

Wrocław, dnia 30 lipca 2015 r.

PREZYDENT WROCŁAWIA

Urząd Miejski Wrocławia

Wydział Podatków i Oplat

Prawa Podatkowego

**ul. Wojciecha Bogusławskiego 8, 10
50-031 Wrocław**

30-07-2015

Wnioskodawca:

Rodzaj wnioskodawcy – jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej.

Status wnioskodawcy – podatnik.

Przedmiot wniosku – zaistniały stan faktyczny.

Liczba zaistniałych stanów faktycznych – jeden.

Rodzaj sprawy – podatek od nieruchomości.

**Wniosek o interpretację indywidualną przepisów prawa podatkowego
w podatku od nieruchomości**

Na podstawie art. 14b § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa, (t.j.: Dz.U. z 2015 r. poz. 613) zwracam się z wnioskiem o udzielenie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego.

Wskazanie przepisów prawa podatkowego będących przedmiotem interpretacji indywidualnej:

Art. 2 ust. 1 pkt 2 in fine i pkt 1 ; art. 3 ust. 1 pkt 4 podpkt a; art. 4 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 oraz art. 6 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j.: Dz.U. z 2014 r., poz. 849 z późn. zm.) – w dalszej części wniosku określonej jako: „u.p.o.l.”.

Stan faktyczny:

W dniu 11.01.2013 r. złożył do Ministra Skarbu Państwa wniosek o ustanowienie trwałego zarządu udziałem w nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej we Wrocławiu, przy ul. w wysokości odpowiadającej powierzchni nadbudowanego poddasza użytkowego tego budynku – w celu zagospodarowania tej części budynku (kondygnacja) na siedzibę we Wrocławiu na potrzeby prowadzenia statutowej działalności w zakresie kompetencji i zadań Wrocławiu.

Wykonana „nadbudowa” tej części budynku polegała wówczas jedynie na tym, że poprzedni właściciel tego udziału w budynku dokonał stosownego podniesienia dachu umożliwiającego zaadaptowanie tego poddasza na cele biurowe – jednak bez wykonania dalszych robót wydzielających tą część budynku od pozostałych powierzchni części wspólnych – i na tym inwestycję zakończył dokonując następnie ze Skarbem Państwa zamiany tego udziału w budynku na inną nieruchomość Skarbu Państwa.

Po rozpatrzeniu ww. wniosku ! Minister Skarbu Państwa wydał Decyzję Nr 51/13 z dnia 30.09.2013 r. orzekającą o ustanowieniu nieodpłatnego trwałego zarządu w stosunku do udziału wynoszącego 1563/10000 części w zabudowanej nieruchomości stanowiącej współwłasność Skarbu Państwa, położonej we Wrocławiu przy ul. , oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka : o pow. 0,1500 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr , na czas nieoznaczony, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności statutowej Urzędu (..... we Wrocławiu).

Decyzja Ministra Skarbu Państwa Nr 51/13 z dnia 30.09.2013 r. stała się ostateczna w dniu 19.10.2013 r.

Wymieniona księga wieczysta jest księgą prowadzoną dla nieruchomości gruntowej zabudowanej. Przedmiotowy budynek, choć pochodzi z końca XIX w., nie jest jeszcze ujawniony w księgach wieczystych. W budynku tym nie dokonano również dotąd formalnoprawnego wydzielania samodzielnych lokali użytkowych. Z tego też względu na rzecz dotychczasowych użytkowników poszczególnych lokali (kondygnacji budynku lub ich części) ustanowiony został trwały zarząd (obecnie dotyczy to jednostek Skarbu Państwa - Wrocławiu,

..... Wrocławiu) lub współwłasność (obecnie dotyczy to jednostki Województwa Dolnośląskiego - w stosunku do udziałów odpowiadających powierzchni użytkowej przez te jednostki faktycznie użytkowanej a nie w stosunku do określonych części budynku (lokalii). Tak samo postąpił też Minister Skarbu Państwa wobec ww. Decyzji Nr 51/13 z dnia 30.09.2013 r. ustanawiając trwały zarząd w stosunku do udziału w tej zabudowanej nieruchomości.

Dopiero w dniu 02.06.2014 r. przedmiotowa część nieruchomości została przekazana trójstronnym protokołem sporządzonym pomiędzy Prezydentem Wrocławia wykonującym zadania z zakresu administracji rządowej, Ministrem Skarbu Państwa i

W dniu 27.03.2015 r. Urząd uzyskał pozwolenie na budowę, o którym mowa w art. 3 punkt 12 i 13 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.

jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.) – Decyzją Prezydenta Wrocławia z dnia 27.03.2015 r. zatwierdzony został projekt budowlany i udzielone zostało pozwolenie na wykonanie robót budowlanych: przebudowa poddasza budynku przy ul. ... we Wrocławiu związana z przeznaczeniem go na siedzibę

...j we Wrocławiu (rodzaj obiektu – budynek administracji publicznej, kategoria obiektu – XII).

