



[REDACTED]

Wrocław, 27.06.2024r.

WPO-DNT.310.1.2.2024.PR
KOD PODATNIKA: [REDACTED]

Interpretacja indywidualna przepisów prawa podatkowego

Na podstawie art. 14b, art. 14c i art. 14j §1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 z późn. zm.) w związku z art. 1c ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn.zm. dalej upol), po rozpatrzeniu wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego spółki [REDACTED] Sp. z o.o. który wpłynął 29 kwietnia 2024 r. w sprawie opodatkowania budynku („Łącznika”) położonego na działkach, należących do różnych podmiotów

organ podatkowy uznaje stanowisko wnioskodawcy za prawidłowe i stwierdza, że Spółka będzie podatnikiem podatku od nieruchomości jedynie w odniesieniu do tej części Łącznika, która położona jest na gruncie stanowiącym własność Spółki.

UZASADNIENIE

W dniu 29.04.2024 r. do organu podatkowego wpłynął wniosek [REDAKTOWANE] Sp. z o.o. o udzielenie pisemnej interpretacji w sprawie opodatkowania budynku (tzw. łącznika), który jest położony na trzech działkach, należących do różnych podmiotów.

W związku z powyższym Wnioskodawca zwrócił się o wykładnię przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2023 poz. 70 z późn. zm.; dalej upol) poprzez odpowiedź na pytanie:

Czy prawidłowe jest stanowisko Wnioskodawcy, że na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 3 ust. 1 pkt 1 i art. 2 ust. 1 upol, będzie podatnikiem podatku od nieruchomości jedynie w odniesieniu do tej części łącznika, która położona jest na gruncie stanowiącym własność Spółki?

Wnioskodawca przedstawił następujący stan faktyczny.

[REDAKTOWANE] Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie specjalizuje się w produkcji [REDAKTOWANE].

W 2015 r. rozpoczęto inwestycję w zakład produkcyjny zlokalizowany we Wrocławiu. Poprzednik prawny Wnioskodawcy, nabył wybrane składniki majątki wchodzące w skład masy upadłości [REDAKTOWANE] SA w [REDAKTOWANE], a następnie dostosował je i rozbudował zakład produkcyjny. Od momentu rozpoczęcia inwestycji Spółka sukcesywnie dokonuje rozbudowy zakładu zgodnie z potrzebami produkcyjnymi i wyznaczonymi kierunkami rozwoju.

W 2023 r. Spółka zakończyła budowę łącznika, tj. budynku o łącznej powierzchni użytkowej 661,42 m². Pełni on funkcję obudowy urządzeń infrastruktury technicznej do transportu materiałów. Łącznik jest zbudowany nad ziemią, na filarach trwale związanych z gruntem.

Budynek położony jest na działkach należących do różnych podmiotów:

- 255,17 m² łącznika znajduje się na działce nr [REDAKTOWANE], której użytkownikiem wieczystym jest [REDAKTOWANE],
- 308,53 m² łącznika znajduje się na działce nr [REDAKTOWANE], będącej własnością [REDAKTOWANE] Sp. z o.o. oraz
- 97,50 m² łącznika znajduje się na działce nr [REDAKTOWANE], należącej do [REDAKTOWANE].

Wnioskodawca jest więc użytkownikiem wieczystym jedynie pierwszej z wymienionych działek. W pozostałej części budynek usytuowany jest na odrębnych gruntach należących do innych podmiotów gospodarczych.

Grunty należące do [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE], na których położone są części łącznika są przedmiotem dzierżawy przez [REDAKTOWANE].

Zdaniem Spółki, będzie ona podatnikiem podatku od nieruchomości jedynie w odniesieniu do tej części łącznika, która położona jest na gruncie stanowiącym własność Spółki, tj. w odniesieniu do 255,17 m².

Obowiązek podatkowy w odniesieniu do pozostałych części łącznika będzie z kolei ciążył na właścicielach gruntów, na których są one położone.

Wnioskodawca powołuje się na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 marca 2018 r., sygn. akt II FSK 679/16, zgodnie z którym, ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (dalej upol) nie zawiera prawnej definicji pojęcia „własność”.

Ustawodawca posłużył się pojęciem „własność” w kontekście prawa podatkowego, nie definiując go i nie nadając szczególnego znaczenia tej branży, zatem zasadne jest odwołanie się do gałęzi prawa, w której ona działa, a konkretnie może to być prawo cywilne.

Ponieważ upol w swoich przepisach wyraźnie posługuje się nazwami instytucji prawa rzeczowego, nie identyfikując ich, pojęciom tym należy nadać taki sam zakres, jak w Kodeksie cywilnym.

Zgodnie z art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące 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.

Jak wynika z art. 48 kc, 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 od chwili zasadzenia lub zasiania.

W art. 143 kc wskazano natomiast, że w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własności gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią.

Art. 191 kc mówi z kolei, że własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową.

Z powołanej wyżej regulacji, a w szczególności z wyrażonej w art. 191 kc zasady superficies solo cedit (to co stoi na gruncie przypada jego właścicielowi), własność nieruchomości gruntowej rozciąga się na budynki, które stanowią część składową nieruchomości. Wszystko co jest połączone z gruntem w sposób trwały staje się jego częścią składową.

Do części składowych gruntu w szczególności należą budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane. Zasady wynikające z tych przepisów mają moc bezwzględnie obowiązującą dla uczestników obrotu gospodarczego i nie można od nich odstąpić w drodze umowy. To oznacza, że właściciel gruntu i podmiot budujący na nim budynek nie mogą ustalić w umowie, że wniesiony bez prawa do gruntu budynek będzie wyłącznie własnością budującego, a grunt pozostanie wyłącznie własnością dotychczasowego jego właściciela. Zatem budynek wybudowany przez budującego na cudzym gruncie jest własnością właściciela gruntu.

Zgodnie z art. 336 kc 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).

Spółka wskazała, że jest stroną umów na użytkowanie gruntów należących do [REDAKTOWANO] i [REDAKTOWANO], na których położone są części łącznika. Uprawnienie do korzystania

z gruntów i położonych na nich budynków wynikają z umów cywilnoprawnych określających zarówno prawa, jak i obowiązki Wnioskodawcy.

W konsekwencji więc Wnioskodawca nie jest właścicielem nieruchomości na których położony jest łącznik, a jest jedynie ich posiadaczem zależnym.

Zgodnie z art. 3 ust 1^o upol podatnikiem podatku od nieruchomości są właściciele, posiadacze samoistni, użytkownicy wieczysti nieruchomości lub obiektów budowlanych, jak również posiadacze zależni nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Jeżeli więc właścicielem takich gruntów jest podmiot niebędący jednym z wymienionych nie możemy mówić o powstaniu obowiązku podatkowego po stronie posiadacza zależnego. Co więcej, w orzecznictwie szeroko zaznacza się, że umowa cywilnoprawna zawarta pomiędzy stronami nie może przenosić obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości pomiędzy stronami. Oznacza to, że zapis umowy zobowiązujący posiadacza budynku do uiszczenia podatku o nieruchomości jest bezskuteczny. W świetle art. 3 ust 1 pkt 1 upol obowiązek podatkowy ciąży w takiej sytuacji na właścicielu gruntu - w sprawie Spółki na [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] w odniesieniu do tych części łącznika, które położone są na gruntach będących ich własnością.

Interpretacja indywidualna ma swoisty charakter prawny, ponieważ jej przedmiotem jest wykładnia przepisów, a nie tradycyjne rozstrzygnięcie w sprawie podatkowej wymiarowej albo służące realizacji zobowiązania.

Po przeanalizowaniu okoliczności podanych we wniosku, obowiązujących przepisów prawa i orzecznictwa sądowego, organ podatkowy uznaje za prawidłowe stanowisko Wnioskodawcy w zakresie uznania, że Spółka będzie jedynie podatnikiem podatku od nieruchomości jedynie w odniesieniu do tej części łącznika, która położona jest na gruncie stanowiącym własność Spółki. Natomiast w zakresie tych części łącznika, które są położone na gruntach należących do innych podmiotów obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości ciąży na właścicielach tych gruntów.

Zatem na podstawie stanu faktycznego opisanego we wniosku, tut. organ podatkowy uznał stanowisko Wnioskodawcy za prawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.

Na podstawie przepisu art. 14c § 1 ustawy Ordynacja podatkowa, odstępuje się od uzasadnienia prawnego.

Zgodnie z ww. przepisem, jeżeli stanowisko wnioskodawcy jest prawidłowe w pełnym zakresie, można odstąpić od uzasadnienia prawnego.

W związku z faktem, iż stanowisko Wnioskodawcy zostało uznane za prawidłowe w pełnym zakresie, odstąpiono od uzasadnienia prawnego.

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnie - podatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym podanym przez Wnioskodawcę w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu opisu sprawy, przedstawionego we wniosku, wydana interpretacja nie będzie miała zastosowania.

Pouczenie:

Zgodnie z art. 14 na § 1 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. 119 a;
- 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. 14 na § 2 ordynacji podatkowej).

Na niniejszą interpretację Wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, ul. Św. Mikołaja 78-79, 50-126 Wrocław, w terminie 30 dni od doręczenia interpretacji. Skargę wnosi się za pośrednictwem Prezydenta Wrocławia (art. 53 §1 oraz art. 54 §1 i §2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi Dz. U. z 2018 r. poz. 1302 ze zm.).

podpisano podpisem elektronicznym

Z up. PREZYDENTA
Sebastian Skurzewski
Z-ca Dyrektora Wydziału Podatków i Opłat

