są ich właścicielami. Swoją opinię Spółdzielnia opiera na brzmieniu art. 49 §1 Kodeksu cywilnego, który stanowi, iż urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.

**W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Spółdzielni Mieszkaniowej w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu prawnego organ podatkowy uznaje za prawidłowe.**

Po rozpatrzeniu wniosku Prezydent Wrocławia zważył co następuje.

Zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości reguluje ustawa o podatkach i opłatach lokalnych /Dz.U. Nr 95 z 2010r, poz.613 z późn. zm./. W art. 2 ww. ustawy określono co stanowi przedmiot opodatkowania a więc opodatkowaniu podlegają: grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Natomiast zgodnie z art. 3 powyższej ustawy podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne i prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:

- a/ właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych,
- b/ posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych,
- c/ użytkownikami wieczystymi gruntów,
- d/ posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie:

- wynika z umowy zawartej z właścicielem, Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa lub innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości,
- jest bez tytułu prawnego.

Ustalając, więc podatnika podatku od nieruchomości należy w pierwszej kolejności określić właściciela nieruchomości lub obiektu budowlanego oraz ustalić znaczenie słów „nieruchomość” i „obiekt budowlany”.

W „słowniku ustawowym” zawartym w art. 1a ust.1 pkt 1 i 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych definiuje się pojęcia budynku i budowli posługując się pojęciem obiektu budowlanego i odwołaniem się do jego definicji na gruncie prawa budowlanego. Na podstawie art.3 pkt 1 Prawa budowlanego obiektem budowlanym może, więc być budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami a także obiekt małej architektury. Aby więc uznać budowlę za przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości musi ona być obiektem budowlanym /art.1a ust.1 pkt 2 u.p.o.l./ a więc budowlą/art.3 pkt 1 lit.b u.p.b/ stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami bądź urządzeniem budowlanym w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związanym z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem/art. 1a ust.1 pkt 2 u.p.o.l./. Ze względu na to, że budowle mają charakter zdecydowanie bardziej zróżnicowany niż budynki i często funkcjonują obok siebie w funkcjonalnym związku, konieczne jest traktowanie jako jednego obiektu budowlanego takich budowli, które stanowią całość techniczno-użytkową.

Ustawa podatkowa nie zawiera definicji nieruchomości. W orzecznictwie ugruntowało się cywilistyczne określenie nieruchomości i tak zgodnie z art.46 §1 Kodeksu cywilnego „za nieruchomość uznaje się część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności/grunty/, jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”.

Z kolei art.48 k.c. stwierdza, że „Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny w chwili zasadzenia lub zasiań. Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Za część składową rzeczy/art.47§ 2 k.c./ uważane jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości, lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego.

Przepisy kodeksu cywilnego formułują, więc zasadę zgodnie, z którą nieruchomość to grunt lub obiekt trwale z gruntem związany. Tak, więc właściciel gruntu będący zazwyczaj również właścicielem budynku i obiektów trwale z gruntem związanych

jest podatnikiem podatku od nieruchomości od gruntu oraz od budynku i innych obiektów trwale z gruntem związanych jako części składowych.

Tylko przedmioty połączone z rzeczą dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych /art. 47 § 3 k.c./ i wówczas ich właściciel jest podatnikiem podatku od nieruchomości.