Zgodnie z zatwierdzoną ww. pozwoleniem budowlanym dokumentacją projektową zakres przedmiotowych robót budowlanych obejmuje m.in.:

- wybudowanie nowego stropu pomiędzy dotychczas ostatnią kondygnacją budynku a jego poddaszem, niezależnego od dotychczas istniejącego,
- wydzielenie poddasza budynku od pozostałych jego części wspólnych stosownymi przegrodami budowlanymi,
- wybudowanie dodatkowej windy łączącej kondygnację z poddaszem wobec braku możliwości podciągnięcia istniejącego szybu windy łączącego parter z piętrem budynku,
- wybudowanie dalszych części klatek schodowych łączących kondygnację piętra z poddaszem,
- doprowadzenie instalacji wewnętrznych budynku do poddasza.

W dniu 25.05.2015 r., po przeprowadzeniu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego (art. 39 – 46 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych – tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 907 z późn. zm.), ... dokonał wyboru najkorzystniejszej oferty Wykonania przedmiotowych robót budowlanych.

Umowa z wybranym wykonawcą została zawarta w dniu 08.06.2015 r. Zgodnie z jej postanowieniami przedmiotowe roboty budowlane mają zostać zakończone w terminie 28 tygodni od dnia zawarcia Umowy.

Pytanie:

1. Czy w zaistniałym stanie faktycznym obowiązek podatkowy ... podatku od nieruchomości od przedmiotowej części budynku położonej we Wrocławiu przy ul. ... powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przedmiotowa, opisana powyżej, decyzja Ministra Skarbu Państwa o ustanowieniu trwałego zarządu w stosunku do ww. udziału w nieruchomości stała się ostateczna –

– czy też od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym ww. udział w nieruchomości będący przedmiotem trwałego zarządu został przez ...

... objęty na podstawie trójstronnego protokołu zdawczo-odbiorczego –

– czy też raczej powstaje z dniem 1. stycznia roku następującego po roku, w którym przebudowa części budynku (przedmiotowego poddasza) zostanie zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie tej części budynku przed ich ostatecznym wykończeniem (art. 6 ust. 2 u.p.o.l.)?

2. Czy w zaistniałym stanie faktycznym przedmiotowy odrębny i solidarny z pozostałymi ww. trwałymi zarządcami udziałów w przedmiotowym budynku obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od działki gruntu, na której

posadowiony jest przedmiotowy budynek położony we Wrocławiu przy ul.

art. 3 ust. 4 u.p.o.l.) powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przedmiotowa, opisana powyżej, decyzja Ministra Skarbu Państwa o ustanowieniu trwałego zarządu w stosunku do ww. udziału w nieruchomości stała się ostateczna –

– czy też od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym ww. udział w nieruchomości będący przedmiotem trwałego zarządu został przez Urząd

objęty na podstawie trójstronnego protokołu zdawczo-odbiorczego –

– czy też raczej powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym przebudowa części budynku (przedmiotowego poddasza) zostanie zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie tej części budynku przed ich ostatecznym wykończeniem (art. 6 ust. 2 u.p.o.l.)?

Stanowisko wnioskodawcy:

W zaistniałym stanie faktycznym, zdaniem Urzędu jego obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości – zarówno od części budynku położonej we Wrocławiu przy ul. 1. stanowiącej jego poddasze, jak i przedmiotowo odrębny i solidarny z pozostałymi ww. trwałymi zarządcami udziałów w tym budynku obowiązek podatkowy od działki gruntu, na której posadowiony jest ten budynek (art. 3 ust. 4 u.p.o.l.) – powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym przebudowa części budynku (przedmiotowego poddasza) zostanie zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie tej części budynku przed ich ostatecznym wykończeniem (art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych).

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 60a ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz.U.2015.782), dalej jako: „u.g.n.” Minister Skarbu Państwa oddaje nieodpłatnie, w drodze decyzji, m.in. urządcom centralnym (a takim urzędem jest Urząd w trwały zarząd nieruchomości wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczone na potrzeby tych urzędów. Jednakże art. 45 ust. 3 u.g.n. stanowi, że objęcie nieruchomości w trwały zarząd następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

Zarówno przepis art. 6 ust. 1 u.p.o.l., jak i przepis art. 6 ust. 2 u.p.o.l. powstanie obowiązku podatkowego uzależniają od zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie tego obowiązku. Zdaniem wnioskodawcy, w przypadku trwałego zarządu, co do zasady nie sposób przyjmować, że okoliczności te zachodzą z chwilą, gdy decyzja o ustanowieniu trwałego zarządu nieruchomością stała się ostateczna – skoro ustawa u.g.n. wyraźnie stanowi, iż objęcie nieruchomości w trwały zarząd (a więc w posiadanie) następuje na podstawie sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego a nie na podstawie samej decyzji. Generalnie więc rzecz ujmując najwcześniejszym możliwym do przyjęcia momentem powstania obowiązku podatkowego w przypadku trwałego zarządu jest pierwszy dzień miesiąca następujący po miesiącu, w którym sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w art. 45 ust. 3 u.g.n.

