



RBF
S

S-1710-1/2012



Sławno, dnia 10.10.2012r.

Pan

Wójt Gminy Sławno

Ul. M.C. Skłodowskiej 9

76-100 Sławno

w załączeniu przesyła wniosek o interpretację przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w związku z planowaną od 01.01.2013r. zmianą zasad opłacania podatków przez najemców lokali mieszkalnych, należących do :

^
OK



WNIOSEK

o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Na podstawie art. 14j§1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U z 2005r., Nr 8, poz. 60) wnoszę o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych przez Wójta Gminy Sławno.

, działające jako jednostki organizacyjne na podstawie umów cywilno-prawnych wynajmują i wydierżawiają, jak również udostępniają nieodpłatnie pracownikom (użyczenie) znajdujące się w ich zarządzie nieruchomości. Umowy takie zawierane są pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez r a zainteresowanymi.

W przypadku umów najmu czy użyczenia, które zawierane są z pracownikami jednostki, umowa określa opłaty związane z korzystaniem z nieruchomości, jednakże nie wskazuje podmiotu odpowiedzialnego za zapłatę podatku od nieruchomości.

W związku z przedstawionym stanem faktycznym, wnoszę o rozstrzygnięcie:

1. Czy osoby wynajmujące budynki mieszkalne, lokale, budynki gospodarcze lub garaże (z wyłączeniem lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości) stanowiące własność Skarbu Państwa powinny opłacać podatek od nieruchomości, czy też obowiązek podatkowy ciąży bezpośrednio na wynajmującym?

Zdaniem wnioskodawcy podatnikiem winny być osoby, które wynajmują lub nieodpłatnie korzystają z nieruchomości lub ich części, co wynika z art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. (Dz. U. z 2010r. Nr 95, poz. 613 j.t. z późn. zm.) o podatkach i opłatach lokalnych.

Zasady funkcjonowania określone są w ustawie z dnia 28 września 1991r. o lasach (Dz. U. z 2011r., Nr 12 poz. 59 j.t. ze zm.). Jest to państwowa jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, reprezentująca Skarb Państwa w zakresie mienia, znajdującego się w jej zarządzie. Nie ulega także wątpliwości, iż wprost z przepisów, tj. art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. (Dz. U. z 2010r. Nr 95, poz. 613 j.t. z późn. zm.) o podatkach i opłatach lokalnych wynika odpowiedzialność jednostek za zapłatę należnego podatku od nieruchomości.

Jednakże zgodnie z 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. (Dz. U. z 2010r. Nr 95, poz. 613 j.t. z późn. zm.) o podatkach i opłatach lokalnych obowiązek zapłaty podatku ciąży na posiadaczach, jeżeli umowy cywilno-prawne zawarte zostały z właścicielem nieruchomości. Wątpliwości mogą być związane z faktem, że zarówno umowy użyczenia, jak też umowy najmu zawierane są nie bezpośrednio z właścicielem, ale za pośrednictwem jednostki organizacyjnej właściciela. W ocenie jednak wnioskodawcy każda czynność dokonana przez statio fisci Skarbu Państwa jest czynnością Skarbu Państwa, gdyż jednostki te działają w imieniu i na rachunek Skarbu Państwa, a skoro tak, to obowiązek podatkowy ciąży odpowiednio na posiadaczach zależnych.

Kolejne wątpliwości związane są z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r., Nr 31 poz.

266 j.t. z późn. zm.), które mają zastosowanie do lokali w rozumieniu tej ustawy. Zgodnie bowiem z art. 2 ust.1 pkt 8a stanowi bowiem m.in. , iż na wydatki związane z utrzymaniem lokalu składają się m.in. **obciążający właściciela** podatek od nieruchomości.

W ocenie wnioskodawcy niniejsza niespójność nie uchyla zasady wynikającej z ustaw podatkowych, które w sposób przedmiotowy jak i podmiotowy regulują podatników konkretnych podatków.

NADLEŻY
Miejscowy Wydział Nieruchomości

Sławno, 17 grudnia 2012 r.

RBF-3120.1. 86 .2012

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Wójt Gminy Sławno działając na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r. Nr 749 ze zmian.) jako organ podatkowy właściwy do wydania interpretacji indywidualnej w sprawie dotyczącej interpretacji przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych stwierdza, że stanowisko przedstawione we wniosku z dnia 10 października 2012 r. (przekazanego Wójtowi Gminy Sławno dnia 10 października 2012 r.) o udzielenie pisemnej interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego dotyczącej ustawy z dnia 12 stycznia 2012 r. o podatkach i opłatach lokalnych (jednolity tekst Dz. U. z 2010 r. Nr 95 poz. 613 ze zmian.), w zakresie przedstawionym we wniosku jest prawidłowe.

UZASADNIENIE

w dniu 10 października 2012 r. wystąpiło z wnioskiem o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej ustawy z dnia 12 stycznia 2012 r. (przekazanym Wójtowi Gminy Sławno dnia 10 października 2012 r.).

Stan faktyczny przedstawiony we wniosku:

Wnioskodawca wyjaśnił, iż zasady funkcjonowania określone są w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (jednolity tekst Dz. U. z 2011 r. Nr 12 poz. 59 ze zmian.). Jest to państwowa jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej reprezentująca Skarb Państwa w zakresie mienia znajdującego się w jej zarządzie.

działające jako jednostki organizacyjne na podstawie umów cywilno-prawnych wynajmują i wdzierżwiają, jak również udostępniają nieodpłatnie pracownikom (użyczenie) znajdujące się w ich zarządzie nieruchomości. Umowy takie zawierane są pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez nadleśniczego, a zainteresowanymi. W przypadku umów najmu czy użyczenia, które zawiera z pracownikami, umowa określa opłaty związane z korzystaniem z nieruchomości, jednakże nie wskazuje podmiotu odpowiedzialnego za zapłatę podatku od nieruchomości.

