



Prezydent Miasta Lublin

Urząd Miasta Lublin
Departament Finansów
Wydział Podatków i Egzekucji

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: +48 81 466 1432, fax: +48 466 1401, e-mail: podatki@lublin.eu

Lublin, dnia 28.10.2009 r.

PE.OP.I.3110-2187/09

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Lublin działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3, art. 14b, art. 14c i art. 14k § 1, ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r., Nr 8, poz. 60, z późn. zm.), art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 z późn. zm.) postanawia:

- **uznać stanowisko**

w Lublinie przedstawione we wniosku z dnia 5 sierpnia 2009 r. o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie stawki podatku od nieruchomości za nieruchomość wynajętą w części przez [redacted] na prowadzenie działalności gospodarczej, za **prawidłowe**.

- **uznać stanowisko**

w Lublinie przedstawione we wniosku z dnia 5 sierpnia 2009 r. o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie stawki podatku od nieruchomości za nieruchomość [redacted] opuszczoną przez najemcę (przedsiębiorcę) w związku z wygaszeniem umowy dzierżawy/najmu nieruchomości, za **prawidłowe**.

Uzasadnienie

W dniu 4 września 2009 r. do tutejszego organu podatkowego wpłynął wniosek [redacted] w Lublinie o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie zastosowania stawek w podatku od nieruchomości za nieruchomość, co do której [redacted] wykonuje prawo własności w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych.

Zgodnie z art. 14b § 3 ww. ustawy - Ordynacja podatkowa, podatnik zawarł we wniosku własne stanowisko w sprawie i wniósł stosowną opłatę.

We wniosku [redacted] stwierdziła, iż jest jednostką organizacyjną posiadającą osobowość prawną działającą na podstawie ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2005 r., Nr 41, poz. 398 z późn. zm.), wykonującą prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa w stosunku do gruntów, budynków, lokali mieszkalnych określonych w art. 14 ust. 1 ww. ustawy.

W skład zasobu w Lublinie wchodzi m.in. nieruchomość położona w Lublinie przy oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr obr. ark. o pow. 29.6589 ha oraz nieruchomość położona przy oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr obr. ark. o pow. 70.9414 ha. Na przedmiotowym terenie zlokalizowane są budynki, budowle, przebiegają sieci: elektryczna, wodna, kanalizacyjna c.o., ponadto działka o pow. 29.6589 jest ogrodzona. Przedmiotowe nieruchomości zamierza m.in. częściowo wynajmować/wydzierżawić.

W związku z powyższym w Lublinie zadała następujące pytania: „Czy wydzierżawienie/najem części nieruchomości (działki) od danej chwili powoduje konieczność obciążenia całej nieruchomości najwyższą stawką w podatku od nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, czy części określonej w umowie?”, „Czy po terminie zakończenia obowiązywania umowy najmu/dzierżawy, wynajmujący/wydzierżawiający tj. , jest zobowiązany do uiszczania opłat z tytułu podatku od nieruchomości w wysokości odpowiadającej stawce dla obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej?”

Zdaniem w Lublinie w przypadku, gdy nieruchomość lub jej części stanowi własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, zawarcie umowy najmu nieruchomości powoduje, iż obowiązek podatkowy z tytułu podatku od nieruchomości przechodzi z właściciela nieruchomości lub jej części na jej posiadacza. Ponadto zauważyła, iż z chwilą zawarcia umowy najmu /dzierżawy, nieruchomość lub jej część podlega opodatkowaniu stawką właściwą dla budynków i gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, natomiast dla pozostałej części nieruchomości niebędącej przedmiotem najmu mają zastosowanie stawki przewidziane dla gruntów i budynków pozostałych. Po zakończeniu obowiązywania umowy obiekty będące przedmiotem przekazania i faktycznego wykorzystania przez najemcę tracą status związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, ponieważ podlegają przekazaniu właścicielowi.

Po rozpatrzeniu wniosku, Prezydent Miasta Lublin zważył, co następuje:

W myśl art. 3 ust. 1. ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, 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, Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych,
 - b) jest bez tytułu prawnego, z zastrzeżeniem ust. 2.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: grunty, budynki lub ich części, budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W art. 5 ww. ustawy zostały określone poszczególne kategorie przedmiotów opodatkowania oraz górne granice stawek kwotowych, których rada gminy podejmując

uchwałę w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości nie może przekroczyć. Wśród kategorii przedmiotów opodatkowania wskazanych w ww. przepisie określono grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków (art. 5 ust. 1 pkt. 1 lit. a), budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej (art. 5 ust. 1 pkt. 2 lit. b), grunty pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego (art. 5 ust. 1 pkt. 1 lit. c) oraz budynki pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego (art. 5 ust. 1 pkt. 1 lit. a).

