

Lubsko, 28 sierpnia 2013 r.

Burmistrz Lubaska
Plac Wolności 1
68-300 Lubsko

Znak sprawy: FN.3120.5.33.2013.JW



INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Burmistrz Lubaska, działając na podstawie art. 14j § 1 w związku z art. 14b i art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 749 z późn. zm.), art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (j.t. Dz. U. z 2010 r. nr 95, poz. 613 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14 czerwca 2013 r. (data wpływu) w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji co do określenia podatnika podatku od nieruchomości

postanawia

uznać, że stanowisko przedstawione we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie

[REDAKCYJA] wnioskiem z dnia 12 czerwca 2013 r. (data wpływu 14.06.2013 r.) zwróciło się do Burmistrza Lubaska z prośbą o udzielenie pisemnej interpretacji co do określenia podatnika podatku od nieruchomości, w przypadku gdy Skarb Państwa, jako właściciel nieruchomości, na której posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny zawarł z osobą fizyczną umowę udostępnienia (bezpłatnego korzystania z lokalu mieszkalnego) znajdującego się w takim budynku lokalu mieszkalnego niestanowiącego odrębnej nieruchomości, przy czym udostępnienie nie obejmuje całego budynku mieszkalnego, jak i nie obejmuje gruntu. Nieruchomość, o której mowa we wniosku, znajduje się w miejscowości [REDAKCYJA] obręb ewidencyjny Górzyn, działka nr [REDAKCYJA]. Do wniosku [REDAKCYJA] załączyło również projekt umowy bezpłatnego korzystania z lokalu mieszkalnego.

Wnioskodawca wyczerpująco przedstawił zdarzenie przyszłe, własne stanowisko w sprawie oceny prawnej tego stanu prawnego, złożył oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania oraz uiszczył stosowną opłatę w wysokości 40 zł.

Zdaniem [REDAKCYJA] zastosowanie znajdzie tu przepis zawarty w art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (j.t. Dz. U. z 2010 r. nr 95, poz. 613 z późn. zm.). Stosownie do tego przepisu podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, będące posiadaczami nieruchomości lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości. Ponadto, zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, obowiązek podatkowy dotyczący przedmiotów opodatkowania będących w trwałym zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe ciąży na jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych, faktycznie władających nieruchomościami lub obiektami budowlanymi. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, umowy zawarte z nadleśnictwami i z innymi jednostkami organizacyjnymi Lasów Państwowych traktuje się - w sensie prawa - jako umowy zawarte ze Skarbem Państwa, którego majątkiem jednostki te zarządzają. (art. 32 ust. 1 i 2, art. 33 ust. 3 pkt 1, art. 34 pkt 1 i art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach - j.t. Dz. U. z 2011 r. nr 12, poz. 59 z późn. zm.).

Przepisy prawa podatkowego nie definiują pojęcia „lokal mieszkalny”. Niewątpliwie jednak, zdaniem [REDAKTOWANE] lokal mieszkalny zawsze będzie usytuowany w budynku mieszkalnym, a wynika to z treści art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Przepis ten stanowi, że w budynku mieszkalnym jednorodziennym, także wolnostojącym, można wydzielić nie więcej niż dwa lokale mieszkalne albo nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i lokal użytkowy o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Tak więc zdaniem [REDAKTOWANE] uwzględniając sformułowaną w art. 353¹ k.c. zasadę swobody umów, nadleśnictwa mogą wynajmować (oddać do bezpłatnego korzystania) osobom fizycznym w ramach umów lokal mieszkalny znajdujący się w jednolokalowym budynku mieszkalnym, bez gruntu, który to grunt pozostaje w dyspozycji [REDAKTOWANE] a najemca (bezpłatnie korzystający) może z tego gruntu również korzystać.

