



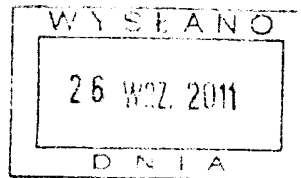
# Prezydent Miasta Lublin



ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 1400, fax: 81 466 1401  
e-mail: podatki@lublin.eu, www.um.lublin.eu

PE-OP-I.3120.102.2011

Lublin, dnia 22.09.2011 r.



## INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Lublin działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3, art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.) **postanawia:**

- uznać stanowisko przedstawione  
we wniosku z dnia 7 lipca 2011 r. o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie obowiązku składania deklaracji na podatek od nieruchomości i jego zapłaty od powierzchni lokali mieszkalnych w budynkach lub jego częściach niestanowiących odrębnych nieruchomości będących w posiadaniu osób fizycznych przez zakład budżetowy
- **za nieprawidłowe.**

### Uzasadnienie

W dniu 8 lipca 2011 r. do tutejszego organu podatkowego wpłynął wniosek o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej podatku od nieruchomości w sprawie obowiązku składania deklaracji na podatek od nieruchomości i jego zapłaty od powierzchni lokali mieszkalnych w budynkach lub jego częściach niestanowiących odrębnych nieruchomości będących w posiadaniu osób fizycznych przez zakład budżetowy.

Zgodnie z art. 14b § 3 ww. ustawy Ordynacja podatkowa, przedstawił zaistniały stan faktyczny, zawarł we wniosku własne stanowisko w sprawie oraz wniósł stosowną opłatę.

Ze stanu faktycznego przedstawionego przez Podatnika wynika, iż , na mocy Zarządzenia Nr 956/2007 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 6 grudnia 2007 r. i zawartego pomiędzy Gminą Lublin a porozumienia, zarządza nieodpłatnie powierzonym mu mieniem stanowiącym własność bądź współwłasność Gminy Lublin. Wobec nieruchomości będących przedmiotem porozumienia wykonuje czynności wynikające z prawa własności Gminy mieszczące się w zakresie zwykłego zarządu. nie jest posiadaczem zależnym, nieruchomości te nie zostały mu przekazane w trwały zarząd. Wszystkie lokale pozostające w jego zarządzie są przedmiotem umów najmu zawieranych w imieniu Gminy i na jej rzecz na podstawie uprzednio



wydanych decyzji administracyjnych przez uprawniony do tego organ a obecnie na podstawie skierowań upoważniających do zawarcia w tym przedmiocie umowy cywilno – prawnej.

Przedstawiając stan faktyczny Podatnik zadał pytanie:

„Czy *jako zakład budżetowy nieposiadający osobowości prawnej ma obowiązek składania deklaracji na podatek od nieruchomości i jego zapłaty od powierzchni lokali mieszkalnych w budynkach lub jego części niestanowiących odrębnych nieruchomości będących w posiadaniu osób fizycznych?*”

Podatnik stoi na stanowisku, że w sytuacji, gdy mieniem Gminy zarządza zakład budżetowy nieposiadający osobowości, działający w imieniu Gminy i na jej rzecz, niebędący również posiadaczem zależnym (nieruchomości te nie zostały mu przekazane w zarząd trwały), obowiązek podatkowy powinien spoczywać na właścicielu, tj. Gminie i nie powinien obciążać jako zakładu budżetowego.

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego uznaje się za nieprawidłowe.

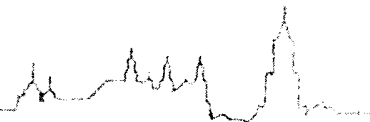
Zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości reguluje ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.). Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 tej ustawy podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące 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,
- b) jest bez tytułu prawnego.

Z powyższego przepisu wynika, że jeżeli nieruchomość lub jej część stanowiąca własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego została przekazana w posiadanie (na podstawie umowy lub innego tytułu prawnego) osobie fizycznej, osobie prawnej lub jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej - to podatnikiem podatku od nieruchomości jest posiadacz tej nieruchomości.

We wskazanym wyżej przepisie ustawodawcy chodziło nie tylko o posiadanie nieruchomości lub ich części Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w sensie cywilistycznym, ale o rzeczywiste władanie rzeczą i uznanie tego rzeczywistego posiadania i czerpania korzyści z majątku za relewantną cechę pozwalającą wskazać podatnika na zasadzie wyłączności. Rzeczywiste władanie rzeczą stwarza pewien rodzaj sytuacji szczególnej, kwalifikowanej wobec tylko posiadania, która prowadzi do nabycia statusu wyłącznego podatnika (wyrok z dnia 29 stycznia 2007 r. sygn. akt IIISAWa 2932/06 i z dnia 25 czerwca 2008 r. sygn. akt III SA/Wa 442/08).

*jest samorządowym zakładem budżetowym, który został utworzony w celu zarządzania nieruchomościami w imieniu Miasta Lublin. Przedmiotem działania jest w szczególności prowadzenie zarządu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i użytkowymi, stanowią-*



cymi własność Gminy Lublin, prowadzenie spraw związanych z wynajmem lokali mieszkalnych i użytkowych, a także reprezentowania Gminy Lublin, jako właściciela lokali i współwłaściciela budynków, we wspólnotach mieszkaniowych.

W celu realizacji ww. zadań Zarządzeniem nr 956/2007 z dnia 6 grudnia 2007 r. Prezydent Miasta Lublin wyraził zgodę na powierzenie

nieodpłatnego zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Gminy Lublin. Przekazanie nieruchomości nastąpiło na podstawie zawartego porozumienia, na mocy, którego stał się posiadaczem przedmiotowych nieruchomości. Na mocy ww. porozumienia wykonuje wszelkie czynności wynikające z prawa własności Gminy do tych nieruchomości mieszczące się w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością. W ramach tego zarządu wykonuje on prawa i obowiązki wynajmującego łącznie z pobieraniem na własny rachunek czynszów i opłat eksploatacyjnych, ponoszeniem przypadających na właściciela (wynajmującego) kosztów utrzymania i remontów budynków lub lokali, reprezentuje Gminę we wspólnotach mieszkaniowych i pokrywa przypadający na nią udział w kosztach wspólnot oraz powierza bieżącą administrację budynków komunalnych.

w imieniu Gminy Lublin zawiera również umowy najmu (posiadanie zależne w rozumieniu cywilistycznym) na lokale mieszkalne w budynkach lub jego częściach niestanowiące odrębnych nieruchomości z osobami fizycznymi.

Odnosząc się do treści przepisu art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a) ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych należy stwierdzić, że

- 1) jest samorządowym zakładem budżetowym, tj. jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej,
- 2) włada gruntami i budynkami stanowiącymi własność gminy,
- 3) władanie to nie odbywa się na podstawie umowy zawartej z gminą lecz na podstawie innego tytułu prawnego.

W wyroku z dnia 12 maja 2010 r. (sygn. akt. I SA/Bd 319/10) WSA w Bydgoszczy wskazał, że przez pojęcie "tytuł prawny", o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a) ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, należy rozumieć nie tylko typową umowę dzierżawy lub najmu, ale również inne szczególne formy prawne gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Stosownie do art. 18 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) nieruchomości mogą być oddane jednostkom organizacyjnym (tj. między innymi samorządowemu zakładowi budżetowemu) w trwałą zarząd, najem, dzierżawę oraz użyczane na cele związane z ich działalnością. Tak więc powyższa ustawa dopuszcza różne tytuły prawne posiadania przez jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nieruchomości jednostki samorządu terytorialnego.

Reasumując należy stwierdzić, że

faktycznie posiada nieruchomości stanowiące własność Gminy Lublin i w związku z tym jest podatnikiem podatku od nieruchomości.

Jednocześnie należy zauważyć, że osoby fizyczne posiadające na podstawie umowy lokale mieszkalne niestanowiące odrębnych nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego nie są podatnikami podatku od nieruchomości (art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a) ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych).



W związku z tym podatek od nieruchomości za te lokale mieszkalne niestanowiące odrębnych nieruchomości będące w posiadaniu osób fizycznych wienien regulować , gdyż jest posiadaczem nieruchomości Gminy Lublin.

Zgodnie z art. 6 ust. 9 ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych osoby prawne, jednostki organizacyjne oraz spółki niemające osobowości prawnej są obowiązane:

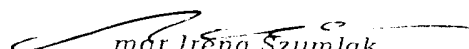
- 1) składać, w terminie do 15 stycznia, organowi podatkowemu właściwemu ze względu na miejsce położenia przedmiotów opodatkowania, deklaracje na podatek od nieruchomości na dany rok podatkowy, sporządzone na formularzu wg ustalonego wzoru, a jeżeli obowiązek ten powstał po tym dniu - w terminie 14 dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie tego obowiązku;
- 2) odpowiednio skorygować deklaracje w razie zaistnienia zdarzenia mającego wpływ na wysokość opodatkowania w tym roku, a w szczególności zmiany sposobu wykorzystywania przedmiotu opodatkowania lub jego części, w terminie 14 dni od dnia zaistnienia tego zdarzenia;
- 3) wpłacać obliczony w deklaracji podatek od nieruchomości - bez wezwania - na rachunek budżetu właściwej gminy, w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego, w terminie do 15 każdego miesiąca.

Z uwagi na fakt, iż \_\_\_\_\_ jest podatnikiem podatku od nieruchomości za lokale mieszkalne niestanowiące odrębnych nieruchomości będące w posiadaniu osób fizycznych powinien, zgodnie z ww. przepisem składać deklaracje na podatek od nieruchomości.

\_\_\_\_\_ w Lublinie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, ul. M.C. Skłodowskiej 40, 20 - 029 Lublin po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł dowiedzieć się o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. Nr 153, poz. 1270 z późn. zm.). Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 ww. ustawy) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy).

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy) na adres: Wydział Podatków Urzędu Miasta Lublin, 20 - 071 Lublin, ul. Wieniawska 14.

Z up. Prezydenta Miasta Lublin

  
m.łr. Iręna Szumlak  
Skarbnik Miasta