

PREZYDENT MIASTA GLIWICE

PO.310.3.2014

Gliwice, 12.06.2014 r.

nr kor. UM-330230/2014



ul. Zwycięstwa 21
44-100 Gliwice
Tel. +48 32 231 30 41
Fax +48 32 231 27 25
boi@um.gliwice.pl
www.gliwice.eu

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA przepisów prawa podatkowego

Na podstawie art. 14j § 1, art. 14c ustawy z 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jedn. Dz.U. z 2012 r., poz. 749 ze zm.), art. 1a ust. 1 pkt 3 oraz art. 6 ust. 1 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r., Nr 95, poz. 613 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku Strony z dnia 10.04.2014 r. (data wpływu do tut. organu podatkowego 15.04.2014 r.) o udzielenie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego uzupełnionego pismem z dnia 28.04.2014 r. (data wpływu do tut. organu podatkowego 30.04.2014 r.) niniejszym:

Prezydent Miasta

ul. Zwycięstwa 21
44-100 Gliwice
Tel. +48 32 230 69 51
Fax +48 32 231 27 25
pm@um.gliwice.pl

Organ podatkowy

1) Uznaje za nieprawidłowe stanowisko wnioskodawcy w zakresie uznania, iż za miesiąc grudzień 2013 r. podatek od nieruchomości winien płacić zbywca nieruchomości jako posiadacz samoistny.

- Udziela następującej interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego uznając, że obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości ciąży, od miesiąca grudnia 2013 r., na wnioskodawcy jako nabywcy nieruchomości będącego użytkownikiem wieczystym nabytego gruntu oraz właścicielem posadowionych na nim obiektów budowlanych.

2) Uznaje za nieprawidłowe stanowisko wnioskodawcy w zakresie uznania, iż powierzchnia użytkowa budynków na której nie jest prowadzona działalność gospodarcza winna być opodatkowana stawką dla budynków pozostałych, natomiast stawką dla budynków związanych z działalnością gospodarczą wyłącznie powierzchnia wynajmowana.

- Udziela następującej interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego uznając, że cała powierzchnia użytkowa budynków nabywcy nieruchomości (wnioskodawcy) będącego przedsiębiorcą winna być opodatkowana stawką dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Uzasadnienie

W dniu 15.04.2014 r., do tutejszego organu podatkowego wpłynął wniosek złożony przez Stronę o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego.

W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:

W dniu 18.11.2013 r. wnioskodawca podpisał umowę zakupu nieruchomości. Zgodnie z zapisami tejże umowy przekazanie obiektu odbyło się po 2 tygodniach czyli w dniu 02-12-2013. W czasie od 18.11.2013 do dnia 02.12.2013 jedynym i wyłącznym władającym całym obiektem oraz pobierającym z tego powodu pożytki był sprzedawca nieruchomości.

Stanowisko wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego przedstawia się następująco:

Stanowisko 1) Wnioskujący uważa, że zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych zbywca nieruchomości powinien uiszczać podatek od nieruchomości do grudnia 2013 r. tzn. jako właściciel do listopada 2013 r. oraz jako posiadacz samoistny w okresie od 18.11.2013 r. do 02.12.2013 r., zaś nabywca nieruchomości jest zobowiązany do zapłaty podatku od nieruchomości zgodnie ustawą od następnego miesiąca czyli od stycznia 2014 r.

Wnioskodawca do chwili obecnej nie prowadził w nabytej nieruchomości oraz obecnie nie prowadzi żadnej działalności gospodarczej. Firma zobowiązała się jedynie do kontynuowania umów najmu z firmami, które takowe miały podpisane ze zbywcą nieruchomości. Wnioskodawca działalność gospodarczą zamierza rozpocząć w zakupionej nieruchomości po uzyskaniu stosownych pozwoleń.

Stanowisko 2) W związku z powyższym firma uważa, że podatek od nieruchomości należy opłacać stawką przewidzianą dla budynków pozostałych od powierzchni budynku w którym nie jest prowadzona żadna działalność gospodarcza oraz stawką dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej za powierzchnię budynków, która jest wynajmowana.

