

Sygn.akt.

**Interpretacja Indywidualna
Przepisów Prawa Podatkowego**

Prezydent Miasta Białegostoku działając na podstawie art. 14j oraz art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2005r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.) w związku z wnioskiem z dnia 25 marca 2010r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: dnia 26 marca 2010r.) jednostki budżetowej [...], reprezentowanej przez Dyrektora – Pana [...], o udzielenie podatnikowi pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego

- uznaje za prawidłowe stanowisko wnioskodawcy, że jednostka budżetowa [...] nie jest podatnikiem podatku od nieruchomości za nieruchomości (lub ich części) oraz obiekty budowlane (lub ich części) przekazane – na podstawie uchwały Rady Miejskiej [...] – w zarząd, gdyż [...] nie jest ich posiadaczem.

Uzasadnienie

STAN FAKTYCZNY

Wnioskiem z dnia 25 marca 2010r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: dnia 26 marca 2010r.) jednostka budżetowa [...], reprezentowana przez Dyrektora – Pana [...], zwróciła się do tutejszego organu podatkowego o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Z przedmiotowego wniosku wynika, że jednostka budżetowa [...] została powołana na mocy uchwały Rady Miejskiej [...] z dnia [...] w sprawie [...]. Wnioskodawca podnosi, że – zgodnie z wyżej powoływaną uchwałą – przedmiotem działalności [...] jest gospodarowanie powierzonym zasobem komunalnym Miasta [...] i Skarbu Państwa obejmującym zasób mieszkaniowy, lokale użytkowe, garaże, urządzenia komunalne, nieruchomości gruntowe z ich częściami składowymi oraz nie przekazany w użytkowanie /zarząd, najem, dzierżawę, użyczenie/ innym podmiotom. Wskazano również, że mienie [...] jest mieniem komunalnym przekazany w trwały lub zwykły zarząd.

Zarządzeniem Nr [...] Prezydenta Miasta [...] z dnia [...] Dyrektor [...] otrzymał pełnomocnictwo do wykonywania czynności zarządu mieniem mieszczących się w ramach

zwykłego zarządu uprawnień właściciela, wynajmującego, wydzierżawiającego i użyczającego w odniesieniu do zasobu komunalnego i Skarbu Państwa.

Nieruchomości położone na terenie miasta [...] zostały powierzone [...] zarządzeniami Prezydenta Miasta [...] upoważniającymi do wykonywania czynności zarządu mieniem nieprzekraczających zwykłego zarządu oraz czynności powierzonych odrębnym pełnomocnictwem. Jednostka budżetowa [...] otrzymuje również z [...] Urzędu Miejskiego w [...] dokument PT przekazania środka trwałego.

W związku z wykonywaniem czynności zarządu mieniem Miasta [...] zawierane są umowy najmu lokali, w których wynajmujący oznaczony jest w następujący sposób: „Gmina [...] – [...] z siedzibą w [...], reprezentowana przez Dyrektora [...]”.

Jednostka budżetowa [...], reprezentowana przez Dyrektora – Pana [...], wnosi o wyjaśnienie czy w związku z powyżej przedstawionym stanem faktycznym [...] jest podatnikiem podatku od nieruchomości od całości zasobów (gruntów, lokali mieszkalnych i użytkowych) przekazanych przez Prezydenta Miasta [...] w zwykły zarząd.

STANOWISKO PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO ZŁOŻENIA WNIOSKU

Zdaniem wnioskodawcy jednostka budżetowa [...] nie jest podatnikiem podatku od nieruchomości za mienie Miasta [...] przekazane uchwałą Rady Miejskiej [...] do wykonywania zadań wskazanych w tej uchwale, ponieważ nie jest jego posiadaczem.

We wniosku z dnia 25 marca 2010r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: dnia 26 marca 2010r.) wnioskodawca argumentuje swoje stanowisko – powołując się na opinię [...] – wskazując, że jednostka budżetowa [...] wykonuje zadania określone w uchwale na rzecz właściciela nieruchomości, tj. Gminy [...]. Dyrektor [...] jest pełnomocnikiem Gminy, reprezentuje ją oraz działa w jej imieniu i na jej rzecz. Przekazanie nieruchomości w zarząd [...] sprowadza się do upoważnienia jednostki budżetowej do wykonywania czynności faktycznych związanych z eksploatacją i utrzymaniem wskazanych nieruchomości oraz do dokonywania czynności prawnych związanych, których są one przedmiotem. Uchwała nie jest podstawą prawną do władania nieruchomościami, a jedynie określa rodzaje zadań wykonywanych przez jednostkę mieszczących się w pojęciu tzw. zwykłego zarządu, który zbliżony jest do czynności zwykłego zarządu, o których mowa w art. 98 ustawy – Kodeks Cywilny, określającego zakres przedmiotowy pełnomocnictwa.

Jednostka budżetowa na podstawie uchwały rady miejskiej przekazującej jej w zarząd nieruchomości nie uzyskuje tytułu prawnego do władania nieruchomościami komunalnymi i nie jest ich posiadaczem. Nie przenosi posiadania nieruchomości na [...] także dokument PT

przekazania środka trwałego, przekazanie tego typu ma znaczenie tylko ewidencyjne. W związku z tym, że jednostka budżetowa [...] nie jest posiadaczem nieruchomości stanowiących własność Gminy [...], nie jest również podatnikiem. Podatek obciąża posiadacza nieruchomości gminnych (z wyjątkiem lokali mieszkalnych będących w posiadaniu osób fizycznych, od których podatek winien być płacony przez gminę). Natomiast posiadaczami nieruchomości gminnych stają się ich dzierżawcy lub najemcy na podstawie umowy zawartej z Gminą reprezentowaną przez pełnomocnika.

