



Jelenia Góra, dnia 10 lipca 2014.

F-O.310.2.2014.P1

[REDACTED]

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3, w związku z art. 14b, 14c i 14k § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (jednolity tekst: Dz. U z 2012r., poz. 749 z późn. zm.) oraz art. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (jednolity tekst: Dz. U z 2014r. po. 849) stwierdzam, że stanowisko przedstawione we wniosku z dnia 16 kwietnia 2014r. (data wpływu do organu podatkowego w dniu 22 kwietnia 2014r.), o wydanie pisemnej interpretacji prawa podatkowego:

polegające na uznaniu, iż wnioskodawca pomimo to, że pozostaje właścicielem nieruchomości, nie jest jej faktycznym posiadaczem samoistnym - **jest nieprawidłowe.**

UZASADNIENIE

W dniu 16 kwietnia 2014r. (data wpływu do organu podatkowego w dniu 22 kwietnia 2014r.) Wnioskodawca zwrócił się z wnioskiem o udzielenie, w trybie art. 14j § 1 ustawy Ordynacja podatkowa, interpretacji co do stosowania prawa podatkowego.

Wnioskodawca przedstawił stan faktyczny:

Podatnik jest spółką, której przedmiotem działalności jest między innymi udzielanie pożyczek zabezpieczonych aktywami pożyczkobiorców, w tym ustanawianymi na nieruchomościach hipotekami, jak również przewłaszczeniem na zabezpieczenie nieruchomości. Pożyczki udzielane są zarówno osobom prawnym, jak i fizycznym, w tym przedsiębiorcom.

W dniu 25 lipca 2011r. [REDACTED] oraz spółka [REDACTED] S.A. (Podatnik) zawarli umowę pożyczki (Pożyczka), na podstawie której spółka [REDACTED] (Pożyczkodawca) udzieliła [REDACTED] i [REDACTED] (Pożyczkobiorcy) jako dłużnikom solidarnym pożyczkę pieniężną w kwocie 900.000 zł. Pożyczka została udzielona na okres do dnia 31 grudnia 2011 roku. [REDACTED] w celu zabezpieczenia spłaty pożyczki, do której spłaty był zobowiązany jako dłużnik solidarny, umową przeniesienia własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków (Umowa przeniesienia), sporządzoną w dniu 25 lipca 2011r. w formie aktu notarialnego, przez notariusza [REDACTED] w jej Kancelarii Notarialnej w Warszawie, za [REDACTED], przeniósł własność nieruchomości położonych w Jeleniej Górze przy ul. [REDACTED] stanowiących niezabudowaną działkę gruntu nr [REDACTED] o powierzchni [REDACTED]² oraz zabudowaną działkę nr [REDACTED] o powierzchni [REDACTED]², dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr [REDACTED] (Nieruchomość 1), oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej własność Gminy Jelenia

Góra, oddanej w użytkowanie wieczyste do dnia 18 listopada 2101r., położonej w Jeleniej Górze przy ul. [REDAKTOWANA], stanowiącej działkę gruntu nr [REDAKTOWANA] o powierzchni [REDAKTOWANA] ha, oraz własność budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, dla których to nieruchomości Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW [REDAKTOWANA] (Nieruchomość 2), oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, oddanej w użytkowanie wieczyste do dnia 5 grudnia 2089r., położonej w Jeleniej Górze przy ul. [REDAKTOWANA], stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr [REDAKTOWANA] o powierzchni [REDAKTOWANA] ha, dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą [REDAKTOWANA] 3 (Nieruchomość 3).

Zgodnie z załączonymi do aktu notarialnego wypisami z ewidencji gruntów, działka gruntu nr [REDAKTOWANA] zabudowana była trzykondygnacyjnym budynkiem socjalno-biurowym o powierzchni użytkowej 368 m² oraz budynkiem magazynowo-warsztatowym o powierzchni 275 m², działka gruntu nr [REDAKTOWANA] zabudowana była trzykondygnacyjnym budynkiem biurowym o powierzchni 346 m², zaś działki gruntu nr [REDAKTOWANA] i [REDAKTOWANA] były niezabudowane.

