

P. K. Borkowski
by

Warszawa, dnia 25.05.2010

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
BIURO PODATKÓW I EGZEKUCJI

26. 05. 2010 -1-

L.p. 513734

Sz. P. Mariusz Sawicz
Z-ca Dyrektora
Biura Podatków i Egzekucji
Urzędu m.st. Warszawy
ul. Kredytowa 3
00-056 Warszawa

Wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej

Na podstawie art. 14j. ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa,
zwraca się z prośbą o wydanie interpretacji indywidualnej.

1. Stan faktyczny

Decyzją Prezydenta m.st. Warszawy Nr _____ z dnia 04.07.2006r zostało
wydane pozwolenie na budowę *przejścia podziemnego dla pieszych, łączącego stację metra*
ze stacją _____, wraz z infrastrukturą
towarzyszącą na terenie działek o nr ew. _____ w obrębie _____ w granicach
dzielnicy Śródmieście w Warszawie – kategoria obiektu XXVIII, zmienione decyzją o zmianie
pozwolenia na budowę z dnia 18.09.2008r. oraz decyzją z dnia 11.03.2010r. o zatwierdzeniu
zamiennego projektu budowlanego.

W dniu 15 grudnia 2008 roku pomiędzy m.st. Warszawa a spółką
zostało podpisane porozumienie dotyczące zasad realizacji przedmiotowej inwestycji oraz
dalszej eksploatacji przejścia podziemnego.

Struktura własności gruntu, pod którym realizowane jest przejście:

- działka nr w obrębie - właściciel Skarb Państwa w użytkowaniu wieczystym , w użyczeniu m.st. Warszawy
- działka nr w obrębie - właściciel Skarb Państwa w użytkowaniu wieczystym w użyczeniu m.st. Warszawy
- działka nr w obrębie - właściciel Skarb Państwa w użyczeniu m.st. Warszawy
- działka nr w obrębie - właściciel m.st. Warszawa
- działka nr w obrębie - właściciel m.st. Warszawa

Wartość inwestycji, w oparciu o umowę na „modernizację linii kolejowej Nr
w obrębie stacji w powiązaniu z linią i stacją metra
(zadanie nr 1) oraz kompleksowa realizacja przejścia podziemnego dla
pieszych łączącego stację metra ze stacją
(zadanie 2)”, wynosi dla zadania 2 - PLN brutto
i zostanie sfinansowane przez: m.st. Warszawa na kwotę PLN brutto i
na kwotę PLN brutto.

Przedmiotowe przejście podziemne będzie wyposażone w miejsca handlowo-usługowe, przeznaczone do wynajęcia obcym podmiotom na prowadzenie zarobkowej działalności handlowo-usługowej. Podstawową funkcją przejścia pozostanie umożliwienie pasażerom bezkolizyjnego połączenia pomiędzy stacją kolejową i stacją metra.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W rozumieniu art. 3 pkt.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – prawo budowlane, przedmiotowe przejście jest budowlą.

Mając na uwadze specyfikę inwestycji istnieje potrzeba wskazania jednego podmiotu odpowiedzialnego za eksploatację przejścia podziemnego.

2. Stanowisko w sprawie oceny prawnej stanu faktycznego opisanego w pkt. 1

W celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji przejścia podziemnego Miasto Stołeczne Warszawa w imieniu i na rzecz którego działa oraz spółka wybiorą wspólnie zarządcę nieruchomości, który w ich imieniu zarządzać będzie całym przejściem podziemnym.

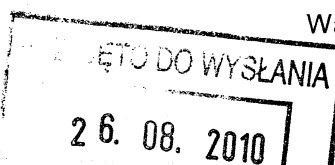
- Zarządca nieruchomości nie płaci podatku od nieruchomości ponieważ nie jest ani właścicielem, ani posiadaczem nieruchomości, o których mowa w art. 3 ust. 1 Ustawy o podatkach i opatach lokalnych z dnia 1991-01-12, realizuje jedynie ich zadania związane z zarządzaniem nieruchomością. Działania zarządcy na podstawie umowy z właścicielem rodzą skutki prawne bezpośrednio dla właściciela nieruchomości.
- Spółka jako właściciel własnej części będzie zobowiązana płacić podatek od budowli w wysokości 2% jej wartości, bo jako spółka prowadzi działalność gospodarczą, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3 Ustawy o podatkach i opatach lokalnych z dnia 1991-01-12.
- działający w imieniu i na rzecz m.st. Warszawy, nie będzie płacić podatku.

