



# PREZYDENT MIASTA ZABRZE

ul. Powstańców Śląskich 5-7, 41-800 Zabrze

Zabrze, dnia 07.01.2013r.

WP.310.3.2012.MS

tel. cent.: (32) 37-33-300

fax: (32) 37-33-399

[www.um.zabrze.pl](http://www.um.zabrze.pl)

[prezydent@um.zabrze.pl](mailto:prezydent@um.zabrze.pl)

~~Janeta Szustak~~ S.j.  
reprezentowana przez ~~Anielę Szustak~~  
~~Janeta Szustak~~  
ul. ~~Blaszyńskiego~~  
~~41-800 Zabrze~~

## Interpretacja indywidualna.

Na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29.08.1997r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 749)- *dalej o.p.* Prezydent Miasta Zabrze postanawia udzielić interpretacji indywidualnej dot. sytuacji przedstawionej we wniosku złożonym w dniu 08.10.2012r.

1. W dniu 08.10.2012r. ~~Janeta Szustak~~ s.j.- *dalej zamiennie wnioskujący*, podatnik lub spółka złożyła wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej dot. podatku od nieruchomości od kiosku handlowego wybudowanego przez podatnika na gruncie dzierżawionym od podmiotu prowadzącego targowisko tj. ~~M. Szustak~~ - *dalej M. Szustak*

1.1 Podatnik w wniosku przedstawił następujący stan faktyczny: spółka prowadzi sprzedaż na targowisku w kiosku wybudowanym z własnych środków za zgodą właściciela gruntu, którym jest Gmina Miejska Zabrze. Grunt, na którym posadowiony jest kiosk udostępniony został spółce na podstawie umowy poddzierżawy zawartej z ~~M. Szustak~~, który włada gminnym gruntem.

1.2 W związku z powyższym zadano pytanie: 1) (...) *jeśli ustawa o podatkach i opłatach lokalnych w sposób wyczerpujący określa osoby oraz podmioty zobowiązane do płacenia podatku od nieruchomości, to dlaczego wykluczono z płatników podatku od nieruchomości spółkę jawną samoistnego posiadacza budynku kiosku handlowego powołując się na art. 8 ustawy ordynacja podatkowa (...) oraz czy 2) (...) może mieć wpływ na ocenę kto jest płatnikiem podatku od kiosku jeśli ustalono, iż to budowla trwale związana z gruntem (...)* (cytat za wnioskiem).

1.2.1 Zdaniem podatnika (...) *zmiana płatnika podatku od kiosku wybudowanego na poddzierżawionym gruncie, tylko na tej podstawie, że kiosk ten został uznany za budynek trwale związany z gruntem nie jest w żaden sposób uzasadniona prawnie (...)* oraz, że (...) *spółka jawna ~~Janeta Szustak~~ poddzierżawia grunt będący w dzierżawie innej spółki w tym przypadku ~~M. Szustak~~ w właściciel jest Gmina Miejska Zabrze to ~~M. Szustak~~ jako posiadacz zależny jest*



zobowiązany do płatności podatku od gruntu poddzierzawionego [redacted]. Umowa poddzierzawy dotyczy tylko gruntu, natomiast budynek kiosku wybudowany z własnych środków spółki [redacted] znajduje się w jej samoistnym posiadaniu. M [redacted] jak dzierżawca gruntu (...) nie ma żadnego tytułu prawnego do budynku, a więc nie może być podatnikiem podatku od tego kiosku (...).

2. Prezydent Miasta Zabrze uznaje stanowisko spółki przedstawione we wniosku złożonym w dniu 08.10.2012r. za nieprawidłowe.

2.1 Na wstępie wnieść należy, że art. 8 o.p., na który powołuje się spółka stanowi, iż płatnikiem jest osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej, obowiązana na podstawie przepisów prawa podatkowego do obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu. Stosowanie instytucji płatnika ma więc na celu pobór podatku u źródła. Spółka [redacted] nie jest takim podmiotem.

Art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2010r. Nr 95, poz. 613) – dalej u.p.o.l., stanowi m.in., iż podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące 1) właścicielem nieruchomości lub obiektów budowlanych, 2) posiadaczem samoistnym nieruchomości lub obiektów budowlanych, 3) użytkownikiem wieczystym gruntów 4) posiadaczem nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie - wynika z umowy zawartej z właścicielem Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych nie stanowiących odrębnych nieruchomości.