Ponadto, zgodnie ze stanem wpisów w ewidencji gruntów: działki gruntu nr [REDAKTOWANA] o łącznej powierzchni 0, [REDAKTOWANA] ha położone w Jeleniej Górze przy ul. [REDAKTOWANA] obręb 0019 Jelenia Góra 2, rodzaj użytków działki nr [REDAKTOWANA] został określony jako inne tereny zabudowane (Bi), zaś działki nr [REDAKTOWANA] jako tereny przemysłowe (Ba); działka gruntu nr [REDAKTOWANA] o powierzchni [REDAKTOWANA] ha położona w Jeleniej Górze przy ul. [REDAKTOWANA] obręb 0019 Jelenia Góra 2, rodzaj użytków tej działki został określony jako inne tereny zabudowane (Bi); działka gruntu nr [REDAKTOWANA] o powierzchni [REDAKTOWANA] ha położona przy ul. [REDAKTOWANA], obręb 0019 Jelenia Góra, rodzaj tej działki został określony jako tereny przemysłowe (Ba).

Wszystkie opisane wyżej nieruchomości wykorzystywane były przez Pana [REDAKTOWANA], dla celów związanych z działalnością gospodarczą.

Zgodnie z treścią Pożyczki oraz Umowy przeniesienia, nieruchomości nr 1, nr 2 i nr 3, Spółka objęła w posiadanie samoistne, natomiast [REDAKTOWANA] w posiadanie zależne. [REDAKTOWANA] nadal korzystał z nieruchomości i zobowiązany był do uiszczania wszelkich opłat i ciężarów związanych z jej wykorzystaniem. Umowy te przewidywały ponadto, iż w przypadku braku spłaty Pożyczki w terminie, lub w przypadku jej nienależytego wykonania, Pożyczkobiorcy przysługiwało prawo zaspokojenia się z nabytych nieruchomości nr 1, nr 2 i nr 3, poprzez zatrzymanie ich (przyjęcie) i w takim przypadku Pan [REDAKTOWANA] zobowiązany był wydać Spółce nieruchomości w terminie 30 dni licząc od złożonego przez Spółkę wezwania.

W dniu 5 stycznia 2012r. zawarto pomiędzy Spółką a Pożyczkobiorcami Aneks nr 1 do umowy Pożyczki, na mocy którego zmieniono termin spłaty Pożyczki, określając go na dzień 30 czerwca 2012r. Wraz z zawarciem Aneksu numer 1 do Pożyczki zmieniono Umowę przeniesienia w zakresie uwzględniającym zmianę terminu spłaty pożyczki.

Pożyczkobiorcy nie spłacili Pożyczki w terminie, wobec czego Spółka wezwała w dniu 5 września 2012r. [REDAKTOWANA] do wydania Nieruchomości nr 1, nr 2 i nr 3.

W dniu 29 maja 2013r. ponownie wezwano [REDAKTOWANA] do wydania nieruchomości, wyznaczając termin wydania na dzień 6 czerwca 2013r. Nieruchomości nr 1, nr 2 i nr 3 nie zostały Spółce wydane, wobec czego w dniu 11 czerwca 2013r. spółka złożyła w Sądzie Okręgowym [REDAKTOWANA] I Wydziale Cywilnym pozew przeciwko [REDAKTOWANA] o wydanie Nieruchomości nr 1, nr 2 i nr 3, który do dnia dzisiejszego nie zakończył się prawomocnym rozstrzygnięciem.

W okresie od dnia, w którym [REDAKTOWANA] pomimo ciążącego na nim zobowiązania nie wydał rzeczonych nieruchomości, faktycznie włada on nieruchomościami jak właściciel czerpiąc z tego tytułu korzyści ekonomiczne, będąc de facto posiadaczem samoistnym nieruchomości.

Świadczy o tym między innymi wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej [REDAKTOWANA]

W związku z orzecznictwem sądowym i interpretacją posiadacza samoistnego w świetle obowiązków z tytułu podatku od nieruchomości wniesiono pytanie:

Czy prawidłowe jest stanowisko wnioskodawcy, że w przedstawionym stanie faktycznym [REDAKOWANE] jest zobowiązany płacić podatek od nieruchomości z uwagi na korzystanie z nieruchomości i bycie de facto posiadaczem samoistnym wg. definicji interpretacyjnych?

