

Wójt Gminy Wyry  
Ul. Główna 133  
43-175 Wyry

Znak dokumentu: FN.3120.1.226.5.2017

## INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Wójt Gminy Wyry, działając na podstawie art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja Podatkowa (t.j. Dz.U. z 2017 roku poz. 201 z późn. zm.), w odpowiedzi na wniosek podatnika o wydanie interpretacji indywidualnej w sprawie dotyczącej podatku od nieruchomości (wpływ do tutejszego organu podatkowego 01.02.2018r.).

**postanawia**  
**uznać stanowisko wnioskodawcy za nieprawidłowe**

### U Z A S A D N I E N I E

W dniu 21.12.2017r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek : z dnia 20.12.2017r., w którym to Wnioskodawca zwraca się z prośbą o wyjaśnienie kto jest „podmiotem obowiązany do opłacenia podatku od nieruchomości za budynek użytkowy (lokal)”, usytuowany na nieruchomości gruntowej stanowiącej jego własność, na którym to gruncie „Spółka z własnych środków uzyskując pozwolenie na budowę, wybudowała budynek użytkowy”.

Wójt Gminy Wyry uznał, iż Podatnik wnioskuje o wydanie interpretacji indywidualnej dotyczącej opodatkowania nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe, Wójt Gminy Wyry pismem z dnia 22.01.2018r. wezwał Podatnika do usunięcia - w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania - braków formalnych wniosku oraz do uiszczenia opłaty w wysokości 40,00 zł na konto tutejszej jednostki samorządu terytorialnego.

W dniu 01.02.2018r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo Podatnika, stanowiące uzupełnienie do wniosku z dnia 20.12.2017r.

**W przedmiotowym wniosku (pismo z dnia 20.12.2017r. oraz 31.01.2018r.) przedstawiony został następujący stan faktyczny:**

#### **I.**

„Osoba fizyczna wdzierzała osobie prawnej [spółce z o.o.] grunt, na którym to Spółka z własnych środków uzyskując pozwolenie na budowę, wybudowała budynek użytkowy. Zdaniem Spółki, podmiotem obowiązany do opłacenia podatku od nieruchomości za budynek użytkowy (lokal) jest Spółka, jako właściciel przedmiotowego lokalu. Natomiast podatek od gruntu, zdaniem Spółki, winien obciążać właściciela gruntu.”

„(...) pozwolenie na budowę [budynku użytkowego] uzyskała Spółka z o.o., inwestorem również była sp. z o.o. i jako właściciel figuruje w dokumentach urzędowych. Właściciel gruntu nie partycypował w kosztach budowy, a jedynie wyraził zgodę na jej przeprowadzenie. Zatem niewątpliwie, zdaniem Spółki, mając na względzie prowadzoną działalność i zasadę współmierności kosztów i przychodów wyrażoną w ustawie o rachunkowości, opodatkowanie winno obciążać Spółkę, stanowiąc dla niej koszt uzyskania przychodu. Trudno bowiem uznać za prawidłowe postępowanie, w którym przychody z tytułu najmu lokalu użytkowego będą przypadać

Spółce, a koszty wynajmu (w tym podatek od nieruchomości) lokalu ponosić będzie właściciel gruntu.”

## II.

We wniosku uzupełniającym z dnia 31.01.2018r. wskazano ponadto, że Spółka „wydzierżawiła na podstawie zawartej umowy dzierżawy grunt, będący własnością Wnioskodawcy (...), na którym Spółka z o.o. z własnych środków wybudowała budynek użytkowy. Decyzja o pozwoleniu na budowę oraz dokumenty uprawniające do użytkowania przedmiotowego budynku zostały wydane z wniosku i na rzecz Sp. z o.o. właściciel gruntu, wydał zezwolenie na postawienie na jego gruncie budynku. Budynek jest własnością Sp. z o.o., jest amortyzowany przez Spółkę. Nadto Sp. z o.o. prowadzi w nim działalność gospodarczą. Właściciel gruntu otrzymuje jedynie wynagrodzenie za dzierżawę gruntu na zasadach określonych w umowie dzierżawy. Wnioskodawca nie jest właścicielem budynku, a jedynie gruntu i odprowadza podatek od gruntu, stosownie do obowiązujących przepisów i stawek”.