W związku z powyższym wnioskodawca zadał następujące pytania:

1) Kto jest zobowiązany do zapłaty podatku od nieruchomości jeżeli nabywca (wieczysty dzierżawca) został już uwidoczniiony w księdze wieczystej, a sprzedawca przekazał nabywcy nieruchomość nie z chwilą sprzedaży lecz w umówionym w akcie notarialnym przez strony czasie. Należy zaznaczyć, że w tym czasie sprzedawca faktycznie użytkował nieruchomość oraz czerpał z niej wszystkie pożytki czyli de facto był jej użytkownikiem samoistnym.

Odpowiadając na postawione pytanie w sprawie terminu powstania obowiązku podatkowego wnioskodawcy będącego użytkownikiem wieczystym działek oraz posadowionych na nich obiektów budowlanych, tut. organ podatkowy wskazuje, iż został on unormowany w art. 6 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

W myśl art. 6 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku.

Do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, w myśl art. 237 ustawy Kodeks cywilny, stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności.

Zgodnie jednak z art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.) oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego wymaga wpisu w księdze wieczystej. Powyższe powoduje odroczenie skutków umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, gdyż w tym przypadku wpis w księdze wieczystej ma charakter konstytutywny, zatem to on warunkuje definitywne nabycie

tego prawa. Zatem dla skuteczności przeniesienia prawa użytkowania wieczystego warunkującą okolicznością powstanie obowiązku podatkowego jest wpis w księdze wieczystej. Jednocześnie wskazać należy że wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w przypadku wszczęcia postępowania z urzędu od chwili wszczęcia tego postępowania, co normuje art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U z 2013 r., poz. 707 z późn. zm.)

W związku z powyższym obowiązek podatkowy powstał u wnioskodawcy od miesiąca grudnia 2013 r., gdyż przedmiotowy wpis nastąpił w dniu 18.11.2013 r.

Odnosząc się do kwestii uznania zbywcy nieruchomości za posiadacza samoistnego nieruchomości za miesiąc grudzień 2013 r., organ podatkowy uznaje stanowisko wnioskodawcy za nieprawidłowe.

Zgodnie z regulacją zawartą w art. 3 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych ustawodawca dokonał rozróżnienia dwóch kategorii podatników podatku od nieruchomości: właścicieli nieruchomości lub obiektów budowlanych (pkt 1) oraz posiadaczy samoistnych nieruchomości lub obiektów budowlanych (pkt 2).

Posiadacz samoistny zgodnie z art. 336 k.c., to osoba, która faktycznie włada rzeczą jak właściciel, zaś posiadacz zależny to m.in. użytkownik, zastawnik, najemca lub dzierżawca, czyli osoby mają określone władztwo nad cudzą rzeczą.

Zatem posiadaczem samoistnym jest ten, kto właścicielem nie jest, ale włada rzeczą w taki sposób, jakby właścicielem był. Czyli ten, który: korzysta z rzeczy jakby był jej właścicielem, ale też wykonuje obowiązki właściciela. Wynika to z art. 140 Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 121). Z posiadaniem samoistnym możemy mieć do czynienia np. w przypadku niewłaściwego nabycia nieruchomości (bez formy aktu notarialnego).

W ocenie Sądu Najwyższego wyrażonego postanowieniem z dnia 7 października 2011 r., sygn. akt II CSK 17/11 stan posiadania samoistnego o którym mowa w art. 336 k.c., tworzy nie tylko fizyczny element władania rzeczą, ale również intelektualny element zamiaru władania rzeczą dla siebie. Przy ustalaniu charakteru posiadania trzeba więc kierować się manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem posiadacza. 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 powinny zatem swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela.

W tym miejscu należy wskazać, iż obowiązek podatkowy wynika nie z umowy zobowiązań stron, lecz aktów prawnych bezwzględnie obowiązujących określających tak przedmiot jak też podmiot obowiązany do płacenia podatku.

W związku z powyższym należy uznać, iż przedstawiony przez wnioskodawcę stan faktyczny nie daje podstaw do uznania zbywcy nieruchomości za jej późniejszego posiadacza samoistnego.

2) Czy budynek (nieruchomość) w której nie jest prowadzona żadna działalność gospodarcza, a jedynie nieruchomość została zakupiona przez spółkę prawa handlowego w rozumieniu przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych należy traktować jako (budynki pozostałe) czy też należy przyjąć, że jest to budynek związany z działalnością gospodarczą.

