BURMISTRZ WOLSZTYNA
Rynek 1, 64-200 Wolsztyn

Wolsztyn, dnia 18.05.2018 r.

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Burmistrz Wolsztyna działając na podstawie art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 800 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku (dalej „Wnioskodawca") data wpływu do Urzędu Miejskiego 23 lutego 2018 r. o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego wskazuje stanowisko, w którym na właścicielu nieruchomości ciąży obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości w stosunku do nieruchomości, która została użyczona Wnioskodawcy prowadzącemu działalność gospodarczą w obowiązującym od 30 kwietnia 2018 r. stanie prawnym w świetle brzmienia art. 2 ust. 1 pkt. 1, art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1785 ze zm.).

Wnioskodawca przedstawił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawca prowadzi działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług logistycznych i jest właścicielem budynku magazynowego z zapleczem biurowo-socjalnym wraz z wewnętrznymi instalacjami na nieruchomości położonej w gminie. Na budynek spółka otrzymała pozwolenie na częściowe użytkowanie z dniem 19 października 2017 r. oraz pozwolenie na użytkowanie z dniem 1 lutego 2018 r. Właścicielem gruntów jest osoba fizyczna, która działa w imieniu innego przedsiębiorstwa. Pomiędzy dwoma stronami została zawarta umowa użyczenia, w której użyczono całą nieruchomość Wnioskodawcy. Strony ustaliły, że po wygaśnięciu umowy cała działka przejdzie na własność Wnioskodawcy.

W związku z powyższym Wnioskodawca zwrócił się o interpretację indywidualną, zadając następujące pytanie:

„Czy w przedstawionym stanie, (...) Wnioskodawca powinien być płatnikiem podatku pod działalność gospodarczą czy ten podatek pozostaje po stronie" właściciela nieruchomości?

Stanowisko organu podatkowego:

Zakres przedmiotowy podatku od nieruchomości określony został w art. 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1785

ze zm.). W myśl tego przepisu, opodatkowaniem podatku 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.[1]

Niniejsze rozważania dotyczą określenia podatnika w podatku od nieruchomości w odniesieniu do obiektu budowlanego jakim jest budynek wybudowany na cudzym gruncie, a więc ważne przy tym jest określenie pojęcia „budynek". Zgodnie z definicją budynku zawartego w art. 1a ust. 1 pkt 1 u.p.o.l., należy przez niego rozumieć obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Wszystkie z wymienionych wyżej cech muszą być spełnione. Brak chociażby jednej z nich powoduje, że niemożliwe jest zakwalifikowanie danego obiektu jako budynku.[2]

Nie ma wątpliwości, że na właścicielu gruntu ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości. Problem w ustaleniu podatnika pojawia się odnośnie części cudzego budynku, który został wybudowany na gruncie właściciela. Zgodnie z art. 3 u.p.o.l, obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości ciąży na osobach fizycznych, osobach prawnych oraz jednostkach organizacyjnych nie mających osobowości prawnej będących właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych oraz użytkownikami wieczystymi gruntów. Podatkiem od nieruchomości obciąża się również posiadacza nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem, Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa lub z innego tytułu prawnego. Ponadto podatkiem obciążonym może być posiadacz bez tytułu prawnego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, z wyjątkiem nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa lub będących w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe.[3]

Prawidłowe określenie podatnika podatku od nieruchomości wymaga nie tylko znajomości przepisów prawa podatkowego, ale przede wszystkim również przepisów z prawa budowlanego i cywilnego.

Nieznajomość powyższych norm prawnych w praktyce często budzi wątpliwości co do prawidłowości opodatkowania podmiotu, na którym spoczywa obowiązek podatkowy

---

[1] *Ustawa z dnia 1 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1785 ze zm.).*
[2] *Tamże.*

w podatku od nieruchomości. W praktyce dość często można się spotkać z sytuacją, w której dana inwestycja budowlana jest realizowana na cudzej nieruchomości. W myśl art. 3 pkt 11 Prawa budowlanego (t.j. Dz. U z 2017 r. poz. 1332 ze zm.) określono, że „prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane" to *„tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych"*. A zatem inwestor ubiegając się o wydanie pozwolenia na budowę obowiązany jest do złożenia oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (art. 32 ust. 4 pkt. 2 ww. ustawy). Zgoda właściciela nieruchomości, upoważaniająca do dysponowania przez inwestora nieruchomością na cele budowlane powinna być sformułowana w sposób jednoznaczny, a ze złożonego przez właściciela oświadczenia woli powinno wynikać, iż wyraża on zgodę na wybudowanie na jego gruncie określonego obiektu budowlanego.[4]

