

Burmistrz Michałowa

ul. Białostocka 11

16-050 Michałowo

Michałowo 16.10.2018 r.

.....
.....

FN.

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Burmistrz Michałowa działając na podstawie art. 14 j 1 i 3 w związku z art. 14 b, 14 c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku -Ordynacja podatkowa (Dz. U. 2017.poz.201 ze zm.) w związku z art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a, ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U.2017 poz.1785 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego stwierdza, że stanowisko zawarte we wniosku złożonym dnia 20.07.2018 r. przez, co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego, w odniesieniu do :

Punktu 1

- podatnikiem podatku od nieruchomości w odniesieniu do wynajmowanych pracownikom (umowa najmu) lokali mieszkalnych będących częściami wielorodzinnych budynków mieszkalnych, które nie są nieruchomościami budynkowymi, a znajdujące się w nich lokale mieszkalne nie stanowią nieruchomości lokalowych (budynki mieszkalne/lokalne nie stanowią odrębnej od gruntu nieruchomości), jest, **jest prawidłowe**
- w przypadku posiadania budynków gospodarczych lub tylko ich części oraz części nieruchomości gruntowych w postaci działki gruntu, oddanych w najem pracownikom (osoby fizyczne), obowiązek podatkowy ciąży na posiadaczu zależnym, **jest prawidłowe**
- rodzaj umowy: umowa najmu , umowa użyczenia- pozostaje bez znaczenia. Umowy zawierane z należy traktować jako umowy zawierane ze Skarbem Państwa. Będą to więc umowy skutkujące przeniesieniem obowiązku podatkowego - **jest prawidłowe**

Punkt 2

- podatnikiem podatku od nieruchomości w odniesieniu do jednorodzinnego budynku mieszkalnego, dodatkowo części gruntu oraz części budynków gospodarczych, objętych umową o bezpłatne użytkowanie pozostaje posiadacz zależny - **jest prawidłowe**

Punkt 3

-podatnikiem podatku od nieruchomości za cały budynek mieszkalny łącznie z pomieszczeniem kancelaryjnym pozostaje – **jest prawidłowe**

- podatnikiem podatku od nieruchomości za budynki gospodarcze lub tylko ich części oraz części nieruchomości gruntowych w postaci działki gruntu, będących własnością Skarbu Państwa, a posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem, pozostaje posiadacz zależny – **jest prawidłowe**

- charakter umowy: umowa najmu czy też umowa korzystania z bezpłatnego lokalu mieszkalnego, w kwestii obowiązku podatkowego pozostaje bez znaczenia, bowiem obie dotyczą posiadania zależnego, w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego – **jest prawidłowe**

Punkt 4

-kancelaria leśnictwa znajdująca się w budynku gospodarczym nie jest zwolniona z podatku od nieruchomości i powinno się ją opodatkować stawką jak za budynki pozostałe. – **jest prawidłowe**

UZASADNIENIE

W dniu 20.07.2018 roku do tutejszego urzędu wpłynął wniosek, o udzielenie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego.

Wnioskodawca złożył oświadczenie, że elementy przedstawionego stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji, w dniu złożenia 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 postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

Uścił także stosowną opłatę za wydanie niniejszej interpretacji.

Przedstawiając stan faktyczny wnioskodawca wskazał, że:

1. W swoich zasobach posiada cztery wielorodzinne budynki mieszkalne, położone na jednej działce o nr geodezyjnym w obrębie wsi Żaden z budynków nie stanowi nieruchomości budynkowej, a znajdujące się w nich lokale mieszkalne nie stanowią nieruchomości lokalowej w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994. o własności lokali (Dz. U. 2018, poz. 716 z późn. zm.) — dalej „ustawa o własności lokali”. Żaden ze znajdujących się w budynkach lokali nie ma urządzonej odrębnej księgi wieczystej. W jednym budynku wydzielone są pomieszczenia przeznaczone na kancelarie leśnictw. Poszczególne lokale są na podstawie umowy najmu wynajmowane pracownikom (wzór umowy stanowi załącznik nr 1 do niniejszego pisma) lub na podstawie umowy mającej cechy zbliżone do umowy użyczenia, oddawane do bezpłatnego korzystania z lokalu mieszkalnego dla pracowników Służby Leśnej, którym na podstawie art. 46 ust 1 pkt 2 Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. 2017, poz. 788 z późn. zm.) — dalej „ustawa o lasach”, przysługuje bezpłatne mieszkanie (wzór umowy stanowi załącznik nr 2 do niniejszego pisma). W każdym z ww. przypadków na podstawie tej samej umowy oddawane są w najem/do korzystania również obiekty budowlane lub ich części w postaci budynku gospodarczego oraz część nieruchomości gruntowej (działka gruntu) przeznaczonej do wyłącznego korzystania przez najemcę.

2. posiada jednorodzinny budynek mieszkalny — na działce o numerze geodezyjnym w obrębie ewidencyjnym, który w całości na podstawie umowy korzystania z bezpłatnego lokalu mieszkalnego jest oddawany do wyłącznego korzystania dla pracownika, któremu przysługuje bezpłatny lokal mieszkalny. Budynek ten nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. W budynku tym nie znajduje się kancelaria leśnictwa. Na podstawie tej samej umowy oddawana jest do bezpłatnego korzystania część obiektu budowlanego w postaci budynku gospodarczego oraz część nieruchomości gruntowej (działka gruntu) przeznaczonej do wyłącznego korzystania przez użytkownika.

3. posiada jednorodzinne budynki mieszkalne, w których znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny oraz kancelaria leśnictwa — na działkach: ... obręb ewidencyjny ..., dz.... obręb ewidencyjny obręb ewidencyjny, dz.... obręb ewidencyjny, dz.... obręb ewidencyjny Na podstawie umowy najmu lub umowy korzystania z bezpłatnego lokalu mieszkalnego (w zależności od tego kto jest stroną umowy: czy pracownik któremu przysługuje bezpłatne mieszkanie czy inny pracownik LP) część obiektu budowlanego (lokal mieszkalny) jest oddawana w najem/do korzystania. Lokale mieszkalne nie stanowią odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Lokale mieszkalne pomimo że posiadają odrębne wejście od kancelarii, to nie są wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku, ponieważ układ konstrukcyjny obiektu umożliwia poruszanie się w obrębie całego budynku

bez konieczności jego opuszczania. Komunikacja pomiędzy lokalem mieszkalnym, a kancelarią leśnictwa jest możliwa poprzez połączenie wewnętrznymi drzwiami. W każdym z ww. przypadków na podstawie tej samej umowy oddawane są w najem/do korzystania również obiekty budowlane lub ich części w postaci budynku gospodarczego oraz część nieruchomości gruntowej (działka gruntu) przeznaczanej do wyłącznego korzystania przez najemcę.

4. W jednym przypadku posiada kancelarię leśnictwa, która znajduje się w części obiektu budowlanego oznaczonego w powszechnej ewidencji gruntów i budynków jako budynek gospodarczy — na działce o numerze geodezyjnym ..., w obrębie ewidencyjnym Budynek składa się z trzech niezależnych pomieszczeń, każde z osobnym wejściem. Jedno z pozostałych pomieszczeń jest przeznaczone jako magazyn leśnictwa służący działalności leśnej, a ostatnie z nich jest na podstawie umowy korzystania z bezpłatnego lokalu mieszkalnego oddane dla pracownika

W związku z tak przedstawionym stanem faktycznym Nadleśnictwo wystosowało następujące pytania:

1. Kto jest podatnikiem podatku od nieruchomości za- lokal mieszkalny, kto za budynek gospodarczy, a kto za część nieruchomości gruntowej (grunt)? Czy charakter umowy, w zależności czy jest to umowa najmu czy umowa korzystania z bezpłatnego lokalu mieszkalnego ma znaczenie w kwestii podatnika podatku od nieruchomości?

2. Kto jest podatnikiem podatku od nieruchomości za cały obiekt budowlany _budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu art. 3 ust. 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2018, poz. 1202) — dalej „ustawa prawo budowlane”?

3. Kto jest podatnikiem podatku od nieruchomości za część obiektu budowlanego oddanego w najem/do korzystania — jednorodzinny budynek mieszkalny niestanowiącego odrębnego od gruntu przedmiotu własności ? Kto jest podatnikiem podatku od nieruchomości za pomieszczenie kancelarii leśnictwa? Kto jest podatnikiem podatku od nieruchomości za budynek gospodarczy?

Kto jest podatnikiem podatku od nieruchomości za część nieruchomości gruntowej (grunt)? Czy charakter umowy, w zależności czy jest to umowa najmu czy umowa korzystania z bezpłatnego lokalu mieszkalnego ma znaczenie w kwestii podatnika podatku od nieruchomości?

4. Czy kancelaria leśnictwa znajdującą się w budynku gospodarczym jest zwolniona z podatku od nieruchomości na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 4 lit. a) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2017 r. poz. 1785 z późn. zm.) — dalej

„ustawa o podatkach i opłatach lokalnych”? Jeżeli nie, to jaką stawką powinna być opodatkowana: jak za budynek związany z prowadzeniem działalności gospodarczej czy jak za budynki pozostałe?

Stanowisko wnioskodawcy:

We wstępie Wnioskodawca ustosunkował się do kwestii rodzaju umowy – najem / umowa korzystania z bezpłatnego lokalu mieszkalnego, wyrażając pogląd, że w wyżej opisanych przypadkach, w kwestii obowiązku podatkowego, bez znaczenia pozostaje rodzaj umowy, czy to umowy najmu czy umowy korzystania z bezpłatnego lokalu mieszkalnego. W obu przypadkach mamy do czynienia z posiadaniem zależnym tej części nieruchomości, która na podstawie umowy uprawnia do wyłącznego korzystania z rzeczy przez stronę umowy. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych w art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a), jasno wskazuje, że podatnikami podatku od nieruchomości są między innymi osoby fizyczne będące posiadaczami nieruchomości lub ich części, jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem.

W dalszej części wnioskodawca wyraża pogląd, że umowy zawierane z lub z innymi jednostkami organizacyjnymi są traktowane (zgodnie z prawem) jako umowy zawarte ze Skarbem Państwa. Na potwierdzenie powyższego wystarczy powołać się na 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 (Dz. U. 2017, poz. 788 z późn zm.). Zgodnie z art. 336 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2018, poz. 1025 z późn. zm.) — dalej „Kodeks cywilny”, posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Umowa korzystania z bezpłatnego lokalu mieszkalnego jest zbliżona do umowy użyczenia, na mocy której biorący rzecz (w tym przypadku część nieruchomości) staje się jej posiadaczem zależnym.

W związku z powyższym w dalszej części Wnioskodawca nie różnicuje swojego stanowiska pod względem rodzaju umowy, gdyż — zdaniem Strony — nie ma ono w przedmiotowej sprawie znaczenia.

Pytanie nr 1

Zdaniem Wnioskodawcy, w przedstawionym stanie faktycznym, tojest podatnikiem podatku od nieruchomości za cały budynek mieszkalny — na podstawie art. 3

ust. 1 pkt 4 lit. a) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Żaden z budynków/lokalii nie stanowi odrębnej od gruntu nieruchomości, a więc mamy do czynienia z posiadaniem przez osobę fizyczną lokalu mieszkalnego niestanowiącego odrębnej nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, a posiadanie wynika z umowy najmu zawartej z właścicielem

W przypadku posiadania budynków gospodarczych lub tylko ich części oraz części nieruchomości gruntowych w postaci działki gruntu, obowiązek podatkowy w tym zakresie ciąży na posiadaczach zależnych — na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. W danym stanie faktycznym, posiadacz jest osobą fizyczną będącą posiadaczem części nieruchomości oraz całego obiektu budowlanego lub jego części, będących własnością Skarbu Państwa, a posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem. Zdaniem Wnioskodawcy art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wprost wyłącza obowiązek podatkowy w przypadku posiadania lokali mieszkalnych niestanowiących nieruchomości lokalowych, a więc a contrario podatnikiem będzie posiadacz każdej części nieruchomości, która nie jest lokalem mieszkalnym, a na przykład gruntem lub lokalem niemieszkalnym. Z ogólnej zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości wynika, że opodatkowaniu może podlegać każdy z wymienionych w art. 2 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych przedmiotów opodatkowania w całości lub w określonej części. Posiadanie jest stanem faktycznym, a więc w każdym przypadku, to czy obowiązek podatkowy przejdzie na posiadacza zależnego w całości lub w części, zależy od stanu faktycznego posiadania tzn. czy posiadacz dysponuje i korzysta z całości przedmiotu opodatkowania czy wyłącznie z określonej części.

W zaistniałym stanie faktycznym posiadacz zależny dysponuje i korzysta z części przedmiotu opodatkowania tj. gruntu wchodzącego w skład nieruchomości gruntowej oraz części lub całego budynku gospodarczego wchodzącego w skład nieruchomości gruntowej.

Pytanie nr 2

Zdaniem Strony, w przedstawionym stanie faktycznym obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczu zależnym — na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 4 lit a) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. W zaistniałym stanie faktycznym mamy do czynienia z posiadaniem zależnym całego obiektu budowlanego. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie definiuje pojęcia obiektu budowlanego ani budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a więc należy odwołać się tutaj do art. 3 ust. 1 oraz art. 3 ust. 2a ustawy prawo budowlane, przy czym obiekt będący przedmiotem umowy spełnia wszystkie kryteria przedstawione w przytoczonych artykułach.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 lit a) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych podatnikiem podatku od nieruchomości są między innymi osoby fizyczne będące posiadaczami obiektów budowlanych (w tym przypadku całego jednorodzinnego budynku mieszkalnego) stanowiących własność Skarbu Państwa, jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem. Zdaniem Wnioskodawcy w istniejącym stanie faktycznym są spełnione wszystkie przesłanki, które rodzą obowiązek podatkowy po stronie posiadacza zależnego.

