



PREZYDENT MIASTA OTWOCKA

ul. Armii Krajowej 5, 05-400 Otwock
tel.: +48 (22) 779 20 01 (do 06); fax: +48 (22) 779 42 25
www.otwock.pl e-mail: umotwock@otwock.pl

Otwock, dnia 13 września 2022 r.

WPO.3120.1.321.2022

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Na podstawie art. 14j § 1 i § 3, art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021 r., poz. 1540 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23.03.2022 r. (wpływ do organu podatkowego w dniu 30.03.2022 r.) w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji indywidualnej w zakresie stosowania przepisów prawa podatkowego w podatku od nieruchomości

**uznają za nieprawidłowe stanowisko wnioskodawcy, że
dysponując nieruchomością na podstawie oddania jej w trwałą zarząd nie jest podatnikiem podatku od nieruchomości.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawca, pismem z dnia 23.03.2022 r. (data wpływu do organu podatkowego 30.03.2022 r.), zwrócił się do Prezydenta Miasta Otwocka z wnioskiem o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego dotyczącej podatku od nieruchomości w zakresie wykładni art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1452 ze zm.).

We wniosku Wnioskodawca złożył stosowne oświadczenie, o którym mowa w art. 14b § 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021 r., poz. 1540 ze zm.) oraz uiścił należną opłatę za wydanie interpretacji w kwocie 40,00 zł zgodnie z art. 14f niniejszej ustawy, a dowód wniesienia opłaty (wydruk potwierdzenia transakcji z dnia 25.03.2022 r.) załączył do wniosku.

przedstawiło następujący stan faktyczny:

Wnioskodawca jest państwową jednostką budżetową sektora finansów publicznych, podległą
i utworzoną przez
, zgodnie z treścią

działa na podstawie statutu nadanego decyzją

Prawomocną decyzją Naczelnika Miasta Otwocka z dnia _____ r. oraz decyzją z dnia _____ r. orzeczono: o przekazaniu w trwały zarząd na czas nieoznaczony na rzecz _____ (poprzednika prawnego wnioskodawcy) nieruchomości położonej w _____, oznaczonej w ewidencji gruntów obecnie jako działki ewidencyjne o numerach: _____.

Wnioskodawca uiszcza opłaty roczne z tytułu trwałego zarządu ww. nieruchomości oraz składa corocznie do Urzędu Miasta Otwocka deklaracje na podatek od ww. nieruchomości.

dysponuje przedmiotową nieruchomością na podstawie oddania jej w trwały zarząd, a także włada przedmiotową nieruchomością jako dzierżyciel (art. 338 k.c.), nie zaś jako jej posiadacz samoistny czy zależny (art. 336 k.c.).

Mając na uwadze przedstawiony powyżej stan faktyczny Wnioskodawca zadał następujące pytanie: „Czy wnioskodawca tj. _____ jest podatnikiem podatku od nieruchomości w przypadku dysponowania nieruchomością na podstawie decyzji o trwałym zarządzie?”.

W złożonym wniosku Wnioskodawca przedstawił własne stanowisko w sprawie stwierdzając, że „ W ocenie wnioskodawcy, _____ nie jest podatnikiem podatku od nieruchomości w przypadku dysponowania nieruchomością na podstawie decyzji o trwałym zarządzie”. Uzasadniając swoje stanowisko Wnioskodawca przytoczył brzmienie art. 2 i art. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych twierdząc, że „odnosząc ww. przepisy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych do stanu faktycznego opisanego w niniejszym wniosku należy wskazać, że jako jednostka budżetowa nie powinno być uznane za podatnika w zakresie podatku od nieruchomości w przypadku nieruchomości, które otrzymało w trwały zarząd”. Wnioskodawca podkreślił, że nie posiada ww. nieruchomości na podstawie innego tytułu prawnego, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Takim tytułem bowiem nie jest trwały zarząd.

_____ nie wykonuje bowiem władztwa nad przekazanymi w drodze trwałego zarządu nieruchomościami i obiektami dla siebie w sposób odpowiadający posiadaniu. Z tego powodu wnioskodawcę nie można uznać za posiadacza nieruchomości (art. 336 k.c.) udostępnionych na podstawie trwałego zarządu, a w rezultacie za podatnika podatku od nieruchomości. Wskazano również, że pojawiło się kilka orzeczeń sądów administracyjnych, które stoją na stanowisku, że podmiot publiczny z tytułu powierzenia mu w trwały zarząd nieruchomości Skarbu Państwa nie staje się posiadaczem jakiegokolwiek prawa podmiotowego o charakterze praworzeczowym lub cywilistycznym. W świetle przedstawionego przez Wnioskodawcę orzecznictwa trwały zarząd jest jedynie publicznoprawną formą władania nieruchomością przez określoną jednostkę organizacyjną.

Mając na uwadze powyższe Wnioskodawca stoi na stanowisku, że nie włada nieruchomością jako posiadacz, lecz jako dzierżyciel, co wyłącza go z kręgu posiadaczy zależnych w rozumieniu art. 338 i art. 336 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r., poz. 1360 ze zm.) w związku z art. 3 ust. 1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

„W świetle powyższego stanowiska, _____ dysponując nieruchomością na podstawie oddania jej w trwały zarząd nie może być podatnikiem podatku od nieruchomości - nie staje się bowiem posiadaczem nieruchomości należącej do Skarbu Państwa (wykonuje jedynie uprawnienia płynące z własności państwowej). Wynika to zarówno z pozycji ustrojowej wnioskodawcy, który to jest jednostką budżetową i działa jako *statio fisci* Skarbu Państwa w zakresie powierzonym jej w trwały zarząd nieruchomości, jak również charakteru instytucji trwałego zarządu”.

Na poparcie swojego stanowiska Wnioskodawca wskazał wyroki: Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 29 listopada 2018 r. sygn. akt II FSK 3229/16, Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 lipca 2017 r. sygn. akt II FSK 2154/15 oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 9 kwietnia 2019 r. sygn. akt I SA/Łd 20/19.

W związku z przedstawionym powyżej stanem faktycznym przez _____, a także obowiązującym stanem prawnym, stanowisko Wnioskującego należało uznać za nieprawidłowe.

Z opisanego we wniosku stanu faktycznego wynika, że Wnioskodawca jest trwałym zarządcą nieruchomości położonej w _____, a także jest jednostką budżetową. Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1634 ze zm.),

jednostki budżetowe to jednostki organizacyjne sektora finansów publicznych nieposiadające osobowości prawnej.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zwanej dalej u.p.o.l., 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, Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa 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.

Z powyższego przepisu wynika, że podatnikami podatku od nieruchomości są właściciele, posiadacze samoistni oraz użytkownicy wieczysti nieruchomości i obiektów budowlanych. Natomiast w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego obowiązek w podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczach, jeśli ich posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem lub Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa. Zgodnie z przepisem posiadanie, oprócz umowy, może wynikać również z innego tytułu prawnego. Jak wskazuje się w doktrynie przykładem takiego tytułu jest decyzja o przekazaniu nieruchomości w trwały zarząd jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej.

Institucja trwałego zarządu uregulowana jest w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.), dalej powołanej jako u.g.n., która określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego. Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.g.n., z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu, w tym mogą być przedmiotem oddania w trwały zarząd. Trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną (art. 43 ust. 1 u.g.n.), a w jego ramach jednostka organizacyjna ma prawo korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a w szczególności do (art. 43 ust. 2 u.g.n.):

- 1) korzystania z nieruchomości w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania;
- 2) wykonywania robót budowlanych, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, za zgodą organu nadzorującego;
- 3) oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony do 3 lat, albo za zgodą tych organów, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, jednak na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd; zgoda jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Jak wskazano wyżej podatnikiem podatku od nieruchomości jest podmiot, który posiada nieruchomości Skarbu Państwa, a posiadanie wynika z umowy lub innego tytułu prawnego, albo jest bez tytułu prawnego.

Zgodnie z art. 336 Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1360 ze zm.), posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).

Wnioskodawca niewątpliwie jest posiadaczem nieruchomości Skarbu Państwa, jak wynika z opisu zaistniałego stanu faktycznego sam wskazuje, że „dysponuje” tymi nieruchomościami. Co więcej, posiadanie nieruchomości wynika z istoty trwałego zarządu, który zakłada władanie nieruchomością, w tym korzystanie z nieruchomości w celu prowadzenia działalności, wykonywania robót budowlanych a także innych przejawów istnienia stanu posiadania zgodnych z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Posiadanie wykonywane w ramach trwałego zarządu jest posiadaniem zależnym, wykonywanym w ramach uprawnień przyznanych decyzją o ustanowieniu trwałego zarządu. Jednocześnie, sama decyzja o ustanowieniu trwałego zarządu stanowi "inny tytuł prawny" o jakim mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a u.p.o.l. Trwały zarząd jest zatem formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną. W takim wypadku oddając nieruchomości w trwały zarząd, Skarb Państwa przekazał jej posiadanie, które czyni z zarządzającego - podatnika podatku od nieruchomości.

