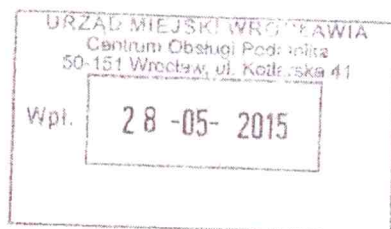


, dnia 22 maja 2015 r.



Prezydent Wrocławia

adres do korespondencji:

Urząd Miejski Wrocławia

Wydział Podatków i Opłat

Koordinator Programu

ds. Interpretacji Prawa

Podatkowego,

ul. W. Bogusławskiego 8, 10

50-031 Wrocław

WNIOSEK

o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego

Na podstawie art. 14j § 1 i art. 14b ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 613 ze zm.) w zw. z art. 1c ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 849 ze zm.; dalej jako: „*upol*”) i art. 17a (dalej: „*Wnioskodawca*” lub „*Koncesjonariusz*”) **składa wniosek o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego** dotyczącej przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 849 ze zm.; dalej jako: „*upol*”).

Równocześnie – pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania – Sp. z o.o. oświadcza, że elementy stanu faktycznego objęte 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.

LC

I. Opis stanu faktycznego:

Wnioskodawca działa aktualnie, jako podmiot reprezentujący Konsorcjum. Konsorcjum jest stroną umową koncesji na roboty budowlane zawartej z (dalej: „Koncesjodawca”) w dniu 16 lipca 2010 r. (dalej: „Umowa koncesji na roboty budowlane” lub „Umowa”). Przywołana umowa zawarta została po przeprowadzeniu postępowania o zawarcie umowy koncesji na roboty budowlane w rozumieniu art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. Nr 19, poz. 101 ze zm.; dalej: „ustawa o koncesji na roboty budowlane”).

Zgodnie z preambułą zawartej Umowy koncesji na roboty budowlane intencją jest wybudowanie parkingu podziemnego oraz zapewnienie najwyższych standardów usług parkingowych w

łączyć zamierza, w granicach swojej własności, do zapewnienia w obrębie warunków niezbędnych dla optymalnego funkcjonowania Parkingu poprzez prowadzenie polityki parkingowej wspierającej, w dopuszczalnych prawem granicach, działalność Parkingu, w szczególności zmierzającej do zachowania przez okres obowiązywania niniejszej Umowy strefy płatnego parkowania, ograniczenia liczby miejsc naziemnego parkowania, jak również prowadzenia skutecznej egzekucji niewniesionych opłat za parkowanie oraz wyeliminowania nielegalnego parkowania.

Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 8 Umowy koncesji na roboty budowlane termin „Eksploracja parkingu” został zdefiniowany, jako prawo do korzystania z Parkingu oraz obowiązek ponoszenia kosztów jego utrzymania w okresie trwania Umowy. W myśl pkt 13 tego paragrafu „Obiekt” to Parking wg pkt 15 wraz z Nawierzchnią wg pkt 12. Przez „Parking” rozumieć należy parking zgodny z Wymaganiami Koncesjodawcy, dla samochodów osobowych, z ilością miejsc parkingowych dla co najmniej 331 pojazdów. Termin „Nawierzchnia” oznacza nawierzchnię wraz z jego zagospodarowaniem oraz niezbędną przebudową układu komunikacyjnego, zgodną z Wymaganiami Koncesjodawcy i Umową.

Zgodnie z § 2 Umowy koncesji na roboty budowlane (w rozumieniu art. 1 ust. 2 pkt 1 Ustawy o koncesji) przedmiot koncesji obejmuje zaprojektowanie i Wykonanie Obiektu. Do zakresu przedmiotu koncesji należy:

- 1) Opracowanie koncepcji;
- 2) Opracowanie Dokumentacji projektowej, w tym uzyskanie Pozwolenia na budowę;
- 3) Wykonanie Prac przygotowawczych;
- 4) Wykonania wszystkich robót budowlanych związanych z Wykonaniem Obiektu.

W myśl umowy wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu koncesji stanowi:

- 1) Wyłączne prawo Koncesjonariusza do Eksploatacji Parkingu przez okres trwania umowy;
- 2) Płatność Koncesjodawcy.

Kwota wynagrodzenia należnego Koncesjonariuszowi określona we wskazanym wyżej sposób została określona w formie ryczału. Ryczałt ten wyczerpuje wszelkie należności z tytułu wykonania umowy i zawiera wynagrodzenie z tytułu przeniesienia na Koncesjodawcę majątkowych praw autorskich do koncepcji i Dokumentacji projektowej oraz wszelkie inne koszty niezbędne do realizacji Umowy, w szczególności koszty wszelkich koniecznych opinii i uzgodnień, świadczeń i opłat.

Koncesja jest niezbywalna, nie może być przedmiotem ograniczonych praw rzeczowych ani innych praw na rzecz osób trzecich.

Zgodnie z § 2 ust 9 i 10 Umowy koncesji na roboty budowlane Koncesjodawca oświadcza, że nieruchomości, na których zostanie zlokalizowany Obiekt stanowią jego własność. Jednocześnie Koncesjodawca oświadcza, że nieruchomości te stanowią drogę publiczną.

W myśl § 12 ust. 1 Umowy koncesji o roboty prawo do eksploatacji parkingu przez okres trwania umowy, stanowi wynagrodzenie Koncesjonariusza z tytułu wykonania przedmiotu koncesji tj. parkingu podziemnego. Prawo eksploatacji powstaje z chwilą protokolarnego przekazania przez Koncesjodawcę Koncesjonariuszowi Parkingu do eksploatacji, po czym wygasa wraz z upływem okresu obowiązywania Umowy.