Nieruchomość będąca przedmiotem opodatkowania stanowi własność Skarbu Państwa w zarządzie [REDAKTOWANE] które zgodnie z art. 32 ustawy o lasach jest jednostką organizacyjną Lasów Państwowych a te z kolei jako państwowa jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej reprezentuje Skarb Państwa w zakresie zarządzanego mienia. Ponadto przedmiot opodatkowania, o którym mowa wyżej, będzie wykorzystywany na cele mieszkaniowe i nie stanowi odrębnej nieruchomości, gdyż w budynku znajduje się również kancelaria leśnictwa, która nie będzie objęta umową. Grunt na działce, na której znajduje się budynek, pozostaje w dyspozycji [REDAKTOWANE] a osoba fizyczna, z którą [REDAKTOWANE] zawrze umowę udostępnienia będzie mogła z tego gruntu korzystać.

Według Wnioskodawcy, ponieważ przedmiotem umowy byłaby część nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego (oddanego do bezpłatnego korzystania) osobie fizycznej, to obowiązek podatkowy od lokalu mieszkalnego obciąża nadleśnictwo (Skarb Państwa).

Burmistrz Lubska uznał za prawidłowe stanowisko Wnioskodawcy.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, **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 Własności Rolnej Skarbu Państwa (obecnie Agencja Nieruchomości Rolnych) 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.

Zgodnie z ust. 2 obowiązek podatkowy dotyczy przedmiotów opodatkowania wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa lub będących w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe - ciężary odpowiednio na jednostkach organizacyjnych Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa i jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych, faktycznie władających nieruchomościami lub obiektami budowlanymi.

Przepisy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wskazują zatem, iż ciężar opodatkowania podatkiem od nieruchomości części budynków (części budynków w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych to także lokale użytkowe nie stanowiące odrębnych nieruchomości) należących do Skarbu Państwa (państwowych) oraz należących do jednostek samorządu terytorialnego (komunalnych) spoczywa na ich posiadaczach. Wyjątkiem w tym zakresie są osoby fizyczne posiadające lokale mieszkalne niestanowiące odrębnych nieruchomości.

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie definiuje pojęcia posiadacza. Definicję posiadacza, jako podmiotu wykonującego określone władztwo nad rzeczą cudzą, zawiera natomiast ustawa - Kodeks cywilny. Art. 336 Kodeksu cywilnego stanowi, że 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).

Element posiadania w rozumieniu art. 336 Kodeksu cywilnego zawiera w swej konstrukcji instytucja trwałego zarządu, a trwały zarządca jest posiadaczem nieruchomości. Posiadanie wykonywane w ramach trwałego zarządu jest posiadaniem zależnym, wykonywanym w ramach uprawnień przyznanych decyzją o ustanowieniu trwałego zarządu. Trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną. Jest swego rodzaju administracyjnym

instrumentem służącym do dokonywania przesunięć majątkowych w ramach złożonej struktury. W takim przypadku, oddając nieruchomości w trwały zarząd, Skarb Państwa przekazał ich posiadanie, które czyni z zarządzającego podatnika.

W świetle powyższego, odpowiadając na przedstawione we wniosku o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa pytanie należy stwierdzić, że w sytuacji, gdy niewyodrębniony lokal mieszkalny, stanowiący własność Skarbu Państwa, przekazany zostanie na podstawie umowy cywilnoprawnej posiadaczowi zależnemu - osobie fizycznej, z przeznaczeniem na mieszkanie to podatnikiem podatku od nieruchomości będzie jego zarządca, czyli [REDACTED]

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego przedstawionego przez wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dacie zaistnienia zdarzeń w przedstawionym stanie faktycznym.

Na niniejszą interpretację wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp, w terminie 30 dni po upływie terminu określonego poniżej, za pośrednictwem Burmistrza Lubaska.

Skargę, o której mowa wyżej, można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie Burmistrza Lubaska - w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu niniejszej interpretacji - do usunięcia naruszenia prawa.

Otrzymują:

- 1) adresat
- 2) a/a JW

Z ap. BURMISTRZA
Danuta Szarych
Skarbnik Gminy