Za grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, stosownie do definicji zawartej w art. 1a ust. 1 pkt 3 ww. ustawy, 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 wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.

Zgodnie z przytoczoną definicją wszystkie budynki, budowle i grunty będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z dwoma wyjątkami, są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, chyba, że przedmiot opodatkowania nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. Oznacza to, iż sam fakt posiadania przez przedsiębiorcę nieruchomości skutkuje tym, iż budynek lub grunt opodatkowane są ze stawki przewidzianej dla gruntów oraz budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Należy zauważyć, iż poprzez posiadanie rozumie się nie tylko posiadanie w rozumieniu art. 336 Kodeksu Cywilnego. Również podmioty, które władają nieruchomością na podstawie innych tytułów prawnych, niż te, które zostały objęte zakresem przedmiotowym Kodeksu Cywilnego są posiadaczami w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. W doktrynie wskazuje się, iż w niektórych ustawach ustawodawca posługuje się terminem „posiadania” w celu oznaczenia władztwa ekonomicznego nad rzeczą, pozwalającego na korzystanie z niej bez względu na to, czy władztwo to jest wyrazem prawa (własności, użytkowania, dzierżawy), czy nie jest z takim prawem związane. Taką ustawą jest właśnie ustawa o podatkach i opłatach lokalnych, gdzie używa się pojęcia „posiadanie” na określenie korzystania przez przedsiębiorcę z nieruchomości bez względu na istnienie i rodzaj tytułu prawnego do władania tą nieruchomością. Sam fakt objęcia przez przedsiębiorcę nieruchomości lub jej części powoduje, że staje się on jej posiadaczem w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3 ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, a zajęta przez niego nieruchomość lub jej części winna być opodatkowana według stawki przewidzianej dla gruntów oraz budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Mając na uwadze cytowane powyżej przepisy oraz stan faktyczny należy zauważyć, iż nieruchomości przekazane we władanie winny być opodatkowane według stawek przewidzianych dla gruntów oraz budynków pozostałych (...). W przypadku zajęcia ww. nieruchomości na prowadzenie działalności gospodarczej, należy je opodatkować według stawek przewidzianych dla gruntów oraz budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (...). Zaznaczyć przy tym należy, iż nie ma znaczenia tutaj fakt, czy działalność ta prowadzona jest przez dzierżawców/najemców ww. nieruchomości, czy też przez samą

Ponadto stwierdza się, iż w przypadku zawarcia umowy najmu lub dzierżawy tylko części nieruchomości będącej we władaniu opodatkowaniu stawką przeznaczoną dla gruntów i budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej będą podlegały tylko grunty i budynki objęte tą

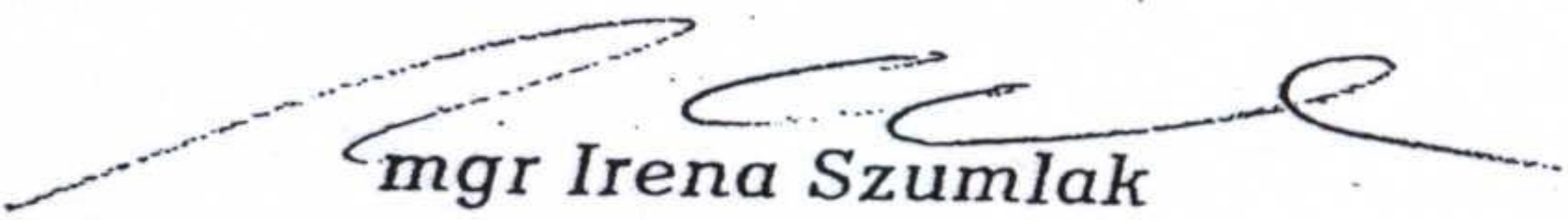
umową. Natomiast po wygaśnięciu umowy najmu/dzierżawy, nieruchomości lub ich części będą podlegały opodatkowaniu według stawek przewidzianych dla gruntów oraz budynków pozostałych.

Na niniejszą interpretację indywidualną Wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie za pośrednictwem Prezydenta Miasta Lublin (na adres: Wydział Podatków i Egzekucji Urzędu Miasta Lublin, 20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14).

Złożenie skargi na wydaną interpretację indywidualną musi poprzedzać wezwanie skierowane na piśmie do Prezydenta Miasta Lublin, który wydał interpretację, do usunięcia naruszenia prawa w terminie 14 dni od dnia, którym skarżący dowiedział się lub mógł dowiedzieć się o wydaniu interpretacji.

Skargę do WSA wnosi się (w dwóch egzemplarzach) w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi Prezydenta Miasta Lublin wezwanego do usunięcia naruszenia prawa, a w przypadku nieudzielenia takiej odpowiedzi w terminie 60 dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa.

Z up. Prezydenta Miasta Lublin



mgr Irena Szumlak
Skarbnik Miasta