W odpowiedzi na pytanie należy odnieść się bezpośrednio do treści art. 1 a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z którego jednoznacznie wynika, iż za grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uważa się grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, a także gruntów pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.

Przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2013 r., poz. 672, z późn. zm.) jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Natomiast zorganizowany zespół składników niematerialnych i materialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej - w myśl art. 55¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014r., poz. 121, z późn. zm.) - stanowi przedsiębiorstwo. Biorąc powyższe

pod uwagę należy uznać, że stawki podatku od nieruchomości przewidziane dla gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej stosuje się do obiektów wchodzących w skład przedsiębiorstwa w rozumieniu k.c.

W piśmie z dnia 24-07-2009 r. znak sprawy PL/LS/833/75/IZP/09/198 Ministerstwo Finansów wyjaśnia, iż powołana w art. 1 a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych definicja nie przewiduje warunku wykorzystania tego rodzaju nieruchomości na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, a zatem sam fakt posiadania przez przedsiębiorcę nieruchomości skutkuje tym, że grunt, budynek, czy budowla są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie sądowym poglądem, w przywołanej definicji przedmiotów opodatkowania związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie ma warunku faktycznego wykorzystywania wskazanych w nim nieruchomości i obiektów budowlanych na cele związane z działalnością gospodarczą. Zatem czasowe (np. z powodu braku środków finansowych na remont, w okresie zawieszenia działalności czy remontu, adaptacji, modernizacji budynków) niewykorzystywanie przez przedsiębiorcę będących w jego posiadaniu gruntów, budynków i budowli wchodzących w skład przedsiębiorstwa nie ma znaczenia dla zasadności opodatkowania stawkami jak przy działalności gospodarczej (por. np. wyroki WSA w Olsztynie: z dnia 3 października 2007 r., sygn. akt I SA/OI 302/2007 i z dnia 10 września 2009 r. I SA/OI 474/09, wyrok WSA w Warszawie z dnia 29 września 2005 r. III SA/Wa 1411/05).

Ponadto zgodnie z poglądem prezentowanym przez ukształtowaną jednolitą linię orzecniczą przejściowe niewykorzystywanie przez podmiot gospodarczy nieruchomości lub jej części służącej do wykonywania działalności gospodarczej nie oznacza, że nieruchomość taka przestaje być nieruchomością związaną z prowadzoną przez dany podmiot działalnością gospodarczą, ponieważ chodzi tu o związek w szerokim tego słowa znaczeniu (wyroki Wojewódzkich Sądów Administracyjnych: w Gdańsku z dnia 24 stycznia 2008 r., sygn. akt I SA/Gd 845/07, w Gliwicach z dnia 6 lutego 2008 r., sygn. akt I SA/Gl 792/07, w Krakowie z dnia 6 maja 2008 r., sygn. akt I SA/Kr 279/07, w Poznaniu z dnia 16 kwietnia 2008 r., sygn. akt I SA/Po 33/08).

Zasada, iż związanie z prowadzeniem działalności gospodarczej są nieruchomości znajdujące się w posiadaniu przedsiębiorców zarówno bezpośrednio wykorzystywane do prowadzenia działalności, jak też związane pośrednio z jej prowadzeniem lub nawet niewykorzystywane do tej działalności, dotyczy przedsiębiorców działających we wszystkich sektorach.

Pouczenie:

Przytoczona interpretacja indywidualna nie podlega zaskarżeniu odwołaniem, gdyż nie jest decyzją podatkową. Strona niezadowolona z tej interpretacji może zaskarżyć ją skargą do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach przy ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego 2, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tekst jednolity: Dz.U z 2012 r., poz. 270 ze zm.).

Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się w dwóch egzemplarzach – art. 47 w/w 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 § 2 w/w ustawy.

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi art. 54 § 1 w/w ustawy tj. Prezydenta Miasta Gliwice.

Z up. Prezydenta Miasta
Naczelnik Wydziału Podatków i Opie

mgr Alicja Knyps

.....
osoba upoważniona z podaniem imienia,
nazwiska i stanowiska służbowego

Otrzymują:
1) Strona
2) a/a.

Główny Specjalista

mgr Maciej Szejbal

2014-06-12