Przywołany artykuł określa podmioty, na których ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości. Podatnikami mogą być wszystkie podmioty, niezależnie od ich statusu prawnego (osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej), jeśli mają określony w ust. 1-5 tytuł prawny do korzystania z nieruchomości albo obiektów budowlanych.

2.1.1 Z treści wniosku złożonego w dniu 08.10.2012r. wynika, że [redacted] w stosunku do wskazanego obiektu nie posiada żadnego z tytułów o których mowa w art. 3 ust. 1 u.p.o.l. Spółki wbrew temu co wnosi, niepodobna uznać za samoistnego posiadacza.

2.1.1.1. Na wstępie naznaczyć należy wg opracowania „Określenie charakteru obiektów znajdujących się na terenie targowisk w Zabrzu” (Zabrze, 2011r.) zleconego przez M [redacted] a wykonanego przez Pracownię Projektową iB obiekt wskazany przez podatnika to budynek trwale związane z gruntem. W opracowaniu czytamy, iż przez budynek (...) należy (...) rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach (...) oraz (...) ustawa Prawo budowlane nie definiuje pojęcia „trwałego związania z gruntem”. W takiej sytuacji przyjęliśmy interpretację Ministerstwa Finansów z dnia 10 lutego 2003 roku, który powołuje się na informacje uzyskane w Głównym Urzędzie Nadzoru Budowlanego. Przewiduje on występowanie pojęcia trwałego związku z gruntem w sytuacji gdy obiekt budowlany posiada fundament, który jest trwale połączony z obiektem. Fundament nie może być przeniesiony lub rozebrany bez przeprowadzenia robót ziemnych (...) (strona 6). W zasadniczej części opracowania czytamy, iż przedmiotowy obiekt z uwagi na fakt, że spełnia powyższe przesłanki został zakwalifikowany jako budynek trwale związany z gruntem

Powyższy wywód ma o tyle znaczenie, że w polskim systemie prawa elementy, które stanowią część składową gruntu dzielą jego los prawny. Podstawą prawną jest art. 48 § 1 (w nawiązaniu do art. 47 § 1) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1993r., Nr 64, poz. 16, ze zm.)- dalej k.c., który stanowi, że do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane (z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych). Powyższe oznacza, że właściciel nieruchomości gruntowej (w omawianej sprawie jest to Gmina Miejska Zabrze) staje się również posiadaczem obiektów, które znajdują się na nim i które są trwale z nim związane.

Szczególną uwagę należy zwrócić na art. 3 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.o.l., w którym ustawodawca dokonał rozróżnienia dwóch kategorii podatników podatku od nieruchomości: posiadacza zależnym nieruchomości lub obiektów budowlanych (pkt 4) oraz posiadacza samoistnych nieruchomości lub obiektów budowlanych (pkt 2). Instytucja samoistnego posiadacza uregulowana w art. 336 k.c., stanowi, iż posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Na posiadanie samoistne składają się więc dwa elementy: element fizyczny oznaczający fizyczne władztwo nad rzeczą oraz element psychiczny oznaczający wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa. Przyjętej przez ustawodawcę definicji posiadacza samoistnego rzeczy można wyprowadzić wniosek, że dla przyjęcia samoistności posiadania konieczne jest wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Wszystkie dyspozycje posiadacza powinny zatem swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela (szerzej: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2011r., sygn. akt II CSK 17/11). Taka sytuacja w rozpatrywanej sprawie nie występuje. Skoro wnioskujący włada nieruchomością na podstawie umowy poddzierżawy (a dotyczy to nie tylko gruntu, ale również budynku- patrz pkt 2.1.1. niniejszego pisma), to relacje faktyczne między poddzierżawcą, a dzierżawcą należy określić jako posiadanie zależne, a nie samoistne.

*Pouczenie: na niniejszą interpretację przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację do usunięcia naruszenia prawa. Wezwanie wnosi się w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu interpretacji. Termin do wniesienia skargi wynosi 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu a w przypadku nie udzielenia odpowiedzi - 60 dni od dnia wezwania do naruszenia prawa.*

Sprawę prowadzi:

- Wydział Podatków i Opłat Lokalnych.

Otrzymują:

- a/a;  
- adresat.

PREZYDENT MIASTA

Małgorzata Mańka-Szulik

Podinspektor

Mikołaj Szczytkowski

Naczelnik Wydziału

mgr Andrzej Bacimnik

2013-01-08

Główny Specjalista

Beata Grzywa

Skarbnik Miasta

mgr Piotr Barczyński