Jednakże w niniejszym stanie faktycznym zachodzą przesłanki do zastosowania art. 6 ust. 2 u.p.o.l. Zgodnie bowiem z art. 2 ust. 1 u.p.o.l. opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- 1) grunty;
- 2) budynki lub ich części;
- 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Przedmiotem opodatkowania nie są zatem udziały we współwłasności budynków czy też ich współposiadaniu – tylko prawo własności budynków lub ich części czy też posiadanie budynków lub ich części. Ustawa u.p.o.l. nie wymienia udziałów we współwłasności budynków czy też ich współposiadaniu jako przedmiotu opodatkowania podatkiem od nieruchomości, a z przypadkiem wystąpienia kilku współwłaścicieli lub współposiadaczy tej samej nieruchomości lub obiektu budowlanego wiąże jedynie skutki w zakresie sposobu opodatkowania (*stanowiąc w takim wypadku, że obowiązek podatkowy od takiej nieruchomości lub obiektu budowlanego ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub współposiadaczach oraz że stanowi ona odrębny przedmiot opodatkowania, tj. że nie może ona być opodatkowywana "razem" z innymi nieruchomościami i obiektami budowlanymi stanowiącymi "samodzielną" własność lub będących w „samodzielnym” posiadaniu każdego z tych podatników – art. 3 ust. 4 u.p.o.l.*).

Co do zasady ustanowienie prawa trwałego zarządu częścią nieruchomości jest przypadkiem oddania w posiadanie tej części na rzecz danej jednostki organizacyjnej. Własność tej części nieruchomości pozostaje bowiem w takim wypadku przy Skarbie Państwa.

Jak wynika z uwag akapitu poprzedniego, warunkiem powstania obowiązku podatkowego w stosunku do części budynku jest jej istnienie – tzn. o ile nie formalne jej wyodrębnienie jako samodzielnego lokalu, to co najmniej faktyczne (techniczno-budowlane) wyodrębnienie takiej części budynku. Nie można bowiem, co oczywiste, objąć w posiadanie czegoś czego nie ma czy też jeszcze nie ma.

Skoro:

- poprzedni właściciel przedmiotowego udziału w budynku dokonał jedynie podniesienia dachu umożliwiającego dopiero w dalszym etapie zaadaptowanie przedmiotowego poddasza na cele biurowe,
- poddasze budynku nie jest dotąd wydzielone od pozostałych jego części wspólnych stosownymi przegrodami budowlanymi,
- instalacje wewnętrzne budynku nie są doprowadzone do poddasza,
- poddasze to nie jest dotąd w pełni skomunikowane z ciągami komunikacyjnymi niższych kondygnacji budynku (klatki schodowe, windy)

, to dotychczas nie doszło do faktycznego (techniczno-budowlanego) wyodrębnienia tej części budynku od pozostałych części wspólnych. Poddasze to jest więc nadal składnikiem tych części wspólnych nieruchomości zabudowanej położonej we Wrocławiu przy ul.

..... Nie sposób więc przyjmować, iż do objęcia jego w posiadania przez już doszło.

Minister Skarbu Państwa w ww. decyzji Nr 51/13 z dnia 30.09.2013 r. ustanowił jedynie na rzecz trwały zarząd w stosunku do udziału w przedmiotowej zabudowanej nieruchomości w celu umożliwienia (ustanowienia tytułu prawnego) do przeprowadzenia wyodrębnienia (wykonania robót budowlanych – przebudowy) poddasza tego budynku na cele działalności statutowej Urzędu (tj. siedziby dla Delegatury Wrocławiu). Z chwilą sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego .. weszło zatem w posiadanie (objęło) jedynie udziału we współposiadaniu budynku – co nie rodzi jeszcze skutków w zakresie powstania obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości. Do objęcia w

posiadanie przez _____ części tego budynku (przedmiotowego poddasza) dojdzie dopiero w momencie zakończenia jego przebudowy (wyodrębnienia) na cele biurowe dla siedziby Delegatury _____ we Wrocławiu. Zgodnie z art. 6 ust. 2 u.p.o.l. obowiązek podatkowy powstanie więc z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa ta zostanie zakończona albo w którym _____ rozpocznie użytkowanie tej części budynku przed jej ostatecznym wykończeniem.