Z ogólnej zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości wynika, że opodatkowaniu może podlegać każdy z wymienionych w art. 2 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych przedmiotów opodatkowania w całości lub w określonej części. Posiadanie jest stanem faktycznym, a więc w każdym przypadku, to czy obowiązek podatkowy przejdzie na posiadacza zależnego w całości lub w części, zależy od stanu faktycznego posiadania tzn. czy posiadacz dysponuje i korzysta z całości przedmiotu opodatkowania czy wyłącznie z określonej części.

W zaistniałym stanie faktycznym posiadacz zależny (najemca) dysponuje i korzysta z całości przedmiotu opodatkowania tj. budynku mieszkalnego oraz z części przedmiotu opodatkowania tj. gruntu wchodzącego w skład nieruchomości gruntowej oraz części budynku gospodarczego wchodzącego w skład nieruchomości gruntowej.

Pytanie nr 3

Zdaniem Wnioskodawcy, w przedstawionym stanie faktycznym obowiązek podatkowy za cały budynek mieszkalny (łącznie z pomieszczeniem kancelaryjnym) ciąży na — na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

W przypadku posiadania budynków gospodarczych lub tylko ich części oraz części nieruchomości gruntowych w postaci działki gruntu, obowiązek podatkowy w tym zakresie ciąży na posiadaczach zależnych — na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

W danym stanie faktycznym, posiadacz jest osobą fizyczną będącą posiadaczem części nieruchomości oraz całego obiektu budowlanego lub jego części, będących własnością Skarbu Państwa, a posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem.

Według Wnioskodawcy bez znaczenia pozostaje fakt, że przy istniejącym układzie konstrukcyjnym budynków mieszkalnych, nie ma możliwości ustanowienia samodzielności lokalu. Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, samodzielnym lokalem mieszkalnym musi być wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb. Przy istniejącym układzie konstrukcyjnym nie ma możliwości ustanowienia samodzielności lokalu,

ponieważ lokal mieszkalny nie jest wydzielony trwałymi ścianami od części kancelaryjnej — pomieszczenie kancelarii z pozostałą częścią obiektu jest połączone wewnętrznymi drzwiami. Do powstania nieruchomości lokalowej w rozumieniu art. 46 § 1 Kodeksu cywilnego jest niezbędne ustanowienie samodzielności lokalu, a więc przy istniejącym układzie konstrukcyjnym obiektu nie ma takiej możliwości.

Pytanie nr 4

Zdaniem Wnioskodawcy, w przedstawionym stanie faktycznym kancelaria leśnictwa nie jest zwolniona z podatku od nieruchomości, a należy opodatkować ją stawką jak za budynki pozostałe. Jeżeli przyjmując za właściwą linię orzeczniczą, że kancelarie leśnictw znajdujące się w budynkach mieszkalnych należy opodatkować stawką jak za budynki mieszkalne, to przez analogię kancelaria znajdująca się w budynku gospodarczym powinna być opodatkowana stawką jak za budynki pozostałe.

Ocena prawna stanowiska wnioskodawcy:

W ocenie tutejszego organu podatkowego stanowisko zaprezentowane przez jest prawidłowe w pełnym zakresie, w odniesieniu do każdego z przedstawionych stanów faktycznych. Wobec powyższego zgodnie z art. 14 c § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku -Ordynacja podatkowa, można odstąpić od uzasadnienia prawnego

Interpretacja indywidualna dotyczy zaistniałych stanów faktycznych przedstawionych przez Wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania niniejszej interpretacji.

Pouczenie:

Zastosowanie się do interpretacji indywidualnej przed jej zmianą lub przed doręczeniem organowi podatkowemu prawomocnego orzeczenia sądu administracyjnego uchylającego interpretację indywidualną nie może szkodzić wnioskodawcy, jak również w przypadku nieuwzględnienia jej w rozstrzygnięciu sprawy podatkowej.

Niniejsza interpretacja, po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

Na niniejszą interpretację wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, w terminie 30 dni po upływie terminu określonego w sposób poniższy za pośrednictwem Burmistrza Michałowa.

Skargę, o której mowa wyżej można wnieść po:

1. Uprzednim wezwaniu Burmistrza Michałowa w terminie 14 dni od dnia, w którym wnioskodawca dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu niniejszej interpretacji — do usunięcia naruszenia prawa.
2. Doręczeniu ponownej odpowiedzi w tej sprawie Burmistrza Michałowa; ponowna odpowiedź Burmistrza Michałowa zostanie udzielona nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez niego wezwania.

W przypadku, gdy organ podatkowy nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, skargę wnosi się w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa.