

P. D. Ulanowski
Ks. P. S. Simeon
18.06.2014

Wrocław, dnia 12 CZE. 2014

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
Centrum Obsługi Podatnika
151 Wrocław, ul. Kotłarska 41

Wpł.

18-06-2014

(1)

Urząd Miejski Wrocławia
Wydział Podatków i Opłat
ul. Wojciecha Bogusławskiego 8,10
50-031 Wrocław

262746/06/2014

Nr sprawy WPO-KP.310.10.1.2014.KD

WNIOSEK O WYDANIE INTERPRETACJI INDYWIDUALNEJ

Wnioskodawca:

Wolnostojący pawilon usługowy ul. ... wybudowany został na podstawie wydanej przez Urząd Miejski Wrocławia Wydział Urbanistyki, Architektury i Nadzoru budowlanego Decyzji nr ... z dnia ... r. o pozwoleniu na budowę z przeznaczeniem na zakład ... na działce obecnie oznaczonej nr ... obręb ... do której Spółdzielnia posiada prawo użytkowania wieczystego a właścicielem jest Gmina Wrocław.

W maju ... roku dla obiektu o powierzchni 125,35 m² ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo i w dniu ... r. inwestorowi ... wydany został przydział Nr ... Od tego czasu Spółdzielnia wnosi opłaty z tytułu podatków za pawilon usługowy o pow. 125,35 m² i grunt. Dla nieruchomości budynkowej prowadzona jest księga wieczysta ... W dziale II tej księgi wpisany jest jako właściciel

W ... roku Pan ... uzyskał zgodę ... na rozbudowanie pawilonu, a następnie Decyzję Prezydenta Wrocławia nr ... o ustaleniu warunków zabudowy.

Przebudowa została wykonana na podstawie Decyzji Prezydenta Wrocławia nr ... z dnia ... r., Decyzji zmieniającej warunki pozwolenia na budowę nr ... z dnia ... roku. W dniu ... roku PINB wydał Decyzję nr ... o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie.

W wyniku przebudowy budynek niemieszkalny, niepodpiwniczony ma dwie kondygnacje. Łączna powierzchnia użytkowa wynosi 509,95 m² w tym parter zajmuje 213,63 m².

Przebudowa i rozbudowa została zrealizowana w całości ze środków finansowych Pana

W naszej ocenie prawnej sprawa jest precedensowa i wygląda następująco. Ustawa o Spółdzielniach mieszkaniowych nie przewiduje takiej czynności prawnej jak zmiana wydanego przydziału na spółdzielcze prawo do lokalu. Nie przewiduje również ustanawiania przez Spółdzielnię spółdzielczego prawa do lokalu. Pawilon jest wybudowany na gruncie będącym własnością Gminy, do którego Spółdzielnia posiada prawo użytkowania wieczystego. Spółdzielnia nie zawierała z Panem umowy o rozbudowę lokalu nie może przenieść wartości rozbudowy na majątek Spółdzielni.

Prosimy o interpretację następującego załatwienia sprawy:

1. Spółdzielnia nadal będzie wносиła opłaty z tytułu podatków za część nieruchomości o powierzchni 125,35 m²,

2. Pan złoży deklarację podatkową dotyczącą rozbudowanej części i wnosil będzie opłaty za tę część tj.

powierzchnię nieruchomości budynkowej – 384,60 m²

powierzchnię gruntu zajętego pod rozbudowę - 148,28 m².

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



Wrocław, 02.09.2014r.

WPO-KP.310.10.2014.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 późn. zm.) w związku z art.1c ustawy z dnia 12 stycznia 1991r o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2014r, poz.849),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 12 czerwca 2014r.(wpływ do urzędu 18 czerwca 2014r.) Spółdzielni Mieszkaniowej siedzibą we Wrocławiu przy ul. w sprawie określenia podatnika podatku od nieruchomości, od przebudowanego budynku niemieszkalnego, którego stara część przed rozbudową posiada status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

organ podatkowy

uznaje stanowisko strony w przedstawionym stanie prawnym za nieprawidłowe stwierdzając, że obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości wobec całego przebudowanego budynku zarówno od starej jak i od nowej części, w przypadku posiadania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego przed jego przebudową, spoczywa na Spółdzielni Mieszkaniowej.

UZASADNIENIE

W dniu 18 czerwca 2014r do urzędu wpłynął wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą we Wrocławiu przy ul. o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie ustalenia podatnika podatku od nieruchomości od rozbudowanego pawilonu, usytuowanego na działce nr obręb , stanowiącej własność Gminy Wrocław i będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej.