### Stanowisko Wnioskodawcy:

„Zdaniem Wnioskodawcy podatek od nieruchomości winien obciążać Sp. z o.o., mając na względzie współmierność kosztów i przychodów wyrażoną w Ustawie o Rachunkowości. Spółka uzyskuje przecież przychody z działalności gospodarczej. Nieodzownym elementem działalności są daniny publiczne obciążające bezpośrednio podmioty których dotyczą, jedną z nich jest podatek od nieruchomości. Za takim stanowiskiem przemawiają również względy słuszności, bowiem podatek od nieruchomości w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej może obciążać tylko ten podmiot który faktycznie działalność prowadzi w lokalu którego jest właścicielem, a nie tego kto wydzierżawia grunt pod ten lokal – który nie jest właścicielem lokalu a jedynie gruntu, i nie uczestniczył w żaden sposób w procesie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę. Wnioskodawca płaci podatek od gruntu, nie może zatem być obciążony podatkiem od nieruchomości lokalu nie będącego jego własnością.”

### Stanowisko organu podatkowego: stanowisko Podatnika zaprezentowane we wniosku o interpretację podatkową jest nieprawidłowe

Kwestię podatku od nieruchomości reguluje ustawa z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 201 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 3 ust. 1 w/w ustawy 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, Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa 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.

W zakresie przedmiotu opodatkowania należy wskazać na treść art. 2 ust. 1 cyt. ustawy, a to 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.

Z podanego stanu faktycznego wynika, że właścicielem gruntu jest osoba fizyczna, natomiast grunt ten jest dzierżawiony przez Sp. z o.o. (osobę prawną).

Przedmiotowa nieruchomości gruntowa nie znajduje się w użytkowaniu wieczystym, nie jest też własnością Skarbu Państwa ani jednostki samorządu terytorialnego. Stąd też, na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 1 cyt. ustawy, można jednoznacznie wskazać, iż podatnikiem podatku od nieruchomości z tytułu gruntu jest jego właściciel (katalog podmiotów pozwalających na uznanie ich za podatnika/płatnika podatku od nieruchomości ma charakter zamknięty; ustawa szczegółowo wymienia krąg podatników podatku od nieruchomości).

W zakresie usytuowanych na gruncie obiektów budowlanych należy wskazać na następujące przepisy:

1. Art. 46 § 1 Kodeksu cywilnego stanowi, iż 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.  
Z powyższego wynika, że budynki będą stanowić odrębny przedmiot własności, jeśli przepisy szczególne będą tak stanowić.
2. Zgodnie z art. 48 w/w ustawy, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania (zasada *superficies solo cedit*).
3. Art. 47 § 1 cyt. ustawy stanowi, że część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Zgodnie z art. 47 § 2 częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego.

Posiłkując się treścią art. 47 § 1 Kodeksu cywilnego wskazać należy, że jeśli obiekt budowlany położony na działce stanowiącej własność Wnioskodawcy stanowi część składową gruntu, to nie może być odrębnym od gruntu przedmiotem własności.

Stąd też, że wzniesiony przez dzierżawcę budynek, jako trwale związany z gruntem (czyli obiekt, na budowę którego wydano pozwolenie na budowę oraz wydano decyzję o pozwoleniu jego użytkowania) nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu zarówno własności jak i przedmiotu opodatkowania – wg podanego we wniosku stanu faktycznego. W konsekwencji takiej kwalifikacji zasadnym jest uznanie, że obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości (w opisywanej sytuacji) ciąży na właścicielu wydzierżawionej nieruchomości – nie zaś na jej posiadaczu zależnym za jakiego uznawany jest dzierżawca/najemca tj. wskazywana we wnioskach Sp. z o.o.

**Właścicielem budynku jest właściciel gruntu, a tym samym jest on podatkiem podatku od nieruchomości, bez względu na to kim był inwestor procesu budowlanego.** Podatek od nieruchomości od obiektu budowlanego trwale związanego z gruntem, wybudowanego na „cudzym” gruncie, **zobowiązany jest płacić właściciel gruntu, gdyż jest on jednocześnie właścicielem wzniesionego budynku.**

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych uzależnia obowiązek podatkowy od prawa własności, zatem w/w spółka (inwestor) - jako najemca budynku – nie może mieć przymiotu podatnika, nie pełni funkcji podatnika. Katalog podmiotów pozwalających na uznanie ich za podatnika/płatnika podatku od nieruchomości nie obejmuje dzierżawcy/najemcy nieruchomości należących do osób fizycznych.

Wskazać należy również, iż umowa cywilnoprawna nie może przenosić obowiązków podatkowych wynikających z ustaw podatkowych. Obowiązek podatkowy, jak i uznanie podmiotu za podatnika mają charakter obowiązków publicznoprawnych, zatem ustalenie podatnika podatku od nieruchomości powinno być oparte o przepisy prawne (w tym przypadku w oparciu o ustawę o podatkach i opłatach lokalnych), a nie w drodze umowy cywilnoprawnej.

Okoliczności, na które wskazuje Wnioskodawca, a to że decyzja o pozwoleniu na budowę oraz dokumenty uprawniające do rozpoczęcia użytkowania budynku wydane zostały na Spółkę z o.o. w żaden sposób nie wpływają na wyznaczenie osoby podatnika podatku od nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 32 ust. 4 pkt 2) ustawy Prawo budowlane - pozwolenie na budowę może być wydane m.in. temu, kto złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadaniem praw do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

**Podsumowując, podatnikiem podatku od nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym położonej w Gminie Wyry przy ul. tj. podatku naliczonego od gruntu i budynku, jest właściciel tejże działki -**

Twierdzenie Podatnika zawarte w piśmie z dnia 31.01.2018r. (wpływ do tut. Urzędu 01.02.2018r.) „wnioskodawca nie jest właścicielem budynku” jest zatem nieprawidłowe w odniesieniu do przepisów ustaw podatkowych oraz w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.

Niesłuszne jest również twierdzenie Wnioskodawcy, że „*podatek od nieruchomości w zakresie prowadzonej działalności może obciążać tylko ten podmiot który faktycznie działalność prowadzi w lokalu którego jest właścicielem*”.

Jak bowiem wskazano wyżej, podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne będące właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, a przedmiotem opodatkowania jest grunt i budynek – w tym przypadku związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Właściciel, czyli podatek obciążony jest wszystkimi przedmiotami opodatkowania, niezależnie kto jest użytkownikiem poszczególnych składników podstawy opodatkowania.

Rozliczenia, w tym obciążenie podatkiem od nieruchomości, winny znaleźć odzwierciedlenie w umowie najmu zawartej pomiędzy w/w Podatnikiem, a wskazaną

Sp. z o.o.”, gdyż jak wskazano wyżej, nie ma możliwości obciążenia podatkiem od nieruchomości z tytułu budynku - w zaistniałym stanie faktycznym – wskazywanej przez Wnioskodawcę spółki.

Biorąc pod uwagę powyższe, Wójt Gminy Wyry uznał za nieprawidłowe stanowisko Wnioskodawcy określone we wniosku z dnia 20.12.2017r., uzupełnionym pismem z dnia 31.01.2018r.

### **Pouczenie**

Art. 14b § 3 ustawy Ordynacja podatkowa - składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązany jest do wyczerpującego przedstawienia zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego oraz do przedstawienia własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej tego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego.

Art. 14b § 4 cyt. ustawy - wnioskujący o wydanie interpretacji indywidualnej składa oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, kontroli celno-skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu

podatkowego. W razie złożenia fałszywego oświadczenia wydana interpretacja indywidualna nie wywołuje skutków prawnych.

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem.

Skargę wnosi się na piśmie do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego po uprzednim wezwaniu do usunięcia naruszenia prawa organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu.

Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego 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.

Skargę wnosi się za pośrednictwem Organu, który wydał zaskarżoną decyzję.

Niniejsza interpretacja, po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w jej treści, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

WÓJT  
GMINY WYRY

mgr Barbara Prasol

anupuje:

① FN e/e

2) Adresat