W związku z powyższym stanem faktycznym wniosło o rozstrzygnięcie "Czy osoby wynajmujące budynki mieszkalne, lokale, budynki gospodarcze lub garaże (z wyłączeniem lokali mieszkalnych nie stanowiących odrębnych nieruchomości)

stanowiące własność skarbu Państwa) powinny opłacać podatek od nieruchomości, czy też obowiązek podatkowy ciąży bezpośrednio na wynajmującym?”

Zdaniem wnioskodawcy -) – podatnikiem winny być osoby, które wynajmują lub nieodpłatnie korzystają z nieruchomości lub ich części. Co wynika z art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (jednolity tekst Dz. U. z 2010 r. Nr 95 poz. 613 ze zmian.) .

W ocenie wnioskodawcy każda czynność statio fisci Skarbu Państwa (w tym przypadku) jest czynnością Skarbu Państwa, gdyż jednostki te działają w imieniu i na rachunek Skarbu Państwa, a skoro tak to obowiązek podatkowy ciąży odpowiednio na posiadaczach zależnych.

Stan prawny:

Przedstawione we wniosku) o interpretację indywidualną zagadnienie zostało rozstrzygnięte w drodze interpretacji ogólnej Ministra Finansów w dniu 19 października 2012 r. sygnatura PL/Ls/833/89/APQ/12/233, wydanej w celu zapewnienia jednolitego stosowania przez wójtów, burmistrzów oraz prezydentów miast przepisów prawa podatkowego w zakresie ustalenia podmiotu zobowiązanego do zapłaty podatku od nieruchomości z tytułu nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa będących w zarządzie Lasów Państwowych udostępnianych w drodze umowy pracownikom Służby Leśnej do bezpłatnego korzystania.

Z interpretacji tej wynika, że w przypadku, gdy przedmiotem umowy uprawnionego do bezpłatnego mieszkania pracownika Służby Leśnej z przedstawicielem jednostki organizacyjnej Lasów Państwowych jest budynek mieszkalny: jednorodzinny bądź w zabudowie szeregowej, dodatkowo grunt oraz przynależności, obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od budynku mieszkalnego ciąży na pracowniku jako posiadaczu nieruchomości Skarbu Państwa, niezależnie od tego, czy budynek ten jest odrębnym od gruntu przedmiotem własności. Obowiązek ten dotyczy również pozostałych przedmiotów opodatkowania (lub ich części), które obejmuje umowa (grunt, budynki gospodarcze itp.) .

Organ podatkowy podziela stanowisko) odniesieniu do czynności wykonywanych przez statio fisci Skarbu Państwa oraz ich następstw prawnych.

.....) jako państwowa jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej reprezentują Skarb Państwa w zakresie zarządzanego mienia. W skład

.....) wchodzi następujące jednostki organizacyjne: Dyrekcja Generalna Lasów Państwowych, regionalne dyrekcje Lasów Państwowych, nadleśnictwa oraz inne jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej. Oznacza to, że stroną czynności dokonywanych przez) (ich jednostki organizacyjne), jest Skarb Państwa (zob. uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego -Izba Cywilna z 1994-10-14, III CZP

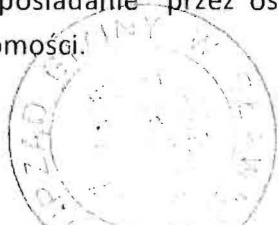
16/94). Zdaniem organu podatkowego umowy cywilnoprawne zawarte przez ¹
(statio fisci Skarbu Państwa) należy traktować jak umowy zawarte z właścicielem.

Stosownie do art. 3 ust. 1 pkt 4 i ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, 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 wynika z umowy zawartej z właścicielem, Agencją Nieruchomości Rolnych lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych nie stanowiących odrębnych nieruchomości.

Umowa dzierżawy, najmu czy użyczenia będąca umową cywilnoprawną, reguluje wzajemne prawa i obowiązki pomiędzy stronami, nie może natomiast wywierać skutków na gruncie przepisów prawa publicznego, do którego należą przepisy podatkowe. Zapis umowy przenoszący obowiązek opłacania podatku od nieruchomości na dzierżawcę nie wywiera skutku w postaci przeniesienia na niego obowiązku publicznoprawnego właściciela, w szczególności zaś nie powoduje przeniesienia na dzierżawcę wynikającego z ustawy obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości, może on pełnić jedynie funkcję informacyjną. Obowiązek podatkowy nie może być modyfikowany wolą stron. W orzecznictwie utrwalił się pogląd, iż treść umowy cywilnoprawnej ma skutek wyłącznie między stronami tej umowy i nie może modyfikować obowiązków podatkowych kształtowanych bezpośrednio przez ustawy.

Wobec powyższego, w obowiązującym stanie prawnym, zawarcie umowy najmu budynku mieszkalnego, lokalu (za wyjątkiem lokalu mieszkalnego nie stanowiącego odrębnej nieruchomości), budynku gospodarczego lub garażu przenosi obowiązek podatkowy z właściciela na posiadacza nieruchomości lub jej części, jeżeli nieruchomości lub jej część jest własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Wyjątek stanowi jedynie posiadanie przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych nie stanowiących odrębnych nieruchomości.



Wójt
Ryszard Stachowiak

POUCZENIE

Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie po uprzednim wezwaniu na piśmie właściwego organu – w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu aktu lub podjęciu innej czynności – 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 wnosi się 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 wezwania o usunięcie naruszenia prawa (art. 53 § 2, ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz.U. Nr 153, poz. 1270, z późn. zm.).

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi.