

Oborniki Śl., 14.04.2014 r.

Zn.spr.: SAA-224-1/04/2014

Urząd Miejski
w Obornikach Śl.

Wpł.
dnia 17-04-2014
5864

podp.
podpis

BIF
Kawka

Urząd Miejski
w Obornikach Śl.
ul. Trzebnicka 1
55-120 Oborniki Śl.

Wniosek
o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego

Na podstawie art. 14 j § i, w związku z art. 15 § 2, art. 16 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U.2012r., poz. 749 z późn. zm.) i z art. 1 c ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 95, poz. 613 z późn. zm.) wnoszę o wydanie interpretacji indywidualnej w przedmiocie ustalenia, kto będzie podatnikiem podatku od nieruchomości, gdy Skarb Państwa, jako właściciel nieruchomości, na której posadowiony jest wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu art. 3 pkt 2 a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 23, poz. 1623 z późn. zm.) zawrze z osobą fizyczną umowę najmu, bądź umowę bezpłatnego korzystania (zbliżoną do umowy użyczenia) z:

lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku jednorodzinnym niestanowiącego odrębnej nieruchomości (w budynku znajduje się nieobjęta umową kancelaria leśniczego) części budynku gospodarczego

przynależnego do mieszkania gruntu (użytek Ls.)

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, będące posiadaczami nieruchomości lub ich części stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości. Ponadto, zgodnie z art. 3 ust. 2 cyt. Ustawy o podatkach ..., obowiązek podatkowy Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe ciąży na jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych, faktycznie władających nieruchomościami lub obiektami budowlanymi. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, umowy zawarte z nadleśnictwami i z innymi jednostkami organizacyjnymi Lasów Państwowych traktuje się – w sensie prawa – jako umowy zawarte ze Skarbem Państwa, którego majątkiem jednostki te zarządzają (art. 32 ust. 1 i 2, art. 33 ust. 3 pkt. 1, art. 34 pkt 1 i art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2011 r., Nr 12, poz. 59 z późn. zm.)

Przepisy prawa podatkowego nie definiują pojęcia „lokal mieszkalny”. Niewątpliwie jednak, zdaniem , lokal mieszkalny zawsze będzie usytuowany w budynku mieszkalnym, a wynika to z treści art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 07.07.1994 r. – Prawo budowlane. Przepis ten stanowi, że w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, także wolnostojącym, można wydzielić nie więcej, niż dwa lokale mieszkalne albo nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i lokal użytkowy o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Tak więc,

zdaniami uwzględniają sformułowaną w art. 3531 Kc zasadę swobody umów, mogą wynajmować (oddając do bezpłatnego korzystania) osobom fizycznym w ramach umów lokal mieszkalny znajdujący się w jednolokalowym budynku mieszkalnym, wraz z prawem do korzystania z przynależnego gruntu.

Ponieważ przedmiotem umowy byłaby część nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego wynajętego (oddanego do bezpłatnego korzystania) osobie fizycznej, ten sam przepis określa, że obowiązek podatkowy od lokalu mieszkalnego obciąża (Skarb Państwa).

Jak się wydaje, takie też stanowisko zajął Minister Finansów w Interpretacji ogólnej Nr PL/LS/833/89/APQ/12/223 z dnia 19.10.2012 r. w sprawie ustalenia podmiotu zobowiązanego do zapłaty podatku od nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa będących w zarządzie Lasów Państwowych udostępnianych w drodze umowy pracownikom Służby Leśnej do bezpłatnego korzystania (Dz. Urz. M.F. z 2012 r., poz. 50). W interpretacji tej wskazano, że odwołując się do potocznego rozumienia pojęcia – lokal mieszkalny postrzegany jest jako część budynku (trwale wydzielony fragment nieruchomości, którą jest budynek mieszkalny, służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych co najmniej jednej osoby).

W stosunku do żadnej części budynku nie wydzielono lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość w rozumieniu ustawy o własności lokali. Co więcej, w stosunku do żadnej części budynku Starosta nie wydał zaświadczenia o samodzielności lokali w rozumieniu ww. ustawy. Jednakże nieruchomość została udostępniona osobie fizycznej poprzez zawarcie umowy na korzystanie z bezpłatnego mieszkania, stanowiącego część budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz przynależnych pomieszczeń gospodarczych stanowiących część budynku gospodarczego i części gruntu. Na podstawie umowy (w załączeniu umowa) nie oddano tylko samego „mieszkania”, ale także gospodarcze pomieszczenia przynależne w budynku gospodarczym oraz grunt osady leśnej. Jak natomiast wynika z definicji lokalu, to jest umowa jedynie o wyodrębnionej części budynku (bez gruntu).

W związku z powyższym podatek od nieruchomości jest opłacany przez posiadacza zależnego, tylko od kancelarii leśnictw podatek jest płacony przez

W związku z wątpliwościami co do prawidłowości postępowania nasze pytanie jest następujące:

Czy w przypadku opisanym wyżej prawidłowym jest stanowisko, że obowiązek podatkowy w zakresie podatku od przedmiotowych nieruchomości oddanych w bezpłatne korzystanie osobie fizycznej:

od części budynku wykorzystywanego na cele mieszkalne obciąża – posiadacza zależnego,
od części nieruchomości w zakresie objętych osad leśnych przynależności (budynki gospodarcze) i grunty obciąża – posiadacza zależnego,
od części biurowej budynku mieszkalnego (kancelaria) – obciąża

Własne stanowisko wnioskodawcy w ocenie prawnej stanu faktycznego:

Zgodnie z art. 3 ustawy o opłatach i podatkach lokalnych „1) Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące: (...) 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, Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości”.

Pojęcie „lokalu mieszkalnego niestanowiącego odrębnej nieruchomości”, o którym mowa w analizowanym art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych bazuje na

definicji samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 2 ustawy o własności lokali. Definicja ta ma charakter systemowy, a przez to może być stosowana na gruncie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, tym bardziej, że nie jest ona sprzeczna ze słownikowym rozumieniem lokalu mieszkalnego.

Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

Jednocześnie, zgodnie z ustawą o własności lokali organem właściwym do oceny samodzielności lokali mieszkalnych jest Starosta.

W niniejszej sprawie Starosta nie wydał zaświadczenia o samodzielności lokali mieszkalnych w rozumieniu art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Jednak, zgodnie z przepisami prawa budowlanego „osada leśna” stanowi inny rodzaj zabudowań niż lokal mieszkalny.

Nadto, co bardzo istotne, na podstawie umowy (w załączeniu umowa) nie oddano tylko samego „mieszkania” (tj. nieposiadającego zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego, niestanowiącego odrębnej nieruchomości w rozumieniu art. 2 ustawy o własności lokali), ale także przynależne pomieszczenia gospodarcze w budynku gospodarczym oraz grunt osady leśnej. Jak natomiast wynika z definicji lokalu, to jest mowa jedynie o wyodrębnionej części budynku (bez gruntu). Nie ma wątpliwości co do tego, że na mocy tych umów osoby fizyczne stają się posiadaczami zależnymi. Jest to w świetle art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych posiadacz zależny części nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa.

Oświadczenie

Zgodnie z art. 14 b § 4, w związku z art. 14 j § 3 ustawy z dnia 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa, oświadczam pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, że elementy stanu faktycznego objętego wnioskiem w dniu złożenia niniejszego wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej oraz, że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postępowaniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

W załączeniu:

Wzór umowy bezpłatnego użytkowania