Dla pawilonu niemieszkalnego o pow. 125,35m² usytuowanego na powyższej działce w ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i wydano przydział Nr . Dla tej nieruchomości budynkowej prowadzona jest księga wieczysta, w której w dziale II- własność, wpisany został Pan jako posiadający przydział lokalu użytkowego Nr od Spółdzielni Mieszkaniowej

W Spółdzielnia Mieszkaniowa udzieliła zgody Panu na rozbudowę pawilonu a następnie decyzją Prezydenta Wrocławia nr ustalone zostały warunki zabudowy. Przebudowa została dokonana zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym przez Prezydenta Wrocławia w czerwcu i zmienionym w październiku . Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w dniu , wydał decyzję nr udzielającą pozwolenia na użytkowanie budynku.

W wyniku przebudowy budynek niemieszkalny, niepodpiwniczony ma dwie kondygnacje. Łączna powierzchnia użytkowa tego budynku wynosi obecnie 509 m², w tym parter 213.63 m². Przebudowa została w całości sfinansowana ze środków Pana

Spółdzielnia twierdzi, iż nie zawierała z Panem umowy na rozbudowę lokalu, więc nie może przenieść wartości tej części budynku na majątek Spółdzielni, choć pawilon stoi na gruncie, który jest w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej. Przepisy bowiem prawa spółdzielczego nie przewidują takiej czynności prawnej jak zmiana wydanego przydziału na spółdzielcze prawo do lokalu ani nie przewidują ustanawiania przez Spółdzielnię spółdzielczego prawa do lokalu.

Do tej pory Spółdzielnia deklarowała i uiszczała podatek od nieruchomości za nieruchomość o pow. 123,35 m² i chciałaby dalej uiszczać go od tej części nieruchomości. Natomiast od pozostałej nowo wybudowanej części o pow. 384.60m² Spółdzielnia proponuje, aby składał deklarację i uiszczał podatek od nieruchomości Pan

Po dokonaniu analizy obowiązujących przepisów prawa i orzecznictwa sądowego organ podatkowy uznaje stanowisko wnioskodawcy w zakresie zastosowania przepisów podatkowych do przedstawionych we wniosku faktów za nieprawidłowe.

Zgodnie z art. 2 ust.1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2014r.poz.849) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Natomiast w art.3 powyższej ustawy ustawodawca określił podmioty, na których ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości.

Dokonując wymiaru podatku organ podatkowy, posługuje się danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków. Stanowi o tym art. 21 ustawy

prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2010r.Nr 193,poz.1287 z późn. zm.) jak i orzecznictwo sądowe. W ustępie 1 ww artykułu wprowadzono następujący zapis - „**Podstawę** planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, **wymiaru podatków** i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych **stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków**”.

Również w orzecznictwie sądowym podkreśla się, iż ewidencja gruntów i budynków jest urzędowym źródłem informacji faktycznych wykorzystywanych w postępowaniach administracyjnych, w tym podatkowych. Od reguły tej nie zostały przewidziane żadne wyjątki, a zatem organy ustalające wysokość zobowiązań w podatku od nieruchomości nie są uprawnione do przyjęcia innej podstawy wymiaru niż dane wskazane w ewidencji gruntów (wyrok NSA z 11 kwietnia 1995r sygn. akt SA/ Wr 1703/94). Dopóki dane te nie zostaną zmienione w stosownym trybie, dopóty organ podatkowy będzie zobowiązany uwzględniać je przy ustalaniu wymiaru podatków.

Podobnie wypowiedział się NSA w wyroku o sygn. II FSK 1243/08 - „... dane zawarte w ewidencji mają walor dokumentu urzędowego, o którym stanowi art.194 Ordynacji podatkowej i zgodnie z tym przepisem stanowią dowód tego, co zostało w nich stwierdzone. W związku z tym organ podatkowy nie ma podstaw do pomijania tych danych postępowaniu podatkowym. Podważenie tych danych, bądź też ich zmiana może nastąpić tylko w postępowaniu prowadzonym przed właściwymi organami administracji.”