Do tego czasu podmiotem zobowiązanym do składania deklaracji na podatek od tej niewyodrębnionej jeszcze części i zapłaty tego podatku w imieniu Skarbu Państwa pozostaje Prezydent Wrocławia jako jego reprezentant Skarbu Państwa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej w rozumieniu art. 11 ust. 1 u.g.n. – Jeśli bowiem nieruchomość Skarbu Państwa nie jest w posiadaniu innych podmiotów, ani nie jest wykorzystywana bezumownie przez inne podmioty, to podatnikiem jest Skarb Państwa jako ich właściciel reprezentowany przez starostę powiatowego – tak np.:

- pismo Ministerstwa Finansów Departament Podatków Lokalnych i Katastru z dnia 9 września 2005 r., znak: LK-833/AP/05/582 (Biul.Skarb. 2005/5/20, Biul.Skarb. 2005/8/21, Lex 4309);
- Leonard Etel, Komentarz do art. 3 ustawy o podatku od nieruchomości – teza nr 23 [w:] Leonard Etel, Podatek od nieruchomości. Komentarz., LEX 2012, Stan prawny: 2013.01.01 (Lex Numer: 138630).

Powyższa argumentacja odnosi się do obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości zarówno od części budynku położonej we Wrocławiu przy ul. _____

stanowiącej jego poddasze, jak i do solidarnego z pozostałymi trwałymi zarządcami i współwłaścicielami tego budynku, odrębnego obowiązku podatkowego od gruntu, na którym budynek ten jest posadowiony.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j.: Dz.U.2000.80.903) w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Pojęcie prawa związanego z prawem głównym nie budzi większych wątpliwości. Oznacza ono w tym wypadku, iż udział we współwłasności nieruchomości wspólnej powstaje pod warunkiem wyodrębnienia lokalu i po powstaniu nie może być przedmiotem odrębnego obrotu od prawa własności samego lokalu.

Współposiadanie nieruchomości wspólnej przez posiadacza lokalu (wyodrębnionej części budynku) nie jest w prawie uregulowane, co uzasadnia zastosowanie analogii z art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali do tego przypadku. Analogicznie więc do tego przepisu, w takim przypadku należy przyjąć, iż do współposiadania nieruchomości wspólnej dochodzi w przypadku wyodrębnienia lokalu i objęcie go w posiadanie przez dany podmiot (posiadacza lokalu) – a każdorazowa zmiana posiadacza lokalu pociąga za sobą automatycznie zmianę w zakresie współposiadania w odpowiednim części („udziale”) nieruchomości wspólnej.

Skoro więc, jak to wykazano powyżej, _____ nie objęło jeszcze w posiadanie poddasza jako odrębnej części budynku we Wrocławiu przy ul. _____, wskutek tego właśnie, iż dotąd nie doszło do jego faktycznego (techniczno-budowlanego) wyodrębnienia z części wspólnych tego budynku – to nie doszło też jeszcze do współposiadania przez _____ części wspólnych tej nieruchomości, w tym do współposiadania gruntu, na którym budynek ten jest posadowiony.

Stąd obowiązek podatkowy _____ w podatku od nieruchomości w zakresie solidarnego z pozostałymi trwałymi zarządcami i współwłaścicielami tego budynku, odrębnego obowiązku podatkowego od gruntu, na którym budynek ten jest posadowiony, powstanie również

dopiero z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym przebudowa części budynku (przedmiotowego poddasza) zostanie zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie tej części budynku przed ich ostatecznym wykończeniem (art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych).

Oświadczenie w trybie art. 14b § 4 ustawy - Ordynacja podatkowa:

Ja niżej podpisany, świadomy odpowiedzialności karnej z art. 233 § 1 w związku z § 6 Kodeksu karnego za składanie fałszywych oświadczeń, stosownie do wymogu art. 14b § 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa składam oświadczenie następującej treści:

Oświadczam, 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.

Załączniki:

1. Dowód uiszczenia opłaty od wniosku w kwocie 40,- zł.
2. Decyzja Ministra Skarbu Państwa (MSP) Nr z dnia 30.09.2013 r. o ustanowieniu trwałego zarządu na rzecz I
3. Pismo MSP znak: MSP/DMSP/Ksi/588/12 z dnia 29.10.2013 r. stwierdzające ostateczność ww. Decyzji.
4. Protokół zdawczo-odbiorczy udziału w nieruchomości z dnia 02.06.2014 r. pomiędzy Prezydentem Wrocławia, MSP i
5. Decyzja Prezydenta Wrocławia Nr 1467/2015 z dnia 27.03.2015 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenie na wykonanie robót budowlanych: przebudowa poddasza budynku przy ul. _____ we Wrocławiu związana z przeznaczeniem go na siedzibę Delegatury _____ we Wrocławiu.
6. Zawiadomienie o wyborze najkorzystniejszej oferty w sprawie zamówienia publicznego BAK.WZP.231.10.2015 z dnia 25.05.2015 r.
7. Upoważnienie Dyrektora Generalnego _____ Nr 110/2015 z dnia 24 lipca 2015 r. upoważniającego Pana _____ wystąpienia do Prezydenta Wrocławia z wnioskiem o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego w podatku od nieruchomości.