W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 września 2019 r. sygn. akt II FSK 3277/17 wskazano, iż w literaturze i orzecznictwie podkreśla się, że przez "tytuł prawny", o którym mowa w omawianym przepisie, należy rozumieć m.in. trwały zarząd, zarząd, użytkowanie oraz inne szczególne formy prawne gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostki samorządu terytorialnego (por. L. Etel: Podatek od nieruchomości, rolny, leśny. Warszawa 2005, s. 167).

Stanowisko to w orzecznictwie dotyczącym podatku od nieruchomości jest ugruntowane i jednolite. W ostatnich latach nie pojawiło się żadne orzeczenie w którym byłoby podważane:

- w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 lutego 2018 r. II FSK 1700/17 stwierdzono, że „Za "inny tytuł prawny" w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a u.p.o.l. można uznać decyzję o ustanowieniu trwałego zarządu nieruchomości”,

- w wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 grudnia 2011 r. II FSK 945/10 i z dnia 5 września 2006 r. II FSK 1090/05 stwierdzono, że „Przykładem innego tytułu prawnego posiadania w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. Nr 9, poz. 84 ze zm.) jest przekazanie nieruchomości w trwały zarząd jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej. Podatnikiem podatku od nieruchomości będzie w takim przypadku podmiot, na rzecz którego przedstawiciel Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego ustanowił zarząd nieruchomości”,

- w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 10 lutego 2021 r. I SA/OI 809/20 stwierdzono, że „W ocenie Sądu fakt sprawowania przez skarżącego trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa przesądza o uznaniu go za podatnika podatku od nieruchomości, z uwagi na wypełnienie dyspozycji art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a u.p.o.l., który mówi o posiadaniu nieruchomości (...) stanowiących własność Skarbu Państwa (...), jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem (...) lub z innego tytułu prawnego (...). Podstawą dysponowania nieruchomościami jest w analizowanym przypadku decyzja o trwałym zarządzie, wydana na podstawie art. 43 i art. 45 u.g.n., co jest niesporne między stronami.”

Orzeczenia sądowe, na które powołuje się Wnioskodawca dotyczą odmiennych stanów faktycznych, wydane zostały w odniesieniu do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z uwzględnieniem jej pozycji ustrojowej i faktu oddawania innemu podmiotowi posiadanych w trwałym zarządzie nieruchomości w dzierżawę lub najem.

Odnosząc powyższe do zaistniałego stanu faktycznego przedstawionego we wniosku oraz obowiązującego stanu prawnego, organ podatkowy uznaje, że Wnioskodawca posiada nieruchomości w trwałym zarządzie tj. na podstawie innego tytułu prawnego, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a u.p.o.l., co wiąże się z uznaniem go podatnikiem podatku od nieruchomości.

W konsekwencji stanowisko Wnioskodawcy należy uznać za nieprawidłowe.

POUCZENIE

Od niniejszej interpretacji przysługuje stronie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 05-800 Warszawa, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Otwocka, w dwóch egzemplarzach, w terminie 30 dni od dnia doręczenia stronie interpretacji – art. 47 § 1, art. 53 § 1 oraz art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2022 r. poz. 329 ze zm.).

Jednocześnie, zgodnie art. 57a ww. ustawy, skarga na pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego wydaną w indywidualnej sprawie, opinię zabezpieczającą i odmowę wydania opinii zabezpieczającej może być oparta wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu

się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd administracyjny jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną.

Zgodnie z art. 14i § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021 r., poz. 1540 ze zm.) interpretacja indywidualna, po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji jest niezwłocznie zamieszczana w Biuletynie Informacji Publicznej.

Z wyrazami szacunku

**PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA**

dr inż. Jarosław Tomasz Margielski

Sprawę prowadzi:

Sebastian Bąbel, Wydział Podatków i Opłat

tel.: +48 (22) 779 20 01 wew. 244

e-mail: sbabel@otwock.pl

Marta

**Potrzuska-
Karwińska**

Elektronicznie
podpisany przez
Marta Potrzuska-
Karwińska
Data: 2022.09.21
10:25:45 +02'00'

**p.o. Zastępcy Naczelnika
Wydziału Podatków i Opłat**

Sbąbel
Sebastian Bąbel

**Zastępca Naczelnika Wydziału
Podatków i Opłat**

Iwona Wójciuk
Iwona Wójciuk