Głogów, dn. 25.09.2017 r.

**K**

**Oddz. H**

WFP-DP.3120.6.74.2017

**Pisemna Interpretacja Przepisów Prawa Podatkowego**

Prezydent Miasta Głogowa działając na podstawie art.14 j § 1 i § 3, w zw., art. 14c i art. 14 k § 1, ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r., - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2017 r., poz. 201 ze zm.), wydaje niniejszym urzędową interpretację przepisów prawa podatkowego art. 3 ust. 1 pkt 4 lit b ustawy z dnia12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2016 r., poz. 716 ze zm.)

**postanawia:**

**Uznać, że podatnikiem podatku od nieruchomości w zakresie budynków i budowli wybudowanych przez dzierżawcę na gruntach własnych H oraz będących w jej użytkowaniu wieczystym – Jest K.**

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

K reprezentowany przez Pełnomocnika BZ, wnioskiem z dnia 28.06.2017 r ( do tut. organu podatkowego wpłynął 29.06.2017r) zwrócił się do Prezydenta Miasta Głogowa, w trybie art. 14 j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r., - Ordynacja podatkowa, z prośbą o udzielenie indywidualnej, pisemnej interpretacji prawa podatkowego. Wnioskodawca przedstawił stan faktyczny, własne stanowisko oraz uiścił w dniu 28.06.2017r, stosowną opłatę w wysokości 40,00zł.

Zagadnienie przedstawione w pytaniu dotyczy ustalenia podatnika w zakresie budynków i budowli trwale z gruntem związanych, które wybudował dzierżawca (AL w K ) na gruntach będących w jego posiadaniu na mocy zawartej umowy dzierżawy z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym. Dotyczy to gruntu działki A stanowiącej własność K oraz gruntu działek B i C, których właścicielem jest Skarb Państwa, a H jest ich wieczystym użytkownikiem.

AL w K włada gruntami wymienionych wyżej działek oraz obiektami, które są trwale z nimi związane. Spółka na dzierżawionych od H wybudowała z własnych środków budynki i budowle. Wybudowane obiekty znajdują się w ewidencji środków trwałych AL w K.

Zdaniem Strony Wnioskującej, obiekty które są trwale związane z gruntem stanowią części składowe tego gruntu. Ponadto Wnioskujący stoi na stanowisku, że czynność prawna polegająca na zawarciu umowy dzierżawy, nie przenosi obowiązku podatkowego z właściciela gruntu lub wieczystego użytkownika na dzierżawcę.

Na poparcie swojego stanowiska Wnoszący powołuję przepisy art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2016 r, poz. 716 ze zm.) oraz przepisy art. 47 w związku z art. 48 Kodeksu Cywilnego .

- Zdaniem Wnoszącego, w świetle powołanych przepisów prawa, K obowiązek podatkowy w zakresie oddanych dzierżawcy gruntów oraz posadowionych na nich obiektów budowlanych, które są trwale z nim związane istnieje na właścicielu gruntu lub wieczystym użytkowniku.

Prezydent Miasta Głogowa przeanalizował argumenty Strony i uznał co następuje:

W przedmiocie sprawy, oprócz przepisów- ustawy o podatkach i opłatach lokalnych istotne zastosowanie również przepisy art. 47 i art. 48 ustawy z dnia 23.04.1964r – Kodeks cywilny (Dz.U z 1966 r ., Dz.U. z 2017, poz. 157 ze zm.). Z przepisu art. 48 KC wynika, że do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, natomiast art. 47 § 1 tejże ustawy stanowi, że część składowa rzeczy (gruntu) nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych.

Powyżej przedstawione okoliczności i powołane przepisy Kodeksu Cywilnego mogą budzić wątpliwości Spółki co do osoby podatnika podatku od nieruchomości w zakresie budynków i budowli posadowionych na oddanym w dzierżawię gruncie własnym lub którego wydzierżawiający jest wieczystym użytkownikiem.

Rozstrzygnięcie tej kwestii należy rozważyć na podstawie ustawy z dnia 12 stycznia 1991r

o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2016r., poz. 716ze zm.) oraz przepisów ustawy

z dnia 23.04.1964r – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r, poz.157 ze zm.).

Art. 3 ust.1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wskazuje podmioty, na których ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości w myśl, których:

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 :
5. 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,
6. jest bez tytułu prawnego, z zastrzeżeniem ust. 2.

Decydujące znaczenie dla obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości ma fakt istnienia jednego z tytułów prawnych do posiadania nieruchomości wskazanych w art. 3

ust. 1 powołanej ustawy.