W uzasadnieniu stanowiska wnioskodawca stwierdził, że:

W pierwszej kolejności należy wskazać, że ustawodawca w art.3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (u.p.o.l.) (Dz.U. Nr 95 z 2010r. poz.613), wymienia jako podatników podatku od nieruchomości właściciela nieruchomości lub obiektów budowlanych, samoistnego posiadacza, użytkownika wieczystego gruntów a także, w określonych sytuacjach – posiadacza nieruchomości, ich części lub obiektów budowlanych. W przypadku jednak, gdy przedmiot opodatkowania znajduje się w posiadaniu samoistnym, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczu samoistnym, co wynika wprost z art.3. ust.3 u.p.o.l. Wprowadzenie tego przepisu, wskazującego na „ pierwszeństwo” samoistnego posiadacza, uzasadnia się potrzebą wskazania kto jest podatnikiem w sytuacji, gdy znany jest właściciel nieruchomości, ale w rzeczywistości nieruchomość ta jest wykorzystywana przez posiadacza samoistnego (G.Dudar, L.Etel, S.Presnarowicz. Podatki i opłaty lokalne. Podatek rolny. Podatek leśny. Komentarz, opubl.w Lex nr 38486). Przepis art.3 ust.3. u.p.o.l. ma zastosowanie wówczas, gdy w określonym stanie faktycznym można wskazać dwa podmioty, z których jednemu przysługuje prawo właścicielskie do nieruchomości, drugi zaś podmiot znajduje się w posiadaniu samoistnym tej nieruchomości. Wówczas obowiązek podatkowy ciąży na drugim podmiocie. Inaczej rzecz ujmując, właściciel przestaje być podatnikiem podatku od nieruchomości wówczas, gdy można uznać, że przedmiot podatku od nieruchomości znajduje się w posiadaniu samoistnym innego podmiotu.

Wskazać należy, że własność stanowi odrębną kategorię wobec posiadania. Jeśli podmiotowi przysługują prawa właścielskie, bez znaczenia pozostaje, czy korzysta on z tych praw. Nie ma wówczas znaczenia, czy zachowuje się wobec nieruchomości tak, jak właściciel, czyli czy korzysta ze wszystkich uprawnień związanych z prawem własności. W myśl art.140 stawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U.Nr 16, poz.93 ze zm. – dalej k.c.), w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy, w szczególności może pobierać pożytki oraz inne dochody z rzeczy, a także rozporządzać rzeczą. Użycie stwierdzenia „może” wyraźnie wskazuje, że jest to jedyne uprawnienie związane z prawem własności.

Z kolei, zgodnie z art.336 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964r. Nr 16, poz.93 ze zm.- dalej k.c.) posiadaczem samoistnym jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Posiadanie jest stanem faktycznym, na który składają się dwa elementy, to jest faktyczna władza (corpus possessionis) i wola wykonywania tego władztwa dla siebie (animus rem sibi habendi), przy czym w przypadku posiadacza samoistnego jest to władztwo nad rzeczą wykonywane dla siebie, tak jak właściciel, to jest wykonywanie wszelkich praw jak właściciel, z wyłączeniem dopuszczenia właścicielskiego władztwa nad rzeczą dla innych osób.

W przedstawionym stanie faktycznym, pomimo to, że wnioskodawca pozostaje właścicielem nieruchomości, nie jest jej faktycznym posiadaczem samoistnym. Wiążąca strony umowa o zachowaniu posiadania samoistnego przez właściciela nie obowiązuje, a faktycznym posiadaczem zgodnie z art.336 kc pozostaje [REDAKOWANE] i zdaniem wnioskodawcy, to on powinien być podatnikiem podatku od nieruchomości.

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego zdarzenia przyszłego uznaje się za nieprawidłowe.

Stosownie do treści 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, z zastrzeżeniem ust. 2.

Jeżeli przedmiot opodatkowania znajduje się w posiadaniu samoistnym (ust.3), obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczu samoistnym.

Z treści art. 3 ust. 1 u.p.o.l. wnioskować należy, że ustawodawca dokonał rozróżnienia dwóch kategorii podatników podatku od nieruchomości:

1. właściciele nieruchomości lub obiektów budowlanych (pkt 1),
2. posiadacze samoistnych nieruchomości lub obiektów budowlanych (pkt 2).

Zestawienie tych przepisów wskazuje, że nie mogą być jednocześnie zobowiązanymi podatnikami co do tego samego przedmiotu opodatkowania właściciel i posiadacz samoistny.