Załącznik

- porozumienie nr , o współpracy podczas kompleksowej realizacji przejścia dla pieszych oraz związanej z nim infrastruktury kolejowej na terenie stacji Warszawa
- pozwolenie na budowę przejścia podziemnego

**PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO
WARSZAWY**

BPE-2-OP/31100/324 /AGu/10



POSTANOWIENIE

Na podstawie art.14j § 1 w związku z art. 216 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.) oraz w związku z art. 2 ust. 1 pkt 3, art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (j.t. Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu

wniosku z dnia 25 maja 2010 r. (data wpływu do organu w dniu 26 maja 2010 r.),
nr w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji przepisów
prawa podatkowego

postanawiam

uznać, iż w odniesieniu do stanu faktycznego przedstawionego we wniosku, stanowisko podatnika dotyczące sposobu interpretacji przepisów prawa podatkowego jest właściwe w obowiązującym stanie prawnym.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 25 maja 2010 r. zwrócił się do Prezydenta m.st. Warszawy o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie sposobu opodatkowania podatkiem od nieruchomości przejścia podziemnego mającego powstać między stacją metra a

Z przedłożonych przez dokumentów wynika, iż w dniu 15 grudnia 2008 r. zostało zawarte porozumienie pomiędzy a m.st. Warszawa, które dotyczy ustalenia zasad realizacji inwestycji budowy przejścia podziemnego dla pieszych. Przejście to ma na celu zapewnienie sprawnej i bezkolizyjnej komunikacji pasażerów pomiędzy stacją metra z peronami oraz usprawnienie komunikacji społeczeństwa w dzielnicy Żoliborz i umożliwienie dostępu do komunikacji kolejowej i metra. Z złożonego wniosku wynika, iż przedmiotowa inwestycja zostanie zrealizowana na działkach nr i z obrębu ,

których właścicielem jest Skarb Państwa a pozostających w użytkowaniu wieczystym ... na działce nr ... która jest własnością Skarbu Państwa a znajduje się w użytkowaniu m.st. Warszawy oraz na działkach nr ... i ... których właścicielem jest m.st. Warszawa.

Ponadto w treści wniosku podano, iż „W celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji przejścia podziemnego Miasto Stołeczne Warszawa w imieniu i na rzecz którego działa ... oraz spółka ... wybiorą wspólnie zarządcę nieruchomości, który w ich imieniu zarządzać będzie całym przejściem podziemnym.”

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

1. grunty;
2. budynki lub ich części;
3. budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:

- 1) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych;
- 3) użytkownikami wieczystymi gruntów;
- 4) 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 (...).

Budowlą zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 2 ww. ustawy jest obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a także urządzenie budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. W świetle ww. przepisu przedmiotowe przejście należy uznać za budowlą.

W przedmiotowej sprawie należy zwrócić uwagę na treść art. 2 ust. 1 pk 3 ww. ustawy zgodnie z którym opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. W myśl art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych za grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej - grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, a także gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.

Zgodnie z przedstawioną powyżej definicją, wszystkie budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą - z dwoma wyjątkami - są związane z prowadzeniem działalności

gospodarczej, chyba że przedmiot opodatkowania nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.

Z przedstawionego stanu faktycznego wynika, iż budowla w postaci przejścia podziemnego zostanie zrealizowana przy wspólnym udziale m.st. Warszawy oraz

We wniosku o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego nie określił, kto będzie właścicielem przejścia podziemnego, posłużył się jedynie określeniem „części miejskiej” i części co miałoby odpowiadać zaangażowaniu środków finansowych w inwestycję (m.st. Warszawa – mln, – mln). Jednak mając na uwadze treść art. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych należy stwierdzić, iż na będzie ciążył obowiązek w podatku od nieruchomości z tytułu przypadającej mu części przejścia podziemnego.

