

PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY	Warszawa, dn. 14/10/2018
PE-10-OP.3120.832.2018.BPO PE-10-OP/31101/16R /BPO/18	

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

1. Podstawa prawna interpretacji
Art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2018 r. poz. 800, z późn. zm.).
2. Rozstrzygnięcie
Po rozpatrzeniu wniosku o (dalej: „Wnioskodawca”) z dnia 13 sierpnia 2018 r. (wpływ do organu podatkowego w dniu 17 sierpnia 2018 r.), w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości, postanawiam uznać stanowisko Wnioskodawcy – za prawidłowe.
3. Stan faktyczny/zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku
Z treści przedłożonego wniosku wynika, że [nazwa banku] jest bankiem [nazwa banku] jako taki pełni trzy podstawowe funkcje: [funkcje banku] posiada osobowość prawną. [nazwa banku] zawarł ze Skarbem Państwa – [nazwa banku] umowy użyczenia nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie, na które składają się budynki lub ich części oraz budowle będące własnością Skarbu Państwa i będące w trwałym zarządzie [nazwa banku]. [nazwa banku] jest państwową jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej.
4. Stanowisko wnioskodawcy
Wnioskodawca stoi na stanowisku, że w opisanym stanie faktycznym nie jest podatnikiem podatku od nieruchomości w odniesieniu do nieruchomości będących przedmiotem umów użyczenia w okresie ich obowiązywania.
5. Ocena stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym
Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1445, z późn. zm., dalej jako „u.p.o.l.”) 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, Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości.

Inny tytuł prawny wymieniony w powołanym przepisie to trwały zarząd. Zgodnie z art.43 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz.121, z późn. zm.) trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną. Z kolei, zgodnie z art. 43 ust. 5 u.g.n. nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub przedmiot użytkowania wieczystego Skarbu Państwa oddaje się w trwały zarząd państwowej jednostce organizacyjnej, a nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub przedmiot użytkowania wieczystego jednostki samorządu terytorialnego - odpowiedniej samorządowej jednostce organizacyjnej, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej.

W przypadku jednostek organizacyjnych władających nieruchomościami w ramach trwałego zarządu są one podatnikami podatku od nieruchomości; innego rodzaju „zarządcy” nie są natomiast objęci obowiązkiem płacenia tego podatku (Komentarz do art. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych L. Etel, S. Presnarowicz, G. Dudar, Podatki i opłaty lokalne. Podatek rolny. Komentarz ABC 2008). Na powyższe wskazuje również orzecznictwo sądowe (por. wyrok NSA z dnia 15.10.2013 r., sygn. akt II FSK 2792/11, CBOSA: „Przymiot podatnika podatku od nieruchomości posiada również jednostka budżetowa, jako jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, na rzecz której przekazano nieruchomość w trwały zarząd. Jest ona posiadaczem nieruchomości w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 4 u.p.o.l.”)

Z przedstawionego stanu faktycznego wynika, iż przedmiotowe nieruchomości znajdują się trwałym zarządzie Komisji Nadzoru Finansowego, co oznacza, iż podmiot ten jest podatnikiem podatku od nieruchomości.

Odrębną kwestią pozostaje zawarcie przez trwałego zarządcę umowy, skutkiem której nieruchomość obejmuje we władanie posiadacz zależny.

Orzecznictwo sądowe stoi na stanowisku ścisłej interpretacji art.3 ust. 1 pkt 4 lit. a) u.p.o.l. co oznacza, iż posiadacze zależni nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego oraz zarządcy takich nieruchomości są podatnikami tylko wówczas, gdy posiadanie wynika z umowy zawartej bezpośrednio z właścicielem lub z zarządu ustanowionego przez właściciela. Tym samym, zawarcie przez trwałego zarządcę umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia nie będzie miało skutku prawnopodatkowego w postaci zmiany podmiotowej podatnika, bowiem umowa nie będzie zawarta z właścicielem nieruchomości. Oznacza to, że jeżeli umowa dzierżawy, najmu lub użyczenia nieruchomości należącej do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego nie zostanie zawarta z właścicielem, lecz z zarządcą, podatnikiem podatku od tej nieruchomości pozostaje nadal zarządca (por. wyrok NSA w Warszawie z dnia 17.04.2018 r., sygn. akt II FSK 1630/17, CBOSA: „Jeżeli umowa dzierżawy lub najmu nieruchomości należącej do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego nie zostanie zawarta z właścicielem, a właśnie z zarządcą, podatnikiem podatku od tej nieruchomości pozostaje nadal zarządca pod warunkiem, że jego tytuł prawny do posiadania pochodzi bezpośrednio od właściciela nieruchomości.”).

Mając powyższe na uwadze, stanowisko Wnioskodawcy należy uznać za prawidłowe.

6. Pouczenie

Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia interpretacji przepisów prawa podatkowego (art. 53 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz.U. z 2018 r. poz. 1302, z późn. zm.). Skargę wnosi się za pośrednictwem Prezydenta m.st. Warszawy.

z up. PREZYDENTA
MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY

Joanna Gutkowska
Zastępca Skarbnika
m.st. Warszawy