Wrocław, 23.10.2015r.

WPO-KP.310.14.2015.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 6 maja 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 póź. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30 lipca 2015r. (złożonego w organie 30 lipca 2015r.) z siedzibą w Warszawie przy ul.

, reprezentowanego przez Delegaturze we Wrocławiu, dotyczącego określenia *terminu* powstania obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości od gruntu i od części budynku przeznaczonego na siedzibę i usytuowanego we Wrocławiu przy ul. stanowiącego udział w nieruchomości zabudowanej, będącej we współwłasności Skarbu Państwa i Województwa Dolnośląskiego, na którym to udziale Minister Skarbu Państwa ustanowił trwały zarząd na rzecz

organ podatkowy

uznaje stanowisko strony w przedstawionym stanie prawnym za nieprawidłowe stwierdzając, że:

obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od udziału w budynku położonym we Wrocławiu przy ul. ..., stanowiącym jego część - poddasze(kondygnację) oraz od udziału w gruncie, na którym posadowiony jest ten budynek a które to udziały oddane zostały w trwały zarząd na mocy decyzji Ministra Skarbu Państwa, powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przedmiotowa decyzja o ustanowieniu trwałego zarządu w stosunku do tego udziału w nieruchomości stała się ostateczna.

UZASADNIENIE

W dniu 30 lipca 2015r. do organu podatkowego wpłynął wniosek z siedzibą w Warszawie przy ul. ..., reprezentowanego przez Pana ... we Wrocławiu, o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie terminu powstania obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości od części budynku stanowiącego współwłasność Skarbu Państwa i Województwa Dolnośląskiego, dla której Minister Skarbu Państwa ustanowił trwały zarząd na rzecz ...

Wnioskodawca przedstawił następujący stan faktyczny.

Minister Skarbu na mocy art.60a ust.1pkt 1 i ust.3 decyzją Nr 51/13 z dnia 30 września 2013r. orzekł o nieodpłatnym ustanowieniu trwałego zarządu na czas nieoznaczony Urzędowi ... w stosunku do udziału wynoszącego 1563/10 000 części w zabudowanej nieruchomości stanowiącej współwłasność Skarbu Państwa i Województwa Dolnośląskiego, położonej we Wrocławiu przy ul. ..., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr ...

..., pow. 0,1500 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW ...
Decyzja została doręczona 4.10.2013r. i stała się ostateczna w dniu 19.10.2013r.

Przedmiotowy udział stanowi kondygnację, będącą nadbudowanym poddaszem użytkowym o pow. 784,49 m², przeznaczonym na siedzibę ... we Wrocławiu.

Nadbudowę tej części budynku wykonał poprzedni właściciel tego udziału w budynku (...), który dokonując stosownego podniesienia dachu umożliwił zaadaptowanie poddasza na cele biurowe. Jednak inwestycja ta nie została dokończona przez ..., który zamienił swój udział w tym budynku na inną nieruchomość Skarbu Państwa.

W tymże budynku mają również swoją siedzibę inne jednostki organizacyjne, na rzecz których ustanowiono trwały zarząd. Należą do nich jednostki organizacyjne Skarbu Państwa takie jak: ... we Wrocławiu,

... we Wrocławiu, ...
... we Wrocławiu oraz jednostka Województwa Dolnośląskiego.

... przejął udział w nieruchomości, którą otrzymał w trwały zarząd na mocy decyzji z dnia 30 września 2013r. w dniu 02.06.2014r. na podstawie protokołu sporządzonego pomiędzy Prezydentem Wrocławia wykonującym zadania z zakresu administracji rządowej, Ministrem Skarbu państwa i ...
Natomiast decyzją nr 1467/2015 Prezydenta Wrocławia z dnia 27.03.2015r. zatwierdzony został projekt budowlany i ... uzyskał pozwolenie na przebudowę poddasza budynku przy ul. ... związaną ze zmianą sposobu użytkowania i przeznaczeniem go na siedzibę ... we Wrocławiu.

Po wyborze wykonawcy umowę na wykonanie robót zawarto 08.06.2015r. i zgodnie z jej postanowieniami w terminie 28 tygodni od dnia zawarcia umowy przebudowa zostanie zakończona.

W zaistniałym stanie faktycznym u Wnioskodawcy pojawiły się wątpliwości co do terminu powstania obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości od przedmiotowej części budynku. Według Wnioskodawcy możliwe są trzy terminy powstania obowiązku podatkowego:

- 1.- obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym decyzja Ministra Skarbu Państwa o ustanowieniu trwałego zarządu w stosunku do udziału w nieruchomości stała się ostateczna,
- 2.- obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym udział w nieruchomości będący przedmiotem trwałego zarządu został przez objęty na podstawie trójstronnego protokołu zdawczo-odbiorczego,
- 3.- obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia następującego po roku, w którym przebudowa części budynku(przedmiotowego poddasza) zostanie zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie tej części budynku przez ich ostatecznym wykończeniem(art.6 ust.2 u.p.o.l.).