W § 12 ust. 6 analizowanej Umowy strony postanowiły, że Koncesjonariusz obowiązany jest utrzymać Parking w należyтым stanie, stosownie do jego funkcji i przeznaczenia. W szczególności musi dbać o należyłą jego konserwację oraz dokonywać wszelkich napraw niezbędnych do zachowania Parkingu w stanie niepogorszonym, z wyłączeniem normalnego zużycia wskutek prawidłowego jego używania. Koncesjonariusz będzie zobowiązany do wykorzystania Parkingu zgodnie z celem Umowy tj. prowadzeniem w granicach prawa i na własną odpowiedzialność działalności związanej z działalnością parkingową, z zastrzeżeniem obowiązku zapewnienia minimum 150 miejsc parkingowych ogólnodostępnych, z przeznaczeniem na ciągłą rotację parkowania. Koncesjonariusz zobowiązany jest w okresie eksploatacji do ciągłego świadczenia usług parkingowych tj. w wymiarze 24 godzin na dobę przez cały rok. Koncesjodawca, w okresie eksploatacji Parkingu przez Koncesjonariusza nie odpowiada za ewentualne obniżenie spodziewanych korzyści (przychodów) z udostępnienia Parkingu klientom, z wyłączeniem podejmowanych przez jednostki własne lub zależne, decyzji mogących przyczynić się do istotnego ograniczenia dostępności Parkingu, tj. spadku dostępności poniżej średniego wykorzystania Parkingu w okresie ostatnich 6 miesięcy – w takim przypadku wydłużeniu ulegnie okres eksploatacji Parkingu w wymiarze 1 dnia za każdy dzień braku dostępności.

Koncesjonariusz nie może bez pisemnej zgody Koncesjodawcy dokonywać zmian w Parkingu wymagających zgłoszenia lub uzyskania Pozwolenia na budowę.

Koncesjonariusz w związku z eksploatacją Parkingu zobowiązany będzie w szczególności do:

- 1) Ponośnienia wszelkich nakładów związanych z korzystaniem w Parkingu;
- 2) Ponośnienia wszelkich obciążeń podatkowych, w tym podatku od nieruchomości i innych ciężarów publicznych związanych z Parkiem;
- 3) Prowadzenia przez okres eksploatacji Parkingu ewidencji księgowej w zakresie eksploatowanego mienia.

Koncesjonariusz nie może bez zgody Koncesjodawcy scedować, dzierżawić lub odstąpić prawa do eksploatacji. Koncesjodawca odmówi udzielenia zgody w przypadku nie zapewnienia przez proponowany podmiot należytych warunków eksploatacji określonych Umową. Koncesjonariusz ma obowiązek zapewnić upoważnionym przedstawicielom Koncesjodawcy wstęp na teren Parkingu przez cały okres eksploatacji oraz umożliwić ocenę stanu technicznego Parkingu i prawidłowość funkcjonowania wyposażenia Parkingu.

Koncesjonariusz wspólnie z Koncesjodawcą na rok przed wygaśnięciem Umowy koncesji na roboty budowlane powołają wspólną komisję, w skład której wejdą przedstawiciele każdej ze stron, w celu ustalenia zakresu koniecznych remontów i napraw. Koncesjonariusz w terminie na

30 dni przed upływem okresu eksploatacji, zobowiązany jest zawiadomić Koncesjodawcę o terminie i miejscu podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego Parkingu. § 19 Umowy koncesji na roboty budowlane określa sposób i tryb rozwiązania umowy. Zgodnie z ust. 1 tego przepisu Koncesjodawcy przysługuje prawo rozwiązania umowy trakcie eksploatacji Parkingu przez Koncesjonariusza bez wypowiedzenia wyłącznie w przypadku eksploatacji Parkingu przez Koncesjonariusza w sposób rażąco niezgodny w Umowę.

Umowa koncesji o roboty w § 12 ust. 6 wskazuje, że w dniu zawarcia Umowy na terenie ... z uchwałą nr III/13/06, z dnia 28 grudnia 2006 r. w sprawie zwolnień od podatku od nieruchomości w ramach programu pomocy regionalnej na wspieranie nowych inwestycji przeznaczonych dla małych, średnich i dużych przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą, na podstawie której Koncesjonariusz uprawniony jest do ubiegania się o zwolnienie od podatku od nieruchomości, w obrębie której Parking zostanie zrealizowany.

II. Pytanie:

Czy w świetle przedstawionego stanu faktycznego, Wnioskodawcy (Koncesjonariuszowi) można przypisać podmiotowość na gruncie przepisów art. 3 upol?

III. Stanowisko własne Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego:

Zdaniem Wnioskodawcy w związku z zawartą Umową koncesji nie posiada on statusu podatnika w rozumieniu art. 3 upol. Prawo do eksploatacji parkingu przyznane Wnioskodawcy na podstawie tej umowy nie powoduje powstania stanu, który wiązałby się z obowiązkiem zapłaty podatku od nieruchomości i tym samym uznania Wnioskodawcy za podatnika tego podatku, w związku z korzystaniem z prawa do eksploatacji parkingu.

IV. Uzasadnienie stanowiska Wnioskodawcy:

Stanowisko Wnioskodawcy potwierdzają niżej przedstawione argumenty.

1.

W ocenie Wnioskodawcy umowa o koncesji na roboty budowlane ma charakter mieszany, zawiera bowiem elementy związane z powierzeniem Koncesjonariuszowi obowiązku wykonania robót budowlanych, jak również elementy świadczenia usług, które w swojej istocie stanowią zakres mieszczący się w jednym z obowiązków samorządu gminnego.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 1 ust 2 i 3 ustawy o koncesji na roboty budowlane:

2. Koncesjonariusz na podstawie umowy koncesji zawieranej z koncesjodawcą zobowiązuje się do wykonania przedmiotu koncesji za wynagrodzeniem, które stanowi w przypadku:

5
L Q

- 1) koncesji na roboty budowlane - wyłącznie prawo do eksploatacji obiektu budowlanego, w tym pobierania pożytków, albo takie prawo wraz z płatnością koncesjodawcy;
- 2) koncesji na usługi - wyłącznie prawo do wykonywania usług, w tym pobierania pożytków, albo takie prawo wraz z płatnością koncesjodawcy.
3. Płatność koncesjodawcy na rzecz koncesjonariusza nie może prowadzić do odzyskania całości związanych z wykonywaniem koncesji nakładów poniesionych przez koncesjonariusza. Koncesjonariusz ponosi w zasadniczej części ryzyko ekonomiczne wykonywania koncesji.