Wyjątkiem od tego rozumienia części składowych gruntu są urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne podobne/art.49 k.c./. Urządzenia te w świetle komentowanej ustawy to budowle określane mianem sieci technicznych. Nie należą one do części składowych gruntu lub budynku, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa lub zakładu. Przed posadowieniem na gruncie urządzenie jest rzeczą ruchomą i niewątpliwie jest własnością osoby, która poniosła koszty jego budowy. Z chwilą trwałego połączenia z gruntem urządzenie uzyskuje status części składowej nieruchomości i z mocy art.191 k.c. staje się własnością właściciela nieruchomości. Status części składowej nieruchomości urządzenie traci na podstawie art.49 § 1 k.c. z chwilą, gdy wchodzi w skład przedsiębiorstwa, czyli z chwilą trwałego, fizycznego połączenia urządzenia z siecią. Potwierdza to wyrok Sądu Najwyższego z 19.10.2011r –II CSK 80/11, który stanowi „przepis art.49 §1 k.c. przesądza o tym, że urządzenia w nim wymienione nie należą do części składowych gruntu z chwilą, gdy weszły w skład przedsiębiorstwa przesyłowego. Wejście w skład przedsiębiorstwa oznacza, że stały się one elementem składowym tego przedsiębiorstwa”. Natomiast wyrok WSA w Warszawie z 13 czerwca 2006 –I SA/W-a 2312/05 potwierdza, iż przesłanka z art.49 k.c. wchodzenia w skład przedsiębiorstwa jest spełniona z chwilą podłączenia wymienionych w tym artykule urządzeń do sieci należącej do przedsiębiorstwa. Ponadto Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z 17 stycznia 2013r –V ACA 833/12, stwierdził, iż urządzenia określone w art.49 §1 k.c. z chwilą, gdy przez fizyczne połączenie z siecią przestają być częścią składową nieruchomości, zachowują status samoistnych rzeczy ruchomych mogących być przedmiotem odrębnej własności i odrębnego obrotu. Podatek od nich będą płacili ich właściciele lub posiadacze, jeśli będą to urządzenia stanowiące własność Skarbu Państwa lub samorządu terytorialnego.

W art. 49 k.c. jest mowa o „urządzeniach podobnych”. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego prezentowanym w wyroku z dnia 3 grudnia 1998r o sygn. II CKN 216/98 za urządzenia podobne należy chociażby uznać urządzenia do rozprzeczania programów telewizyjnych i radiowych. Również wyrok NSA z dnia 27 stycznia 2006r., sygn.FSK 2316/04 potwierdza, iż linie /sieci/ telekomunikacyjne są budowlą stanowiącą przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości. W sentencji ww. wyroku Sąd wyjaśnił, iż „Na budowlę tę składają się zarówno podziemne kanały kanalizacyjne, jak i kable stanowiące część składową tej budowli”. Ponadto należy mieć na uwadze fakt, iż urządzenia telekomunikacyjne są loka-

lizowane na nieruchomościach z reguły niebędących przedmiotem własności lub innego prawa rzeczowego dostawcy usług telekomunikacyjnych.

Tak więc właściciel gruntu ustalając, na kim będzie ciążył obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od danego obiektu, powinien ocenić:

- czy obiekt jest trwale związany z gruntem,
- czy nie jest połączony z gruntem jedynie dla przemijającego użytku,
- czy jest to urządzenie służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne,
- czy stanowi część przedsiębiorstwa lub zakładu.

Natomiast oceniając status prawny urządzeń przesyłowych zawsze należy pamiętać, że są one ściśle powiązane ze sobą fizycznie i funkcjonalnie, tworząc pewną całość określaną jako sieć.

Reasumując, w stanie faktycznym przedstawionym przez Spółdzielnię, to nie ona będzie zobowiązana do zapłaty podatku od budowli, o których jest mowa we wniosku w wysokości 2% ich wartości określonej na podstawie art.4 ust.1 pkt 3 u.p.o.l.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak wyżej.

Na niniejszą interpretację wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu.

Na podstawie art.53 §1 i art.54 §1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi /Dz.U. z 2012r, poz. 270 z późn. zm./ skargę wnosi się w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia w sprawie, za pośrednictwem Prezydenta Wrocławia po uprzednim wezwaniu na piśmie organu podatkowego – w terminie 14 dni od doręczenia interpretacji do usunięcia naruszenia prawa/art.52 §3 cyt. ustawy/.

Z up. Prezydenta

Irena Wąsziak  
Dyrektor Wydziału Podatków i Opłat