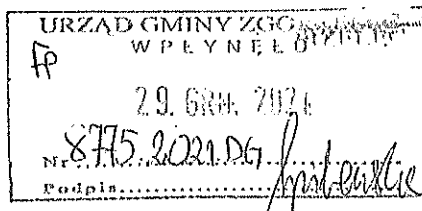


Dokument elektroniczny



Miejsce i data sporządzenia dokumentu

2021-12-29

Dane nadawcy

Dane adresata

GMINA ZGORZELEC (59-900 ZGORZELEC, WOJ.
DOLNOŚLĄSKIE)

WNIOSEK

Wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej

W załączeniu wniosek spółki

o wydanie interpretacji indywidualnej w zakresie podatku od
nieruchomości podpisany przez pełnomocnika ogólnego Spółki oraz potwierdzenie
zapłaty opłaty za wydanie interpretacji.

Załączniki:

1. Wniosek o interpretację Wójt Gminy Zgorzelec.pdf - Wniosek o wydanie interpretacji
2. opłata od wniosku.pdf - Opłata od wniosku

Dokument nie zawiera podpisu

Podpis elektroniczny

Bełchatów, 23.12.2021 r.

Wnioskodawca:

~

Reprezentowana przez Pełnomocnika ogólnego:

Imię i nazwisko:

Organ, do którego skierowany jest wniosek:

Wójt Gminy Zgorzelec
59-900 Zgorzelec, ul. Kościuszki 70

Cel złożenia wniosku:

**WNIOSEK O WYDANIE
INTERPRETACJI PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO**

Działając na podstawie przepisu art. 14j §1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Ordynacja podatkowa (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1540 z późn. zm.),
(dalej: **Spółka, Wnioskodawca, Wynajmujący**) niniejszym składa wniosek o wydanie, w jej indywidualnej sprawie, interpretacji przepisów prawa podatkowego.

I. Podstawowe dane dotyczące wniosku:

<u>Przedmiot wniosku:</u>	zdarzenie przyszłe
<u>Liczba stanów faktycznych/zdarzeń przyszłych:</u>	1
<u>Wysokość opłaty:</u>	40
<u>Rodzaj sprawy:</u>	podatek od nieruchomości
<u>Przepisy prawa podatkowego będące przedmiotem interpretacji</u>	art. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych
<u>Sposób uiszczenia opłaty:</u>	na rachunek – kserokopia dowodu wpłaty załączona do wniosku
<u>Numer konta bankowego, na który wnoszona jest opłata:</u>	57 1160 2202 0000 0004 7618 4709
<u>Sposób zwrotu nienależnej opłaty:</u>	zwrot na rachunek bankowy: 62 1240 1297 1111 0000 2565 4303

II. ~~Stan faktyczny~~/Zdarzenie przyszłe

Spółka jest użytkownikiem wieczystym działki nr _____, wpisanej do księgi wieczystej pod numerem _____ prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych w Sądzie Rejonowym w Zgorzelcu.

Spółka w dniu 31 grudnia 2020 r. zawarła z _____ umowę najmu, której przedmiotem jest oddanie w najem niezabudowanej części działki gruntu nr _____ o powierzchni 537 m², z przeznaczeniem na turystyczne zagospodarowanie terenu w ramach projektu „Witka – Smeda – zagospodarowanie pogranicza polsko-czeskiego – etap I”. Zgodnie z zapisami umowy wspomniany projekt jest realizowany w ramach zadań własnych _____ i nie będzie związany z prowadzoną działalnością gospodarczą Najemcy. Umowa najmu zawarta jest na czas nieokreślony z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu, z tym zastrzeżeniem, że Spółka nie może jej wypowiedzieć przed 30.04.2026 r. W przypadku rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest oddać przedmiot najmu w stanie przywróconym do stanu pierwotnego. Spółka w umowie udzieliła Najemcy zgody na wykonanie robót budowlanych na działce będącej przedmiotem najmu, związanych z wybudowaniem plaży i moło (dalej: Obiekt). Po oddaniu Obiektu do użytkowania, Wynajmujący zobowiązał w umowie Najemcę do poinformowania o wartości poniesionych nakładów w celu obliczenia zobowiązania podatkowego z tytułu podatku od nieruchomości.

W dniu 16.08.2021 r. do Spółki wpłynęło pismo od Najemcy informujące o zakończeniu zadania polegającego na wybudowaniu Obiektu wraz z podaniem wartości poniesionych nakładów przypadających na działkę będącą przedmiotem najmu. Dodatkowo w związku z zapisem umowy zakazującym udostępniania osobom trzecim przedmiotu najmu bez zgody Spółki, Najemca zawarł w ww. piśmie prośbę o wyrażenie zgody na przekazanie Obiektu jednostce organizacyjnej Najemcy, zajmującej się administrowaniem terenami sportowo-rekreacyjnymi w imieniu Najemcy. Przekazanie Obiektu w użytkowanie pomiędzy Najemcą a Jego jednostką organizacyjną nastąpiłoby na podstawie umowy użyczenia.

Wynajmujący pismem z dnia 07.09.2021 r. udzielił Najemcy zgody z zastrzeżeniem, że użyczenie ma być zgodne z warunkami ustalonymi w umowie i ulegnie rozwiązaniu najpóźniej z chwilą rozwiązania umowy.