Ponadto Wnioskodawca zadał następujące pytanie;

Czy w zaistniałym stanie faktycznym przedmiotowy odrębny i solidarny z pozostałymi trwałymi zarządcami udziałów w przedmiotowym budynku obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od działki gruntu, na której posadowiony jest przedmiotowy budynek (art.3 ust.4 u.p.o.l.):

-powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przedmiotowa decyzja Ministra Skarbu Państwa o ustanowieniu trwałego zarządu w stosunku do ww. udziału w nieruchomości stała się ostateczna?

-czy też od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym ww. udział w nieruchomości będący przedmiotem trwałego zarządu został przez objęty na podstawie trójstronnego protokołu zdawczo-odbiorczego?

-czy też raczej powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym przebudowa części budynku(przedmiotowego poddasza) zostanie zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie tej części budynku przed ich ostatecznym wykończeniem (art.6 ust.2 u.p.o.l.).

Zdaniem w przedstawionym stanie faktycznym, obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości – zarówno od części budynku położonej we Wrocławiu przy ul. stanowiącej jego poddasze, jak i przedmiotowo odrębny i solidarny z pozostałymi trwałymi zarządcami udziałów w tym budynku obowiązek podatkowy od działki gruntu, na której posadowiony jest ten budynek(art.3 ust.4 u.p.o.l.)- powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym przebudowa części budynku (przedmiotowego poddasza) zostanie zakończona.

Wnioskodawca uważa, iż skoro zgodnie z art.6 ust.1 i ust.2 u.p.o.l. obowiązek podatkowy uzależniony jest od zaistnienia okoliczności uzasadniających jego powstanie, to w przypadku trwałego zarządu okolicznością taką nie może być chwila, gdy decyzja o ustanowieniu trwałego zarządu stanie się ostateczna, gdyż z ustawy o gospodarce nieruchomościami wyraźnie wynika, iż objęcie nieruchomości w trwały zarząd następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego a nie na podstawie samej decyzji. Tak więc najwcześniejszym możliwym do przyjęcia momentem powstania obowiązku podatkowego w przypadku trwałego zarządcy mógłby być pierwszy dzień miesiąca następujący po miesiącu, w którym sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy o którym mowa w art. 45 ust.3 u.g.n..

Jednakże wg Wnioskodawcy w opisanym stanie faktycznym zachodzą przesłanki z art.6 ust.2 u.p.o.l., gdyż nie doszło do (techniczno-budowlanego) wyodrębnienia tej części budynku od pozostałych części wspólnych. Poprzedni właściciel nie za-

kończył remontu i poddasze jest nadal składnikiem części wspólnych nieruchomości, gdyż nie jest dotąd wydzielone od pozostałych części wspólnych stosownymi przegrodami budowlanymi. Minister Skarbu Państw decyzją Nr 51/13 ustanowił trwały zarząd na udziale w przedmiotowej nieruchomości a więc podpisując protokół przekazania objął jedynie udział we współposiadaniu budynku.

Tak więc zdaniem Podatnika do objęcia w posiadanie przez tej części budynku (przedmiotowego poddasza) dojdzie dopiero w momencie zakończenia jego przebudowy(wyodrębnienia) na cele biurowe dla siedziby . A zatem zgodnie z art.6 ust.2 u.p.o.l. obowiązek podatkowy powstanie z dniem 1 stycznia następującego po roku, w którym budowa zostanie zakończona albo w którym rozpocznie użytkowanie tej części budynku przed jej ostatecznym wykończeniem.

Po dokonaniu analizy obowiązujących przepisów prawa i orzecznictwa sądowego, organ podatkowy uznaje stanowisko Wnioskodawcy w zakresie zastosowania przepisów podatkowych w podatku od nieruchomości, dotyczących momentu powstania obowiązku podatkowego ciążącego na jako trwałym zarządcy w świetle przedstawionych we wniosku faktów za nieprawidłowe.

O obowiązkach podatkowych decyduje ustawa. Zasada ta znalazła odzwierciedlenie w art.217 Konstytucji, który stanowi, iż nakładanie podatków, innych danin publicznych, określanie podmiotów, przedmiotów opodatkowania i stawek podatkowych, a także zasad przyznawania ulg i umorzeń oraz kategorii podmiotów zwolnionych od podatków następuje w drodze ustawy. Tak więc obowiązek podatkowy ma charakter obiektywny. O jego powstaniu nie decyduje wola podmiotów nim objętych(podatników) ani organów podatkowych. Obowiązek podatkowy powstaje wówczas, gdy zaistnieje zdarzenie określone w ustawie podatkowej (w rozpoznawanej sprawie – zdarzenie określone w u.p.o.l..).

Zgodnie więc z art.3 ust.1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r.o podatkach i opłatach lokalnych(Dz. U z 2014r.,poz 849 z późn. zm.) 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 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 natomiast art.6 ust. 1 i ust.4 u.p.o.l. 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

Analizując treść zapisu art.3 ust.1 pkt 4 ww ustawy należy stwierdzić, iż w opisywanym stanie faktycznym obowiązek podatkowy ciążący na

posiadającym części nieruchomości gruntowej i budynkowej stanowiącej własność Skarbu Państwa i jednostki samorządu terytorialnego, powstał na podstawie „innego tytułu prawnego”.

Wyjaśnienie, co należy rozumieć pod pojęciem *posiadanie na podstawie „innego tytułu prawnego”* odnajdujemy zarówno w literaturze jak i w orzecznictwie. W literaturze podkreśla się, że „tytuł prawny”, o którym jest mowa w niniejszym przepisie to zarząd, użytkowanie(art.252 k.c.) oraz inne szczególne formy prawne go-

spodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostki samorządu terytorialnego- L.Etel. Podatek od nieruchomości, leśny. Warszawa 2005.s.167.

Orzecznictwo wskazuje, że przykładem innego tytułu posiadania w rozumieniu art.3 ust.1 pkt 4 u.p.o.l. jest przekazanie nieruchomości w trwały zarząd jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej. Potwierdzeniem takiego stanowiska są m.in. wyroki NSA w Warszawie; z dnia 5 września 2006r. o sygn. II FSK 1090/05; z dnia 23 kwietnia 2008r. o sygn. II FSK 826/07; z dnia 15 października 2013r. o sygn. II FSK 2795/11, a także w wyrok WSA w Krakowie z dnia 9 stycznia 2015r. o sygn. I S.A./Kr 1373/14.

Podkreśla się w nich również, że *tytuł uprawniający do samodzielnego korzystania z nieruchomości pochodzić winien od właściciela. Pogląd ten wyrażony został przez NSA w wyroku z 6 września 2006r.-sygn.akt II FSK 1090/05.* W omawianym przypadku to Minister Skarbu Państwa-właściciel nieruchomości ustanowił trwały zarząd na rzecz Urzędu , nadając tym samym jednostce status posiadacza zależnego .

Posiadanie stanowi instytucję prawa rzeczowego oznaczającą stan faktyczny, polegający na władaniu określoną rzeczą przez posiadacza. Przez władztwo to w literaturze oraz orzecznictwie rozumie się możliwość władania rzeczą. Efektywne w sensie gospodarczym korzystanie z rzeczy(nieruchomości) nie jest konieczną przesłanką posiadania. Dla istnienia posiadania nie jest konieczne rzeczywiste korzystanie z rzeczy, lecz sama potencjalna możliwość takiego korzystania - orzeczenie SN z 3 czerwca 1966r.,III CR 108/66, OSPIKA 10/67,poz.234. oraz tak samo S. Rudnicki: Komentarz do Kodeksu cywilnego. Cz.II. Własność i inne prawa rzeczowe. (Lexis Nexis, Warszawa 2003r., s.499).

Przesłankami koniecznymi do stwierdzenia stanu posiadania są zatem: władanie rzeczą przez posiadacza oraz manifestowany przez posiadacza zamiar władania rzeczą dla siebie.

Warunki te z pewnością spełnia ustanowione przez Ministra Skarbu na rzecz .. prawo trwałego zarządcy. Powyższe oznacza, iż na podstawie decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu objął w posiadanie przedmiotowy udział w nieruchomości bezpośrednio od właściciela, co czyni z niego podmiot o którym mowa w art.3 ust.1pkt 4 u.p.o.l.. a więc podatnika podatku od nieruchomości.

Zgodnie z art. 43 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014r. poz.518 z późn.zm.) formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną jest trwały zarząd.

Polega on na możliwości korzystania z nieruchomości przez jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, w szczególności w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania, dokonywaniu zabudowy, przebudowy i modernizacji nieruchomości będącej w jej zarządzie, oddawania nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie.(art.43 ust.2 u.g.n.).

Trwały zarząd na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia właściwy organ w drodze decyzji(art.45 ust.1).On też wydaje decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu z urzędu lub na wniosek jednostki organizacyjnej sprawującej trwały zarząd, gdy nieruchomość stała się dla niej zbędna.

Wymogi formalnoprawne do ustanawiania trwałego zarządu ustawodawca zawarł w art.45 u.g.n.. *Stwierdził w nim, iż akt ten musi nastąpić w drodze decyzji, która powinna zawierać niezbędne elementy, wymienione w tym artykule.*

Ponadto określił w ust.3 ww artykułu, iż przejęcie nieruchomości w trwały zarząd następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

WSA w Białymstoku w wyroku z dnia 3 listopada 2011r.o sygn. II SA/Bk 561/11 orzekł, iż „sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego przy obejmowaniu w posiadanie nieruchomości oddanej w trwały zarząd ma znaczenie nie dla ukonstytuowania prawa trwałego zarządu, ale wyłącznie dla zabezpieczenia prawidłowości przyszłych rozliczeń z tytułu wykonywania prawa, dokonywanych zgodnie z art.262 k.c. w związku z art.50 u.g.n..Od opisu tego stanu może być bowiem uzależniona późniejsza ocena sposobu korzystania z nieruchomości i tego, czy jed-

Zdaniem Sądu stwierdzenie, że objęcie nieruchomości w trwały zarząd następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zostało zamieszczone w treści ustępu 3-go art.45 ustawy, czyli poza normą wyszczególniającą konieczne elementy decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu, wskazuje, że ustawodawca kwestię objęcia przez trwałego zarządcę nieruchomości w posiadanie, potraktował wyłącznie jako czynność następczą w stosunku do decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu, będącą jej wykonaniem.

Również w komentarzu do art. 60a ustawy o gospodarce nieruchomościami autorka Ewy Bończak-Kucharczyk odnaleźć można stwierdzenie, iż Minister właściwy ds. Skarbu Państwa oddaje nieruchomości jednostkom wymienionym w art.60a ust.1 u.g.n. w trwały zarząd nieodpłatnie w *drodze decyzji administracyjnej*. Poza tym do oddawania przez niego nieruchomości w trwały zarząd stosuje się przepisy ustawy dotyczące trwałego zarządu.

Tak więc tytułem prawnym sankcjonującym posiadanie nieruchomości przez trwałego zarządcę jest decyzja o ustanowieniu trwałego zarządu a nie protokół zdawczo-odbiorczy, co sprawia że trwały zarządca jest podatnikiem podatku od nieruchomości, od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku, czyli od następnego miesiąca, gdy decyzja stała się ostateczna.

Zdaniem organu podatkowego w stanie faktycznym opisanym we wniosku do opodatkowania udziału – należy zastosować zapis zawarty w art.3 ust.5 u.p.o.l. Przepis z art.3 ust.4.będzie miał zastosowanie jedynie do opodatkowania części wspólnych np. do współzarządu.

Strona 6/7

możliwość oddawania w trwały zarząd *udziału* we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym) nieruchomości, poprzez wprowadzenie nowego art.49a.

W komentarzu Ewy Bończak -Kucharczyk do art.49a u.g.n. odnaleźć można stwierdzenie, iż udział może zostać oddany w trwały zarząd zarówno jednej, jak i wielu jednostkom organizacyjnym. Ponadto przepis ten umożliwia oddawanie w zarząd m.in. *niewyodrębnionych lokali* w nieruchomościach, w których część lokali stanowi własność innych osób niż Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego.

Udział ten stanowi ułamkową część nieruchomości budynkowej lub gruntowej, której można przypisać ściśle określoną ilość m² powierzchni użytkowej stanowiącej podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości.

W rozpatrywanym stanie faktycznym przedmiotowy udział stanowi i kondygnację, będącą nadbudowanym poddaszem użytkowym o określonej powierzchni użytkowej, która stanowi podstawę do obliczania podatku od nieruchomości od budynków lub ich części, a więc stanowiącą ściśle określoną część nieruchomości.

Zgodnie z art.43 ust.2 pkt 2 u.g.n. trwały zarządca może dokonywać na nieruchomości oddanej mu w trwały zarząd remontu, przebudowy lub rozbudowy obiektu budowlanego. Jednak do dokonywania tych czynności musi posiadać tytuł uprawniający do samodzielnego korzystania z nieruchomości lub jej części.

Aktem prawnym dokumentującym prawo do władania częścią nieruchomości w rozpatrywanym stanie faktycznym jest decyzja o ustanowieniu trwałego zarządu. Decyzja ta, co wykazano powyżej rodzi obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym stała się ostateczna.

Dokonywanie remontu lub przebudowy obiektu lub części budynku (przedmiotowego poddasza) nie daje podstawy do skorzystania tzw. wakacji podatkowych na podstawie art.6 ust.2 u.p.o.l.. Regulacja ta ma zastosowanie wyłącznie do budowli i budynków nowowytbudowanych. Nie stosuje się jej do obiektów budowlanych już istniejących-w ich przypadku obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zostały nabyte-wyrok WSA w Lublinie z 2. 12.2010r. o sygn. I S.A./Lu 487/10.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji.

Na niniejszą interpretację wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu (ul.Św.Mikołaja 78-79, 50-126 Wrocław), 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 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 §1).

Skargę do WSA wnosi się za pośrednictwem Prezydenta Wrocławia (art.54 §1 cytowanej wyżej ustawy).

Z up. Prezydenta

Indrzejko
Indrzejko
Dyrektor Wydziału Podatków i Opłat

-2-