należy do grupy podatników, o których ustawa mówi, że są jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej. Jednostki te nie tworzą jednolitej grupy podmiotów o zbliżonej strukturze organizacyjnej, celach działania, zasadach finansowania. Są to jednostki bardzo zróżnicowane organizacyjnie, których wspólną cechą jest jedynie to, że mimo braku osobowości prawnej są w pewien sposób uczestnikami obrotu i mają przewidziane w ustawach regulujących zasady ich działania pewne kompetencje charakterystyczne dla osób prawnych. Podstawową grupą jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej są te jednostki, które, mimo braku osobowości prawnej, na podstawie przepisów prawa, nie wchodzą w skład innej osoby prawnej, a mimo to mają zdolność prawną i sądową. Do tej grupy jednostek zalicza się państwowe i samorządowe jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, w tym zakłady budżetowe.

Cechą tych jednostek, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 14 października 1994 r., sygn. akt III CZP 16/94, jest to, że pełnią one funkcję reprezentanta interesów Skarbu Państwa i podejmują za niego czynności. Jednakże każda czynność cywilnoprawna państwowej jednostki organizacyjnej jest czynnością Skarbu Państwa dokonaną w jego imieniu i na jego rzecz. Tak więc nie mogą one być podmiotem prawa własności nieruchomości albo obiektu budowlanego niezwiązanego trwale z gruntem. W uchwale Sąd Najwyższy rozważał co prawda sytuację prawną jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa, ale poczynione ustalenia znajdują zastosowanie również do jednostek organizacyjnych gmin.

Prawo własności przysługuje zatem nie państwowym lub samorządowym jednostkom nieposiadającym osobowości prawnej, ale Skarbowi Państwa albo jednostce samorządu terytorialnego jako osobom prawnym. Jednostki te nie są również posiadaczami nieruchomości w rozumieniu art. 336 ustawy Kodeks cywilny, ponieważ nie władają nieruchomościami we własnym imieniu i na własny rachunek. Nie mogą być one także, co wyraźnie wynika z art. 232 Kodeksu cywilnego, użytkownikami wieczystymi gruntów, które to uprawnienie zastrzeżone jest wyłącznie dla osób fizycznych i prawnych.

Mając na uwadze to, iż państwowe i samorządowe jednostki organizacyjne nie mogą być właścicielami, posiadaczami i użytkownikami wieczystymi nieruchomości, w doktrynie przyjmuje się, iż mogą być one podatnikami podatku od nieruchomości tylko jako zarządcy, przy czym chodzi o trwały zarząd uregulowany przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powyższe znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych, w szczególności w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21 lutego 2006 r., w którym sąd

stwierdził, że „(...) obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczach realizujących jedynie tzw. trwały zarząd, o którym mowa w art. 43 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustanowiony na czas oznaczony lub nieoznaczony w drodze decyzji administracyjnej na rzecz państwowej lub samorządowej jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej” (sygn. akt II FSK 303/05).

Trwały zarząd podlega na możliwości korzystania z nieruchomości – w szczególności w celu prowadzenia działalności jednostki organizacyjnej, zabudowy, przebudowy i modernizacji obiektu budowlanego na nieruchomości będącej w zarządzie, oddania za zgodą organu nadzorującego, nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę lub jej użyczenia. Trwały zarząd powstaje z mocy prawa lub jest ustanawiany w drodze decyzji właściwego organu, wydanej z urzędu lub na wniosek istniejącej jednostki organizacyjnej.

Podatnikiem podatku od nieruchomości stanowiących własność gminy może być zarządca jedynie w przypadku ustanowienia trwałego zarządu w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami; innego rodzaju „zarządcy” nie są objęci obowiązkiem płacenia tego podatku.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, iż jako jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej na rzecz której nie został ustanowiony trwały zarząd nie będzie podatnikiem podatku od nieruchomości w postaci „części miejskiej” przejścia podziemnego. Obowiązek podatkowy z tytułu podatku od nieruchomości w przedmiotowym przypadku będzie natomiast ciążył na w zakresie przypadającej jej części przejścia podziemnego.

POUCZENIE

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie 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 działalność lub bezczynność są przedmiotem skargi.

z up. PREZYDENTA
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Joanna Gankowska
Zastępca Skarbnika
m. st. Warszawy