Podkreślenia wymaga, że koncesja na roboty budowlane to szczególny rodzaj zamówienia na roboty budowlane, o którego specyfice przesądza forma wynagrodzenia należnego wykonawcy, które zamiast wypłaty w pieniądzu jest zaspokajane przez prawo do korzystania (eksploatacji/pobierania pożytków) wykonanego obiektu budowlanego. Wynagrodzenie nie musi więc być wypłacane w formie pieniężnej (może je stanowić każde świadczenie). Zasadniczym elementem wynagrodzenia koncesjonariusza z tytułu wykonania przedmiotu koncesji jest prawo do eksploatacji obiektu budowlanego/pobierania pożytków. **W rezultacie podstawowym źródłem dochodu dla koncesjonariusza mogą być co do zasady środki pochodzące ze sprzedaży usług publicznych.** Należy podkreślić, że wynagrodzenie jest należne koncesjonariuszowi za wykonanie całego przedmiotu zawartej umowy o koncesji na roboty budowlane. Umowa w zależności od wybranego modelu współpracy może zobowiązywać koncesjonariusza nie tylko do wykonania obiektu budowlanego, ale również jego zaprojektowania, sfinansowania oraz eksploataowania (utrzymanie i zarządzanie obiektem) przez okres trwania umowy.

W związku z powyższym z charakteru i klasyfikacji zawartej Umowy można wywodzić, że obowiązkiem Wnioskodawcy (jako Koncesjonariusza) było nie tylko wykonanie określonych w umowie robót (wykonanie parkingu podziemnego wraz z zagospodarowaniem terenu), ale w okresie eksploatacji parkingu obowiązkiem tym jest świadczenie usług parkingowych zgodnie z zapisem zawartym w § 12 ust 6 Umowy. Uzasadnione jest, więc stwierdzenie, że to właśnie Koncesjonariusz w okresie trwania Umowy, jest podmiotem świadczącym usługi o charakterze publicznym (parkingowe). Koncesjonariusz świadcząc usługi parkingowe jest zatem podmiotem, który w okresie trwania Umowy faktycznie realizuje zadanie własne Koncesjodawcy. Powyższe potwierdza fakt, że Koncesjonariusz nie ma prawa do swobodnego dysponowania obiektem. Jest on bowiem zobowiązany do wykorzystania Parkingu zgodnie z celem Umowy tj. świadczenia usług parkingowych (w tym zapewnienie min. 150 ogólnodostępnych miejsc parkingowych). Jednocześnie sposób wykonywania usług parkingowych został określony już w samej Umowie tj. ich świadczenie winno następować w sposób ciągły tj. w wymiarze 24 godzin na dobę przez cały rok i koncesjonariusz nie ma prawa do dowolnego kształtowania okresów realizacji tej usługi, nie ma prawa do zawieszenia świadczenia usług ani też określania w sposób dowolny warunków, na których usługi te są świadczone.

W cenie Wnioskodawcy zadanie to ma zatem charakter publiczny przez cały okres obowiązywania umowy i to zarówno w zakresie związanym z częścią dotyczącą wykonywania robót budowlanych w ramach koncesji jak również w zakresie świadczenia usług i obsługi parkingu po wykonaniu obiektów (usług parkingowych), które zakwalifikować należy jako zadanie własne samorządu (Art. 7 ust. 1 pkt 2 Ustawy o samorządzie gminnym).

Zaznaczania wymaga, że umowy zawierane w formule szeroko rozumianego partnerstwa publiczno-prywatnego nie stanowią formy prywatyzacji zadań publicznych, lecz jedynie służą do realizacji projektów inwestycyjnych - robót budowlanych - lub świadczenia określonych usług publicznych. **Podmioty publiczne w dalszym ciągu pozostają odpowiedzialne za ich realizację.** Koncesja jest jedynie metodą ich wykonywania, w której ryzyko ekonomiczne powodzenia przedsięwzięcia w zasadniczej części przeniesione zostaje na podmiot prywatny (koncesjonariusza). **W tym świetle pod pojęciem prawa do korzystania należy rozumieć nie tyle wykorzystywanie obiektu na potrzeby własne koncesjonariusza, co samo czerpanie korzyści np. przez jego wynajmowanie oraz pobieranie pożytków na podstawie innych umów z osobami trzecimi.**

Dodatkowo, za uznaniem że koncesjonariusz świadcząc usługi parkingowe realizuje zadanie własne Koncesjodawcy Wnioskodawcy pragnie podnieść następujący argument. Formuła partnerstwa publiczno-prywatnego wymaga, aby składnik majątkowy po zakończeniu czasu trwania przedmiotowej umowy został przekazany podmiotowi publicznemu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem jego zużycia wskutek prawidłowego używania. **Takie rozwiązanie jest uzasadnione przede wszystkim potrzebą zapewnienia ciągłości świadczonej usługi przez stronę publiczną. Podmiot ten może bowiem, wykorzystując istniejącą już infrastrukturę, dalej wykonywać określone zadanie samodzielnie bądź w ramach kolejnego partnerstwa publiczno-prywatnego.**

W ocenie Wnioskodawcy warto również odnieść się do okoliczności, że ryzyko ekonomiczne powodzenia przedsięwzięcia w zasadniczej części zostaje przeniesiona na podmiot prywatny (przez powiązanie wynagrodzenia przysługującego Koncesjonariuszowi z wartością opłat od osób trzecich). Jednakże nie można twierdzić, że w tym aspekcie pozostaje całkowicie bierne. Jako podmiot publiczny, w celu lepszej realizacji zadania własnego (udostępnienie miejsc parkingowych mieszkańcom) określa tzw. Politykę parkingową. zobowiązuje się do podjęcia działań mających wpływ na warunki eksploatacji parkingu podziemnego

1. Polegają one w szczególności na utworzeniu Obszaru ochronnego wokół parkingu, w którym zobowiązuje się m.in. do nie budowania parkingów kubaturowych, pozostawieniu opłat za parkowanie w ustalonej wysokości, zmniejszenia liczby miejsc legalnego parkowania w tym Obszarze oraz prowadzenie polityki intensywnego egzekwowania obowiązków kierowców w zakresie przestrzegania zasad parkowania.

(Koncesjodawca) może zatem aktywnie wspierać działalności parkingu podziemnego. W tym celu korzysta z narzędzi przysługujących tylko i wyłącznie podmiotom publicznym. poprzez swoje działanie w istotny sposób może wpływać na „dochodowość” świadczonych przez Koncesjonariusza usług parkingowych. Gdyby świadczenie usług parkingowych nie stanowiło zadania własnego wszystkie wskazane powyżej czynności, do których zobowiązane jest w ramach prowadzonej Polityki parkingowej mogłoby zostać uznane za naruszające zasadę konkurencji między przedsiębiorcami oraz nieuzasadnione promowanie danej działalności konkretnego podmiotu prywatnego (tj. Koncesjonariusza).

2.

Zawarta Umowa posługuje się w treści pojęciem „prawa eksploatacji parkingu” które zostaje przyznane Spółce jako forma wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy koncesji.

7
L @

Zgodnie z § 12 ust 1 Umowy „Prawo eksploatacji parkingu” stanowi wynagrodzenie Koncesjonariusza z tytułu wykonania przedmiotu koncesji. W dalszych postanowieniach Umowa odnosi się do momentu powstania tego prawa, zakresu obowiązków związanych z eksploatacją, rozdzieleniu obowiązków dotyczących odpowiedzialności za mienie. Prawa tego nie może jednak scedować, dzierżawić lub odstąpić (§ 12 ust 10 Umowy).

Zdaniem Wnioskodawcy prawo eksploatacji dotyczy wyłącznie charakteru wynagrodzenia Koncesjonariusza. Nie odnosi się natomiast do sfery uprawnień dotyczących władania nieruchomością czy określoną infrastrukturą. Koncesjonariusz jedynie eksploatuje przedmiot koncesji w celu osiągnięcia skalkulowanego zysku.

Zapisy umowne i sposób korzystania z tego prawa w żaden sposób w Umowie nie jest powiązany z nieruchomością w rozumieniu norm prawnych, a w szczególności prawo to w żaden sposób nie może być utożsamiane z nieruchomością w rozumieniu art. 46 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2014 r. poz. 121; dalej jako: „k.c.”) zgodnie z którym: „§ 1. 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”.

Jedynym odniesieniem tego prawa jest „Parking” zdefiniowany na gruncie tejże umowy w § 1 pkt 15) jako: parking podziemny iu, zgodny z Wymaganiami Koncesjonariusza dla samochodów osobowych, z ilością miejsc parkingowych dla co najmniej 331 pojazdów.

Jeśliby nawet traktować Parking jako budynek, to w związku z treścią definicji zawartej w art. 46 k.c. nie może on być traktowany sam w sobie jako osobna nieruchomość ponieważ nie istnieje żaden z przepisów szczególnych, który nadawałby temu budynkowi odrębny od gruntu przedmiot własności.

Prawo to zatem według Umowy nie kreuje podstawy, na mocy której można uznać, iż dochodzi do przeniesienia posiadania nieruchomości w sposób, który doprowadza do stanu, że Wnioskodawca staje się posiadaczem nieruchomości w sposób, o którym mowa w art. 3 upol.

Zgodnie z art. 3 upol:

1. 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.

3.

Należy zauważyć, że zgodnie z treścią ustawy o koncesji na roboty budowlane prawo eksploatacji parkingu stanowi wynagrodzenie z tytułu wykonania przedmiotu koncesji, pomniejszone o przekazane na rzecz koncesjonariusza kwoty.

Prawo to i jego charakter nie zostało jednoznacznie zdefiniowane ani na gruncie Umowy ani w ustawie o koncesji na roboty budowlane. Brak jest również innego odnośnika lub definicji tego prawa w aktach prawnych stanowiących polski system prawny.

Na prawo do eksploatacji parkingu składa się wiele uprawnień i obowiązków ciążących na Koncesjonariuszu i w związku z tym nie można jednoznacznie zakwalifikować zbioru tychże praw i obowiązków, dopasowując Umowę do jednego określonego typu stosunku prawnego.

Umowa w żadnym z postanowień nie wskazuje, iż w ramach wynagrodzenia zostanie przekazana nieruchomość albo posiadanie nieruchomości w rozumieniu k.c., a posługuje się wyłącznie terminem: „prawo do eksploatacji parkingu”, z czego należałoby wywodzić, iż prawo do eksploatacji parkingu nie jest tym samym co „posiadanie nieruchomości lub jej części na podstawie umowy”. W ocenie Wnioskodawcy nie można zatem wywodzić, że prawo do eksploatacji parkingu można utożsamiać z pojęciem dzierżawy nieruchomości, najmem obiektu lub jakąkolwiek umową, na podstawie której dochodzi do przeniesienia posiadania w rozumieniu art. 336 k.c.

Należy zauważyć, że sformułowania ustawowe odnoszą się do pojęć:

- posiadania samoistnego nieruchomości lub obiektu budowlanego;
- *posiadania nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w znaczeniu posiadania zależnego;*

Zdaniem Wnioskodawcy nie jest on w żadnej mierze posiadaczem samoistnym tejże nieruchomości lub obiektu budowlanego, gdyż nie włada nim „jak właściciel”.

4.

Biorąc pod uwagę również fakt, że Umowa nie przenosi posiadania nieruchomości lub obiektu budowlanego, a przyznaje jedynie prawo do eksploatacji Parkingu, które to prawo nie może być utożsamiane z prawem posiadania nieruchomości w rozumieniu art. 46 w powiązaniu z art. 366 k.c. i jednocześnie w żaden sposób nie określa jaki ma ono charakter na gruncie Umowy, to zdaniem Wnioskodawcy przyjąć należy, że co najwyżej prawo eksploatacji parkingu, jako związane z uprawnieniem do uzyskania wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy i niezbędne do wywiązania się z obowiązku świadczenia usług parkingowych, należy klasyfikować jako prawo do korzystania z obiektu w celu realizacji umowy i wykonywania zadań własnych

Gdyby to prawo miało mieć inny charakter dotycząc nazwanych umów z polskiego systemu prawnego, to zapewne na mocy tejże umowy doszłoby do przeniesienia nieruchomości opisanej w § 2 ust 9 i 10 Umowy.

Na marginesie należy nadmienić, że Umowa używa pojęcia „nieruchomość” w kilku postanowieniach (§ 2 ust 9 i 10) i nie może budzić wątpliwości, że w sytuacji gdyby strony chciały przenieść posiadanie nieruchomości wraz z obiektami posadowionymi na tej nieruchomości, to w postanowieniach umowy znalazłoby się sformułowanie, iż Koncesjodawca przenosi na

Koncesjonariusza posiadanie nieruchomości, określonej w Umowie, a nie zostałyby przekazane „prawo do eksploatacji Parkingu”.

Wychodząc z powyższego założenia zdaniem Wnioskodawcy charakter prawny władztwa nad parkingiem wynikający z „prawa do eksploatacji Parkingu” nie jest tożsamym z „posiadaniem samoistnym lub zależnym” w sensie prawnym, o którym mowa w art 336 k.c. gdyż Koncesjonariusz nie ma faktycznego władztwa nad rzeczą (nieruchomością) jako właściciel lub najemca względnie dzierżawca, a jedynie korzysta z prawa do eksploatacji obiektu w celu świadczenia usług parkingowych i wykonania zobowiązania wynikającego z umowy, a jednocześnie poprzez to świadczenie uzyskuje zaspokojenie swojej należności od . tytułem wynagrodzenia

za wykonane roboty w ramach umowy koncesji. Niewątpliwie Wnioskodawca korzysta na tej podstawie z części cudzej nieruchomości (parkingu), jednakże nie posiada tejże rzeczy w rozumieniu powołanego powyżej przepisu k.c., z uwagi na to, że ma prawo jedynie czerpać z rzeczy pożytki w celu zaspokojenia swojego roszczenia o wynagrodzenie natomiast nie może rozciągać swojego władztwa nad rzeczą jako jej posiadacz. Równocześnie przy wykorzystaniu obiektu, Wnioskodawca ma obowiązek aby świadczyć za usługi parkingowe mieszczące się w ramach kompetencji i zadań własnych jednostki samorządowej.

Dodatkowo Wnioskodawca pragnie zauważyć, że nieruchomość, o której mowa w § 2 ust 9 i 10 Umowy, w obrębie której posadowiony został Parking ma status drogi publicznej zatem wątpliwe na gruncie przepisów ustawy o drogach publicznych jest, czy taka nieruchomość w ogóle może zostać oddana w posiadanie zależne.

5.

Mając powyższe na względzie Wnioskodawca wywodzi, że korzystając z „prawa do eksploatacji Parkingu” przyznanego na gruncie Umowy, w istocie nie jest posiadaczem nieruchomości lub obiektu budowlanego w rozumieniu art. 3 upol, zatem nie może być traktowany jako podatnik podatku od nieruchomości.

Charakter prawny władztwa nad rzeczą należy sklasyfikować jako dzierżenie rzeczy, o którym mowa w art. 338 k.c.

Prawo do eksploatacji Parkingu umożliwia bowiem korzystanie z określonej części infrastruktury zlokalizowanej na nieruchomości, jednakże w żadnym wypadku nie jest to ten sam zakres jaki wiąże się z posiadaniem tej nieruchomości. Wnioskodawca przez cały okres umowy, korzysta jedynie z części budynku parkingu wykonując za usługi parkingowe i nimi faktycznie administruje, jednakże zakres tego korzystania ograniczony jest wyłącznie do „prawa do eksploatacji” tj. wykorzystywania miejskiej infrastruktury w niezbędnym zakresie.

Wnioskodawca pragnie podkreślić, że Umowa o koncesji na roboty budowlane w żadnym z postanowień, nie przenosi na Spółkę nieruchomości pod jakimkolwiek tytułem, a jedynie przyznaje „prawo eksploatacji” zgodnie z ustawą o koncesji na roboty budowlane.

Prawo to pozwala na korzystanie z pewnego wrywka infrastruktury drogowej należącej do miasta. Prawo do eksploatacji parkingu daje zatem Spółce co najwyżej prawo zbliżone do dzierżenia obiektu budowlanego za i w jej imieniu. W ocenie Spółki można je próbować usytuować w kategorii zarządzania częścią tejże infrastruktury, lub administrowania w zakresie określonym tą Umową.

Zgodnie z przepisami k.c. doktryna prawa wskazuje na następujące cechy charakterystyczne dla instytucji „dzierżenia”:

*„Dzierżenie rozumiane jest jednak najczęściej wąsko, jako władztwo nad rzeczą sprawowane w cudzym imieniu. Jest to zatem władztwo zastępcze dokonywane przez np. pełnomocników, przedstawicieli ustawowych, przechowawców, przewoźników, zarządców. Różnica w posiadaniu i dzierżeniu tkwi w sferze psychicznej osoby, która włada rzeczą. Posiadacz włada nią bowiem w swoim imieniu **jak właściciel** (posiadanie samoistne) lub **jak np. użytkownik, dzierżawca, najemca, zastawnik** (posiadanie zależne). Czynnikiem woli jest tu zatem kryterium decydującym o rozróżnieniu posiadania od dzierżenia. Jak przyjmuje się w literaturze, dzierżyciel także ma wolę posiadania rzeczy (animus possidendi), ale posiadacza charakteryzuje animus rem sibi habendi, a dzierżyciela jedynie animus possidendi rem pro alieno (zwany też animus detendi). Oczywiście dzierżyciel może zmienić kierunek swego władania rzeczą poprzez zmianę animus, nawet wbrew woli posiadacza. Dzierżenie może zatem przekształcić”* cyt. z publikacji „System prawa cywilnego”.

Dzierżenie, którego definicję zawiera komentowany przepis, jest różnym od posiadania rodzajem władztwa nad rzeczą. Podobnie jak na posiadanie także na dzierżenie składają się dwa elementy: faktyczne władztwo nad rzeczą (corpus) oraz wola władania rzeczą (animus). Różnica między posiadaniem a dzierżeniem polega na innym ukierunkowaniu woli władania rzeczą. O ile posiadacz włada rzeczą dla siebie, o tyle dzierżyciel czyni to w imieniu innej osoby, wykazując wolę władania rzeczą za kogo innego (por. m.in. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 776; A. Kunicki (w:) System prawa cywilnego, t. II, 1977, s. 838; S. Rudnicki, Komentarz, 2007, s. 543).

W doktrynie prawa cywilnego podkreśla się również, że: *„Wielokrotnie spotykamy się w praktyce z sytuacją, gdy wskazana osoba włada rzeczą za kogo innego. Dzierżenie jest najczęściej następstwem określonego stosunku prawnego łączącego posiadacza i dzierżyciela rzeczy. Sięgając do szerokiego kręgu potencjalnych stosunków prawnych można tu wskazać przykłady dzierżenia rzeczy przez przedstawiciela (ustawowego lub pełnomocnika), przez ustanowionego zarządcę, przez pracownika, zleceńbiorcę, przechowawcę, przewoźnika, spedytora itp.”*. (Gniewek E., Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Zakamycze, 2001).