Tytułami prawnymi są m.in. własność, posiadanie samoistne i użytkowanie wieczyste.

Z uwagi na to, że w powołanej ustawie nie zostało zdefiniowane pojęcie „nieruchomości”, dlatego należy przyjąć, że ustawodawca miał na uwadze już istniejącą definicję tego pojęcia, zawartą w części ogólnej ustawy z dnia 23.04.1964r – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r ., poz.93 ze zm.), - zwłaszcza w art. 46 § 1. Zgodnie z literą powołanego przepisu, nieruchomością są części powierzchni ziemskiej będące przedmiotem odrębnej własności (grunty), jak też obiekty budowlane trwale z gruntem związane. Wprawdzie nieruchomość zdefiniowana w k.c. nie jest tożsama z przedmiotem podatku od nieruchomości to w istocie, przedmiotem podatku od nieruchomości są budynki, budowle i grunty, bez względu na to, czy stanowią nieruchomość w rozumieniu art. 46 k.c. Nie oznacza to jednak, że przepisy   
art. 46 k.c. pozostają bez znaczenia w tej sprawie, gdyż art. 47 § 1 k.c. wprowadza zasadę, że część składowa rzeczy dzieli losy prawne rzeczy głównej a art. 48 k.c. stanowi, że budynki   
i inne urządzenia trwale z gruntem związane stanowią część składową gruntu. Należy   
wnosić, iż przepisy art. 47 i 48 k.c. mają charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza, że ich treść nie może być zmieniona wolą stron zawartej umowy cywilno-prawnej.

W świetle powołanych przepisów należy rozważyć status obiektów budowlanych posadowionych na gruncie użytkownika wieczystego, posiadanym na mocy umowy zawartej z użytkownikiem wieczystym.

Użytkowanie wieczyste dotyczy nieruchomości gruntowej, powoduje często problemy na gruncie prawa podatkowego. Jednym z takich problemów jest ustalenie podmiotu zobowiązanego w zakresie podatku od nieruchomości od budynków i budowli posadowionych przez dzierżawcę, na gruncie, którego wydzierżawiający jest wieczystym użytkownikiem. Co do zasady bowiem podatnikiem podatku od nieruchomości są podmioty wymienione w cytowanym powyżej Art. 3 ust.1 pkt 1-4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

W przedmiotowej sprawie szczególne znaczenie mają zapisy art. 3 ust. 1 pkt.4 – który wskazuje, że podatnikiem podatku od nieruchomości jest posiadacz nieruchomości lub jej części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (niezależnie czy posiadanie wynika z tytułu prawnego), Prawidłowe zastosowanie powyższego przepisu nastąpi w połączeniu z zapisem zawartym w art.235 Kodeksu cywilnego. W myśl art.235 budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Zgonie bowiem z ogólną regułą, wynikającą z Kodeksu cywilnego, budynki i budowle trwale związane z gruntem stanowią własność właściciela gruntu, chyba że budynki wybuduje na nim wieczysty użytkownik. Skoro więc obiekty trwale związane z gruntem wybudowane zostaną przez dzierżawcę, a nie przez wieczystego użytkownika, to literalnie rzecz biorąc właścicielem obiektów powinien zostać właściciel gruntu, czyli w tym przypadku Skarb Państwa.

Prezydent Miasta Głogowa kierując się przytoczonymi przepisami prawa uznał co następuje: Wybudowane z nakładów Spółki AL w K obiekty budowlane, na dzierżawionym gruncie od Spółki K, która jest wieczystym użytkowniku Skarbu Państwa, nie stanowią w myśl kodeksu cywilnego własności Spółki AL. Ta sama zasada dotyczy obiektów wybudowanych przez Spółkę AL na gruntach stanowiących własność K,

**Obowiązek podatkowy w zakresie gruntów działki A, B, C oraz obiektów budowlanych wzniesionych przez Spółkę AL, na gruncie wymienionych działek istnieje na K.**

Reasumując, **K**  jest obowiązana do deklarowania podatku od nieruchomości w odniesieniu do gruntów działek A, B, C oraz wzniesionych na nich przez Spółki AL obiektów budowlanych.

**Otrzymują:**

1. adresat

2.a/a

**Pouczenie:**

Stosownie do przepisu art.14c § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r., - Ordynacja podatkowa na niniejsze postanowienie służy stronie prawo wniesienia skargi do sądu administracyjnego. W myśl art. 42 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r., - Prawo o postepowaniu przed sądami administracyjnymi, wniesienie zażalenia jest możliwe po uprzednim, dokonanym w ciągu 14 dni, wezwaniu organu wydającego interpretację, do usunięcia naruszenia prawa.