Wybudowane ze środków Najemcy elementy składowe Obiektu, tj. moło i plaża, spełniają określone w art. 1a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz.1170 z późn. zm., dalej: u.o.p.l.) kryteria budowli, zatem zgodnie z art. 2 ust. 1 u.o.p.l., stanowią przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości.

Na podstawie art. 3 ust. 1 u.o.p.l. obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości spoczywa co do zasady na podmiotach będących właścicielami, posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych oraz użytkownikami wieczystymi gruntów.

Obowiązek podatkowy w zakresie wybudowanych w 2021 r. elementów składowych Obiektu, zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 6 ust. 2 u.o.p.l., powstanie od dnia 1 stycznia 2022 r.

III. **Pytanie Wnioskodawcy**

Czy Spółka będzie od 1 stycznia 2022 r. podatnikiem podatku od nieruchomości w zakresie budowli wchodzących w skład Obiektu wybudowanego na działce Wnioskodawcy przez Najemcę?

IV. **Stanowisko Spółki**

Spółka stoi na stanowisku, iż nie będzie podatnikiem podatku od nieruchomości w zakresie budowli wchodzących w skład Obiektu wybudowanego przez

V. **Uzasadnienie stanowiska Wnioskodawcy**

Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 3 ust. 1 u.o.p.l. 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.

Z brzmienia powyższego przepisu wywieść należy wniosek, że ustawodawca powiązał obowiązek podatkowy z prawem własności przysługującym odpowiednio właścicielowi nieruchomości lub właścicielowi obiektu budowlanego oraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu.

W wyroku z dnia 23.07.2013 r. sygn. akt II FSK 937/13 Naczelny Sąd Administracyjny stanął na stanowisku, że „(...) podatnikiem podatku od nieruchomości od budowli i budynków wzniesionych przez dzierżawcę na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste jest użytkownik wieczysty na podstawie art.

3 ust. 1 pkt 1 u.p.o.l., gdyż on jest właścicielem tych budowli i budynków. Podatnikiem tym nie jest zatem dzierżawca gruntu”; NSA zaakceptował pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25.11.2011 r. sygn.akt. III CZP 60/11.

Przepisy u.o.p.l. nie definiują pojęcia „właściciela” nieruchomości czy obiektu budowlanego, stąd wykładni terminu „właściciel” należy dokonywać w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego (dalej KC).

Definicję nieruchomości zawiera art. 46 §1 KC; 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.

Zgodnie z przepisem art. 48 KC, z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, 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.

Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (art. 47 §1 KC). Ponadto częścią składową jest wszystko to, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego (art. 47 §2 KC).

Natomiast przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych (art. 47 §3 KC).

Zgodnie z art. 49 §1 KC urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.

Przytoczone powyżej regulacje wskazują, iż w przypadku stwierdzenia, że rzecz stanowi część składową gruntu to tworzy ona razem z gruntem jeden niepodzielny przedmiot własności. Tym samym, jeżeli dany obiekt budowlany zostanie uznany za część składową gruntu jego właścicielem będzie właściciel gruntu.

Aby jednak uznać dany obiekt za część składową gruntu, należy ustalić czy jest on trwale z gruntem związany oraz wykluczyć, iż został on wzniesiony tylko dla przemijającego użytku lub czy stanowi urządzenie służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej lub inne urządzenie podobne.

Konsekwentnie, biorąc pod uwagę przedstawione zdarzenie przyszłe, zdaniem Wnioskodawcy, Obiekt wzniesiony i sfinansowany przez stanowić będzie odrębny od gruntu przedmiot własności.

Najemca wznioł bowiem Obiekt na gruncie Spółki dla przemijającego użytku i usunie go w przypadku zakończeniu umowy. Elementy składowe Obiektu zostały umieszczone na

gruncie dla ściśle określonego celu, jaki postawiła sobie (– przeznaczenie na turystyczne zagospodarowanie terenu.

Na przemijający charakter związania Obiektu z przedmiotem najmu, czyli działką nr wskazują zapisy umowy, zgodnie z którymi w każdym przypadku zakończenia umowy Najemca jest zobowiązany „wydać przedmiot najmu w stanie przywróconym do stanu pierwotnego”, zatem naniesione elementy Obiektu zostaną zdemontowane lub wyburzone przez Najemcę.

Zatem należy uznać, że elementy składowe Obiektu zostały połączone z gruntem dla przemijającego użytku i dlatego nie stanowią części składowych gruntu zgodnie z art. 47 §3 KC, a prawo ich własności przysługuje

Mając na uwadze, że Najemca gruntu, na którym wznosił elementy składające się na Obiekt, pozostanie ich jedynym właścicielem, tym samym zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. to będzie co do zasady podatnikiem podatku od nieruchomości od budowli (elementów składowych Obiektu), jeśli budowle te będą związane z działalnością gospodarczą.

Tym samym Spółka stoi na stanowisku, że nie będzie podatnikiem podatku od nieruchomości od budowli wchodzących w skład Obiektu. Wnioskodawca pozostanie wyłącznie podatnikiem podatku od nieruchomości od gruntów wydierżawianych na mocy umowy.

Z wyrazami szacunku,

Podpis jest prawidłowy 

—

(pełnomocnik ogólny)