W naszej ocenie czynności zarządzania lub administrowania mieniem ☐ zasadniczo mają charakter typowych umów zlecenia. Na ich podstawie zarządcy zobowiązują się do starannego działania na rzecz gminy za stosownym wynagrodzeniem. W takim wypadku dzierżyciel (zarządca lub administrator) nie jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości na rzecz gminy. Stanu tego nie zmienia nawet zawarte w umowie postanowienie, że zarządca lub administrator zobowiązuje się uiszczać na rzecz gminy podatek od nieruchomości. Postanowienie takie nie rodzi żadnych skutków prawnych w zakresie obowiązków publicznoprawnych, do jakich niewątpliwie zalicza się obowiązek zapłaty podatku od nieruchomości. Obowiązek podatkowy jest uregulowany w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych i strony umowy nie mogą skutecznie przenieść tego obowiązku na inny podmiot.

Dysponowanie Parkingiem ☐ jest nierozdzielnie związane z realizacją przez Wnioskodawcę (jako Koncesjonariusza) zawartej Umowy oraz w powiązaniu z nią zadań własnych ☐ za które przewidziane zostało stosowne wynagrodzeniem. Zdaniem Wnioskodawcy okoliczność, iż wynagrodzenie koncesjonariusza nie pochodzi bezpośrednio od

(lecz od osób trzecich, korzystających z usług parkingowych) nie powinno na gruncie k.c. decydować o kwalifikacji innej niż „dzierżenie”.

Wnioskodawca pragnie zauważyć, że Ustawa o koncesji na roboty budowlane w żadnym z przepisów dotyczących „prawa do eksploatacji obiektu” nie definiuje, czym to prawo jest i jak je sklasyfikować. Jednakże zdaniem Wnioskodawcy w świetle powyższych rozważań nie ma podstaw aby traktować to prawo jak tytuł prawny przenoszący posiadanie nieruchomości lub obiektu budowlanego na Spółkę.

Z powyższych względów Wnioskodawca wywodzi, że prawo to nie daje Spółce tytułu prawnego do nieruchomości i na tej podstawie nie dochodzi do przeniesienia posiadania nieruchomości lub obiektu budowlanego z majątku miejskiego do Spółki.

Sam obiekt parkingu jak wskazano powyżej nie stanowi odrębnej nieruchomości. Natomiast powierzchnia parkingu (rzut parkingu na działkach objętych projektem) też nie obejmuje całej nieruchomości. Sama eksploatacja parkingu nie dotyczy również prawa do wykorzystania całego obiektu w celu wykonywania usług do których Wnioskodawca jest zobowiązany, a dotyczy bliżej niesprecyzowanej części podziemnej i miejsc parkingowych, koniecznych do realizacji obowiązków zapewnienia w sposób nieprzerwany i ciągły dostępności miejsc parkingowych na tym terenie. Władztwo to też nie rozciąga się w całości na powierzchnię nieruchomości w stosunku do obrysu granic parkingu, a ponadto obejmuje teren publiczny, gdyż parking ten znajduje się w obszarze nieruchomości skalsyfikowanych w ewidencji jako drogi publiczne.

Wykorzystując zatem infrastrukturę miejską do wykonywania usług parkingowych za w poprzez przyznane na mocy Umowy „prawa do eksploatacji Parkingu” Wnioskodawca nie stał się przez to posiadaczem nieruchomości lub części nieruchomości albo obiektu budowlanego lub jego części, co powodowałoby powstanie obowiązku podatkowego w ramach podatku od nieruchomości. Prawo do eksploatacji parkingu stanowi zatem tylko uprawnienie do wykorzystywania części infrastruktury publicznej za

które z jednej strony jest wynagrodzeniem za wykonanie zadania publicznego, ale z drugiej strony służy realizacji obowiązków w zakresie spraw dróg publicznych i transportu, a charakter umowy wskazuje na wykonywanie zadań związanych z zarządzaniem tym majątkiem, który wykorzystywany jest tylko w niezbędnym zakresie, służąc do realizacji tych zadań i celów.

Załączniki:

- 1) Potwierdzenie uiszczenia opłaty w wysokości 40 zł za wydanie interpretacji
- 2) Aktualny odpis KRS



Wrocław, 25. 08.2015r.

WPO-KP.310.11.2015.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 2015r., poz.613) w związku z art.1c ustawy z dnia 12 stycznia 1991r o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2014r., poz.849 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22 maja 2015r.(wpływ do organu podatkowego 28 maja 2015r.)

siedzibą w przy ul. ,
, reprezentującej Koncesjonariuszem umowy koncesji za-

wartej z na roboty budowlane obejmujące zaprojektowanie i wy-

konanie obiektu parkingu podziemnego, w sprawie:

przypisania Koncesjonariuszowi podmiotowości na gruncie przepisów art.3 ustawy

o podatkach i opłatach lokalnych wobec parkingu podziemnego, co do którego

Koncesjonariusz posiada prawo do eksploatacji przez okres trwania umowy.

organ podatkowy

uznaje stanowisko strony w przedstawionym stanie faktycznym za prawidłowe stwierdzając, że :

w opisanym stanie faktycznym Koncesjonariusz nie jest podatnikiem podatku od nieruchomości od podziemnego parkingu, który eksploatuje przez okres trwania umowy koncesji na roboty budowlane, zawartej z w zamian za wynagrodzenie za wybudowanie parkingu.

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

UZASADNIENIE

W dniu 28 maja 2015r. do organu podatkowego wpłynął wniosek od Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w

reprezentującej Konsorcjum, które jest stroną umowy koncesji na roboty budowlane zawartej z , polegającej na zaprojektowaniu i wybudowaniu parkingu podziemnego w obrębie , który obecnie użytkuje i nim zarządza.

Wnioskodawca jako Koncesjonariusz, który zgodnie z zawartą umową koncesji na roboty budowlane otrzymał wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu koncesji poprzez płatność Koncesjodawcy oraz w formie wyłącznego prawa do eksploatacji parkingu przez okres trwania umowy, powziął wątpliwość czy prawo to w świetle ustawy o podatkach i opłatach lokalnych rodzi dla Koncesjonariusza obowiązek podatkowy określony w art. 3 tejże ustawy.

Zdaniem Wnioskodawcy z zawartej umowy koncesji nie wynika, iż posiada on statusu podatnika podatku od nieruchomości w rozumieniu art.3 u.p.o.l..

Nieruchomości, na których został zlokalizowany parking stanowią drogę publiczną i są własnością , a prawo do eksploatacji parkingu przyznane na podstawie tej umowy nie powoduje stanu, który wiązałby się z obowiązkiem zapłaty podatku i tym samym uznania Wnioskodawcy za podatnika tego podatku, w związku z korzystaniem z prawa do eksploatacji parkingu.

Wnioskodawca powołuje się na §12 ust.1 umowy koncesji na roboty budowlane, w którym postanowiono, iż prawo do eksploatacji parkingu przez okres trwania umowy, stanowi wynagrodzenie Koncesjonariusza z tytułu wykonania przedmiotu koncesji tj. parkingu podziemnego. Prawo do eksploatacji powstaje z chwilą protokolarnego przekazania przez Koncesjodawcę Koncesjonariuszowi parkingu do eksploatacji, przy czym wygasa wraz z upływem okresu obowiązywania umowy. Ponadto w §12 ust.6 tejże umowy strony postanowiły, że Koncesjonariusz obowiązany jest utrzymać parking w należytym stanie, stosownie do jego funkcji i przeznaczenia.

W szczególności musi dbać o należyłą jego konserwację oraz dokonywać wszelkich napraw niezbędnych do zachowania parkingu w stanie niepogorszonym, z wyłączeniem normalnego zużycia wskutek prawidłowego jego używania. Koncesjonariusz jest zobowiązany do wykorzystywania parkingu zgodnie z celem umowy tj. prowadzeniem w granicach prawa i na własną odpowiedzialność działalności związanej z działalnością parkingową, z zastrzeżeniem obowiązku zapewnienia minimum 150 miejsc parkingowych ogólnodostępnych, z przeznaczeniem na ciągłą rotację parkowania. Koncesjonariusz zobowiązany jest w okresie eksploatacji do ciągłego świadczenia usług parkingowych tj. w wymiarze 24 godzin na dobę przez cały rok.

Koncesjonariusz nie może bez pisemnej zgody Koncesjodawcy dokonywać zmian w parkingu wymagających zgłoszenia lub uzyskania pozwolenia na budowę.

W związku z eksploatacją parkingu Koncesjonariusz zobowiązany jest w szczególności do;

- ponoszenia wszelkich nakładów związanych z korzystaniem z parkingu;
- ponoszenia wszelkich obciążeń podatkowych i innych ciężarów publicznych związanych z parkingiem;
- prowadzenia przez okres eksploatacji parkingu ewidencji księgowej w zakresie eksploatowanego mienia.

Koncesjonariusz nie może bez zgody Koncesjodawcy scedować, dzierżawić lub odstąpić prawa do eksploatacji. Ma natomiast obowiązek zapewnić upoważnionym przedstawicielom Koncesjodawcy wstęp na teren parkingu przez cały okres eksploatacji oraz umożliwić ocenę stanu technicznego parkingu i prawidłowość funkcjonowania wyposażenia parkingu.

Zdaniem Wnioskodawcy prawo do eksploatacji dotyczy wyłącznie charakteru wynagrodzenia Koncesjonariusza z tytułu wykonania przedmiotu koncesji. Nie odnosi się do sfery uprawnień dotyczących władania nieruchomością czy określoną infrastrukturą. Koncesjonariusz jedynie eksploatuje przedmiot koncesji w celu osiągnięcia skalkulowanego zysku.

Prawo do eksploatacji parkingu umożliwia korzystanie z określonej części infrastruktury zlokalizowanej na nieruchomości, jednak nie jest to taki sam zakres jaki wynika z posiadania tej nieruchomości. Wnioskodawca przez cały okres umowy, korzysta jedynie z części budynku parkingu wykonując za usługi parkingowe i nimi faktycznie administruje, jednak zakres tego korzystania ograniczony jest wyłącznie do „prawa do eksploatacji”, czyli wykorzystywania miejskiej infrastruktury w niezbędnym zakresie.

Koncesjonariusz w okresie trwania umowy, jest podmiotem świadczącym usługi o charakterze publicznym (parkingowe), a więc jest podmiotem realizującym zadanie własne Koncesjonariusza. Potwierdza to fakt, że Koncesjonariusz nie ma prawa do swobodnego dysponowania obiektem. Jest bowiem zobowiązany do wykorzystania parkingu zgodnie z celem umowy (zapewnienia w systemie ciągłym całodobowym określonej ilości ogólnodostępnych miejsc parkingowych). Nie ma też prawa do dowolnego kształtowania okresów realizacji tej usługi ani prawa do zawieszania świadczenia usług ani też prawa do określania w dowolny sposób warunków, na których usługi te są świadczone.

W ocenie Wnioskodawcy zadanie to ma charakter publiczny przez cały okres obowiązywania umowy w zakresie świadczenia usług parkingowych, które należy zakwalifikować jako zadanie własne samorządu (art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy o samorządzie gminnym).

Zapis w umowie i sposób korzystania z prawa do eksploatacji w żaden sposób w umowie nie jest powiązany z nieruchomością w rozumieniu norm prawnych, a w szczególności prawo to nie może być utożsamiane z nieruchomością w rozumieniu art. 46 kodeksu cywilnego.

Prawo to wg umowy nie kreuje podstawy, na mocy której można uznać, iż dochodzi do przeniesienia posiadania nieruchomości w sposób, który doprowadza do stanu, że Wnioskodawca staje się posiadaczem nieruchomości w sposób, o którym mowa w art. 3 u.p.o.l..

Wnioskodawca zauważa, że umowa w żadnym z postanowień nie wskazuje, iż w ramach wynagrodzenia zostanie przekazana nieruchomość albo posiadanie nieruchomości w rozumieniu k.c., a posługuje się wyłącznie terminem: „prawo do eksploatacji parkingu”, z czego należałoby wywodzić, iż prawo do eksploatacji parkingu nie jest tym samym co „posiadanie nieruchomości lub jej części na podstawie umowy”.

W ocenie Wnioskodawcy nie można zatem wywodzić, że prawo do eksploatacji parkingu można utożsamiać z pojęciem dzierżawy nieruchomości, najmem obiektu lub jakąkolwiek umową, na podstawie której dochodzi do przeniesienia posiadania w rozumieniu art. 336 k.c.

Koncesjonariusz nie jest też posiadaczem samoistnym tego obiektu parkingowego, gdyż nie włada nim jak właściciel.

Zdaniem Wnioskodawcy charakter prawny władztwa nad parkingiem wynikający z „prawa do eksploatacji parkingu” nie jest tożsamym z „posiadaniem samoistnym lub zależnym” w sensie prawnym w rozumieniu art. 336 k.c., gdyż Koncesjonariusz nie ma faktycznego władztwa nad rzeczą (nieruchomością) jako właściciel lub najemca względnie dzierżawca, a jedynie korzysta z prawa do eksploatacji obiektu w celu świadczenia usług parkingowych i wykonania zobowiązania wynikającego z umowy, a jednocześnie poprzez to świadczenie uzyskuje zaspokojenie swojej potrzeby od tytułem wynagrodzenia za roboty wykonane w ramach koncesji.

Charakter prawny tego władztwa nad rzeczą należy zdaniem Wnioskodawcy sklasyfikować jako dzierżenie rzeczy, o którym mowa w art. 338 k.c..

Uwzględniając powyższe Wnioskodawca wywodzi, iż korzystając z „prawa do eksploatacji parkingu” przyznanego mu na gruncie umowy koncesji na roboty budowlane, nie jest posiadaczem nieruchomości lub obiektu budowlanego w rozumieniu art.3 u.p.o.l., a więc nie może być podatnikiem podatku od nieruchomości.

Po dokonaniu analizy obowiązujących przepisów prawa i orzecznictwa sądowego, organ podatkowy uznaje stanowisko Wnioskodawcy w zakresie braku możliwości przypisania Koncesjonariuszowi statusu podatnika w podatku od nieruchomości w świetle przedstawionego we wniosku stanu faktycznego za prawidłowe.

Zgodnie z art.2 ust.1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2014r.poz.849 z późn.zm.) 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, uzależniając go od stanu prawnego nieruchomości i sposobu władania nią.

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 Nieruchomości Rolnych lub innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości,
- b) jest bez tytułu prawnego, z zastrzeżeniem ust.2.

Dokonując wymiaru podatku organ podatkowy, posługuje się danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków. Stanowi o tym art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989r- Prawo geodezyjne i kartograficzne (tj. Dz.U. z 2015r.poz.520) 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”.

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.

Zmian w zakresie tytułów własności w ewidencji gruntów można dokonywać jedynie na podstawie decyzji administracyjnych właściwych organów, odpisów prawomocnych orzeczeń sądu i odpisów aktów notarialnych, które obrazują aktualny stan prawny danej nieruchomości. Dane z katastru stanowią także podstawę oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej.

Tak więc ewidencja gruntów i budynków jest dla organu urzędowym źródłem informacji o właścicielach nieruchomości i o samych nieruchomościach. Jest to źródło podstawowe, ale nie jedyne.

Potwierdził to 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.”

Dopóki dane te nie zostaną zmienione w stosownym trybie, dopóty organ podatkowy będzie zobowiązany uwzględniać je przy ustalaniu wymiaru podatków.

Właściciel nieruchomości

w umowie koncesji nie wskazała, iż Koncesjonariuszowi zostanie przekazana w posiadanie nieruchomość lub jej część w rozumieniu k.c. celem administrowania obiektem lecz użyła zwrotu, iż Koncesjonariuszowi przysługiwać będzie „prawo do eksploatacji parkingu”, jako prawo związane z uzyskaniem wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy.

Termin „Eksploatacja parkingu” został zdefiniowany w umowie koncesji jako prawo do korzystania z parkingu oraz obowiązek ponoszenia kosztów jego utrzymania w okresie trwania umowy. Aby móc realizować to prawo przez czas trwania umowy obiekt został przekazany protokołem. Koncesjonariusz nie objął więc go w posiadanie zależne na podstawie umowy najmu, a więc nie uzyskał statusu podatnika podatku od nieruchomości jako posiadacz zależny, będzie nim jedynie zarządzał czerpiąc pożytki w celu zaspokojenia swego roszczenia o wynagrodzenie, natomiast nie może rozciągać swego władztwa nad rzeczą jako jej posiadacz.

Nie można też przypisać Koncesjonariuszowi statusu posiadacza samoistnego.

W orzecznictwie sądowym podkreśla się, że dla przyjęcia samoistności posiadania konieczne jest wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Wszystkie dyspozycje posiadacza winny zatem swoją treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela (wyrok NSA z 1 czerwca 2012r., sygn. akt II FSK 2372/10). Posiadaczem samoistnym jest tylko taki podmiot, który uważa się za uprawnionego do rozporządzania nieruchomością a więc nie ma potrzeby liczenia się z uprawnieniami właścicielskimi innej osoby.

W rozpatrywanej sytuacji Koncesjonariusz nie ma prawa do swobodnego dysponowania obiektem. Właściciel przekazał mu obiekt protokołem nakładając na Koncesjonariusza obowiązek zapewnienia jego upoważnionym przedstawicielom wstęp na teren parkingu przez cały okres eksploatacji w celu oceny stanu technicznego parkingu i prawidłowości funkcjonowania wyposażenia parkingu. Zobowiązał również Koncesjonariusza do wykorzystania parkingu zgodnie z celem umowy z zastrzeżeniem obowiązku zapewnienia minimum 150 miejsc parkingowych ogólnodostępnych oraz do świadczenia usług parkingowych w wymiarze 24 godzin na dobę przez cały rok.

Prawo do eksploatacji parkingu przyznane Koncesjonariuszowi umożliwia mu korzystanie z określonej części infrastruktury zlokalizowanej na nieruchomości w trakcie wykonywania za ... zadania publicznego polegającego na świadczeniu usług parkingowych. Można zatem sklasyfikować charakter prawny tego władztwa jako dzierżenie, które nie powoduje powstania obowiązku podatkowego w ramach podatku od nieruchomości.

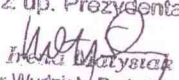
W świetle przedstawionego stanu faktycznego nie można przypisać Wnioskodawcy statusu podatnika podatku od nieruchomości.

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


Inga Wiatysław
Dyrektor Wydziału Podatków i Opłat

-2-