Jednocześnie art. 3 ust. 3 wymienionej ustawy rozstrzyga, że w sytuacji gdy samoistny posiadacz nieruchomości nie jest jej właścicielem, to na nim, a nie właścicielu nieruchomości ciąży obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości. Przepis ten rozstrzyga kwestię "pierwszeństwa" w przypisaniu określonego podmiotowi statusu podatnika, w sytuacji, w której obok przysługującego jednemu podmiotowi prawa własności, nieruchomość pozostawała w posiadaniu samoistnym innego niż właściciel podmiotu.

Istotą posiadania samoistnego jest władanie rzeczą jak właściciel, a więc tym samym wyłączenie z tego władania właściciela w zakresie władania rzeczą przez samoistnego posiadacza. Zatem 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.

Dla zakwalifikowania danego stanu jako posiadanie konieczne jest również, aby władztwo nad rzeczą nie miało charakteru przejściowego, ale aby miało cechę trwałości. Wyróżnia się posiadanie samoistne polegające na tym, że posiadacz włada rzeczą w takim zakresie, jak czyni to właściciel, wykorzystując faktyczną możliwość władania rzeczą, do jakiej właściciel jest uprawniony oraz posiadanie zależne tj. władztwo nad cudzą rzeczą.

Posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje rzecz drugiemu w posiadanie zależne (art.337 k.c.). Oznacza to, że dla bytu posiadania samoistnego nie jest konieczny bezpośredni, fizyczny związek z rzeczą, a władztwo nad rzeczą może być równocześnie przypisywane posiadaczowi samoistnemu i zależnemu.

Z przedstawionego stanu faktycznego wynika, że właściciela nieruchomości (posiadacza samoistnego) łączyła z posiadaczem zależnym umowa, na podstawie której posiadacz

zależny (Pożyczkobiorca) korzystał z nieruchomości i zobowiązany był do uiszczania wszelkich opłat i ciężarów związanych z jej wykorzystaniem.

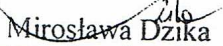
W ocenie tutejszego organu, fakt posiadania zależnego eliminuje możliwość przypisania takiemu posiadaczowi statusu podatnika podatku od nieruchomości, w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. Podstawowym tytułem, w związku z którym następuje wskazanie podmiotu zobowiązanego z tytułu podatków jest własność (art. 3 ust. 1 pkt 1 u.p.o.l.), bowiem własność jest nierozzerwalnie związana z posiadaniem samoistnym.

Dodatkowo należy mieć na względzie, że zgodnie z art. 21 ust.1. ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz.1287 z późn. zm.), podstawą wymiaru podatku są dane wynikające z ewidencji gruntów i budynków.

Z danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków wynika, że to Wnioskodawca, a nie Pożyczkobiorca, jest właścicielem budynków i wieczystym użytkownikiem gruntów opisanych we wniosku. Jeżeli posiadacz zależny (Pożyczkobiorca) nie został wskazany w tej ewidencji gruntów i budynków, to tym samym nie mógł na nim ciążyć obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości, lecz na ujawnionym w tej ewidencji właścicielu.

Biorąc pod uwagę powyższe, nieprawidłowe jest stanowisko Wnioskodawcy, które wskazuje na posiadacza zależnego jako podmiot, na którym ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości.

Umowa cywilnoprawna, na mocy której posiadacz zależny (Pożyczkobiorca) zobowiązuje się względem Wnioskodawcy do uiszczania podatku od nieruchomości, nie ma żadnego wpływu na ciężący na nim z mocy prawa obowiązek podatkowy. Żadne postanowienia umowne nie mogą bowiem modyfikować obowiązków podatkowych wynikających z mocy ustawy.

z up. PREZYDENTA MIASTA
JELENIEJ GÓRY

Mirosława Dzika
Zastępca Prezydenta Miasta

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.

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, ul. Św. Mikołaja 78/79, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Jeleniej Góry, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2012r., poz.270 z późn. zm.).

Skargę sporządza się w dwóch egzemplarzach, w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, terminie 60 dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 ww ustawy).

Skarga powinna czynić zadość wymaganiom pisma w postępowaniu sądowym, a ponadto zawierać:

- wskazanie zaskarżonego postanowienia,
- oznaczenie organu, którego działania skarga dotyczy,
- określenie naruszenia prawa lub interesu prawnego.