W prawie polskim kwestie związane z prawem własności rzeczy reguluje ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 459 ze zm.). Dlatego też ustalając podatnika podatku od nieruchomości warto odnieść się do zasady *„superficies solo cedit"* wyrażonej w art. 48 k.c. Zgodnie z tą zasadą to, co znajduje się na powierzchni, przypada właścicielowi – do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale związane z gruntem, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. O trwałym związaniu z gruntem decyduje struktura techniczna budynku, jak i jego przeznaczenie. Ponadto budynek musi mieć charakter trwały w sensie czasowym. Jeśli nawet budynek był, w sensie fizycznym, mocno związany z gruntem (posadowiony na fundamentach), ale został wybudowany jako tymczasowy, to przynajmniej do chwili zmiany przeznaczenia nie może być traktowany jako trwale związany z gruntem (wyrok WSA w Bydgoszczy z 15.03.2006 r., I SA/Bd 26/06).

Dla właściwej analizy omawianej zasady, konieczne jest wyjaśnienie pojęcia „części składowej rzeczy" wyrażonej w art. 47 k.c. Pod pojęciem tym rozumie się wszystko to, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego.[5] Sposób połączenia ze sobą kilku rzeczy decyduje o utracie ich prawnej odrębności oraz powstawaniu jednej rzeczy jako jednego przedmiotu prawa. Należy jednak pamiętać, że do części składowych nieruchomości nie można zaliczyć przedmiotów połączonych z nieruchomością tylko dla przemijającego użytku. Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. **W związku z powyższym właścicielem rzeczy**

---

[4] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm).
[5] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 459 ze zm.).

(gruntu) i jej części składowych (budynku) jest zawsze ten sam podmiot, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.[6]

Biorąc pod uwagę powyższe, budynek wybudowany na cudzym gruncie z prawnego punktu widzenia stanowi własność właściciela gruntu. Tym samym na właścicielu ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości zarówno od gruntu, jak i posadowionego na nim budynku. Przy określeniu wysokości podatku nie ma znaczenia jak wybudowany budynek i budowla są wykazane w ewidencji spółki jako środek trwały. Zgodnie z art. 16a ust. 2 pkt. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2343 ze zm.), *„amortyzacji podlegają (...) budynki i budowle wybudowane na cudzym gruncie".*[7]

Jak już zostało wspomniane wcześniej, jeżeli obiekty budowlane zostaną wybudowane na gruncie Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego to podatnikiem zarówno gruntu, jak i budynku lub budowli będzie ich posiadacz (np. na podstawie zawartej umowy dzierżawy, umowy najmu).

Konkludując nie powinno być wątpliwości co do tego, że skoro budynek firmy posadowiony jest trwale z gruntem oraz nie został wzniesiony dla przemijającego użytku to na właścicielu nieruchomości ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości. Przekazanie nieruchomości w posiadanie zależne Wnioskodawcy nie pozbawiło właściciela władztwa nad przedmiotową nieruchomością, która nadal znajduje się w jego posiadaniu.

Interpretacja dotyczy zaistniałego stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dacie zaistnienia zdarzenia w przedstawionym stanie faktycznym.

POUCZENIE

Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia skargi w terminie 30 dni od jej doręczenia. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu, za pośrednictwem Burmistrza Wolsztyna.

Skarga na pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego wydaną w indywidualnej sprawie, może być oparta wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd administracyjny jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną.

Niniejsza interpretacja, po usunięci udanych identyfikujący Wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Wolsztyn.

BURMISTRZ
Wojciech Lis

---

[6] *Instytucje prawa cywilnego w konstrukcji prawnej podatków, Mieczysław Goettel, Mariola Lemonnier, Marek Tyrakowski, Janusz Orłowski, Aleksy Goettel, Jakub J. Zięty, Bogumił Pahl, s. 337-338.*