Ewidencja gruntów i budynków oprócz informacji dotyczących gruntów oraz budynków a więc ich rodzaju i powierzchni, zawiera również dane dotyczące **właściciela gruntów bądź w przypadku braku takich danych wykazane są dane osób lub jednostek organizacyjnych, które tymi nieruchomościami władają.**

W ewidencji znajdują się także informacje o dokumentach, które stanowiły podstawę wpisu. Dokumentami tymi są m.in. dokonane wpisy w księgach wieczystych, prawomocne orzeczenia sądowe, umowy zawarte w formie aktów notarialnych, ostateczne decyzje administracyjne.

Zapis art. 21 prawa geodezyjnego i kartograficznego nie daje podstaw do podziału danych zawartych w ewidencji na dane wiążące dla organu podatkowego jak i dane, które takimi nie są. Ewidencja gruntów i budynków jest dla organu urzędowym źródłem informacji o właścicielach nieruchomości i o samych nieruchomościach. Jest to źródło podstawowe, ale nie jedyne zwłaszcza, jeżeli chodzi o budynki i budowle, których ewidencja jest jeszcze na etapie tworzenia.

Zmian w zakresie tytułów własności w ewidencji gruntów można dokonywać jedynie na podstawie odpisów prawomocnych orzeczeń i odpisów aktów notarialnych, które obrazują aktualny stan prawny danej nieruchomości.

Na podstawie danych zawartych w ewidencji organ podatkowy ustala więc właściciela lub władającego gruntem oraz wielkość podstawy opodatkowania.

Natomiast podatnika organ podatkowy określa na podstawie art.3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, gdyż obowiązki podatkowe mogą być wprowadzane jedynie mocą ustawy. Obowiązku tego nie można przenieść z podatnika na inny podmiot w drodze umowy cywilnoprawnej. NSA oz. w Katowicach w wyroku z 21 października 1992r o sygn. SA/Ka 930/92 wypowiedział się, iż ...” umowa cywilnoprawna przeno-

sząca obowiązek płacenia podatku od nieruchomości z właściciela na dzierżawcę gruntu nie wywiera skutków w zakresie obowiązków publicznoprawnych...".

Podatnikami podatku od nieruchomości mogą więc być wszystkie podmioty niezależnie od ich statusu prawnego, posiadające określony przez ustawodawcę artykuł 3 w ustępach od 1 do 5 u.p.o.l. tytuł prawny do nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części.

Są to osoby fizyczne i 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 innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości,

b) jest bez tytułu prawnego, z zastrzeżeniem ust.2.

Skoro Spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym gruntu, to na niej zgodnie z art.3 ust.1 pkt 3 u.p.o.l. ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od tego gruntu.

Należy również mieć na uwadze brzmienie art.235 k.c., który stanowi, iż przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym.

W świetle prawa własność budynków usytuowanych na gruntach będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej przysługuje wyłącznie Spółdzielni.

A zatem to Spółdzielnia Mieszkaniowa jest zobowiązana do uiszczania podatku od nieruchomości za obiekt, dla którego w ustawie ustanowiła spółdzielcze własnościowe prawo. Brak jest podstaw prawnych w świetle cytowanego powyżej art.3 u.p.o.l. do obciążania podatkiem od nieruchomości posiadacza takiego prawa (choć jego prawo jest ujawnione w księdze wieczystej), **gdyż zawarty w art. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych katalog zamknięty podatników podatku od nieruchomości nie wymienia jako podatnika, posiadacza spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.**

W sytuacji opisanej przez wnioskodawcę, pomimo iż Pan [imię] ze swoich środków zrealizował rozbudowę budynku, to na Spółdzielni Mieszkaniowej ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości wobec całej nieruchomości. Brak jest podstaw prawnych według ustawy o podatkach i opłatach lokalnych do dzielenia nieruchomości do potrzeb opodatkowania tym podatkiem, na powierzchnię przed i po rozbudowie.

W sprawach dotyczących wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego organ podatkowy związany jest stanem faktycznym opisanym we wniosku. **Z opisu stanu faktycznego wynika, iż sta-**

nowisko wnioskodawcy w opisanym stanie prawnym należy uznać za nieprawidłowe.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji.

Na niniejszą interpretację wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu podatkowego –w terminie 14 dni od dnia doręczenia interpretacji – do usunięcia naruszenia prawa(art.52 §3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi -Dz.U. z 2012r.,poz. 270 z póź. zm.).

Skargę wnosi się 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, za pośrednictwem Prezydenta Wrocławia(art.53 §1 i art.54 §1 cytowanej wyżej ustawy).

Z up. Prezydenta


Irena Maciejczyk

Dyrektor Wydziału Podatków i Opłat

-2-