OCENA PRAWNA STANOWISKA WNIOSKODAWCY Z PRZYTOCZENIEM PRZEPISÓW PRAWA

Uwzględniając przedstawiony we wniosku z dnia 25 marca 2010r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: dnia 26 marca 2010r.) stan faktyczny i prawny, dotyczący określenia podatnika podatku od nieruchomości za przedmioty opodatkowania obejmujące mienie Miasta [...] i przekazane w zarząd – na podstawie uchwały Rady Miejskiej [...] – jednostce budżetowej [...], organ podatkowy wyjaśnia, co następuje.

Podatnikami podatku od nieruchomości mogą być samorządowe jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej – działające na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), m.in. jednostki budżetowe – w oparciu o regulację art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. „a” ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006r. Nr 121, poz. 844 z późn. zm.). Powyżej wskazany przepis w swojej treści formułuje następujące przesłanki wystąpienia obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości:

- podmiot (osoba fizyczna, osoba prawna, *jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej*) powinien być *posiadaczem* nieruchomości (lub ich części) albo obiektów budowlanych (lub ich części),
- nieruchomości (lub ich części) albo obiekty budowlane (lub ich części) powinny stanowić własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (m. in. gmina),
- posiadanie powinno wynikać z umowy zawartej z właścicielem lub Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa bądź też z *innego tytułu prawnego*,
- podatek od nieruchomości nie obciąża osoby fizycznej będącej posiadaczem lokalu mieszkalnego niestanowiącego odrębnej nieruchomości.

W związku z tym w przypadku spełnienia powyżej określonych warunków podatnikiem będzie *posiadacz*. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie definiuje pojęcia posiadania, jednakże skoro w swoich uregulowaniach posługuje się nazwami instytucji

z zakresu prawa rzeczowego – takimi jak posiadanie – to brak jest racjonalnych przesłanek do tego, aby pojęciu temu przypisywać inny zakres znaczeniowy aniżeli ten, który wynika z ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny, Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm. (patrz: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 maja 2004r., sygn. akt FSK 90/04, POP z 2005r. Nr 2, Poz. 50). Stosownie do treści art. 336 powoływanej ustawy Kodeks Cywilny, *posiadaczem* rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jako użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).

Tutejszy organ podatkowy podziela – ugruntowany zarówno w piśmiennictwie jak i orzecznictwie – pogląd, że podatnikami podatku od nieruchomości są państwowe lub komunalne jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, które władają nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (m. in. gmina) na podstawie ustanowionego trwałego zarządu unormowanego w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm. Posiadanie wykonywane w ramach trwałego zarządu jest *posiadaniem zależnym* i stanowi *inny tytuł prawny*, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. „a” powoływanej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (patrz: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 18 września 2008r., sygn. akt I SA/Ol 327/08, LEX nr 449963; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 27 marca 2008r., sygn. akt I SA/Go 511/07, LEX nr 492254; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 23 listopada 2007r., sygn. akt I SA/Gd 581/07, LEX nr 413185).

Uchwałą Nr [...] Rady Miejskiej [...] z dnia [...] w sprawie [...], [...] prowadzony w formie zakładu budżetowego został przekształcony w jednostkę budżetową pod taką samą nazwą [...]. Zgodnie z art. 12 ust. 2 powoływanej ustawy o finansach publicznych, rada gminy tworząc jednostkę budżetową nadaje jej statut oraz określa mienie przekazane tej jednostce w zarząd. Mając na uwadze §[...] wyżej wymienionej uchwały, jednostka budżetowa przejmuje w *zarząd* mienie ruchome i nieruchome znajdujące się dotychczas na stanie ewidencyjnym zakładu budżetowego. Stosownie do treści §[...] ust. [...] statutu [...] (stanowiącego załącznik do uchwały) przedmiotem działania [...] jest gospodarowanie powierzonym zasobem komunalnym Miasta [...] i Skarbu Państwa obejmującym zasób mieszkaniowy, lokale użytkowe, garaże, urządzenia komunalne i nieruchomości gruntowe z ich częściami składowymi oraz nie przekazany w użytkowanie /zarząd, najem, dzierżawę,

użyczenie/ innym podmiotom. Zgodnie zaś z zapisem § [...] statutu mienie [...] jest mieniem komunalnym przekazany w *trwały lub zwykły zarząd*.

Kwestie związane z gospodarowaniem mieniem jednostki samorządu terytorialnego (m. in. gmina) i Skarbu Państwa – co do zasady – uregulowane są w powoływanej ustawie o gospodarce nieruchomościami. Z treści art. 18 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że nieruchomości mogą być oddane jednostkom organizacyjnym (m. in. jednostkom budżetowym) w *trwały zarząd*, najem i dzierżawę oraz użytkowanie na cele związane z ich działalnością. Oddanie nieruchomości w *trwały zarząd* w odniesieniu do jednostek organizacyjnych gminy może być ustanowione w drodze decyzji odpowiednio wójta, burmistrza, prezydenta miasta. *Odnosząc się do przedstawionego we wniosku z dnia 25 marca 2010r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: dnia 26 marca 2010r.) stanu faktycznego, nie nastąpiło przekazanie jednostce budżetowej [...] mienia Miasta [...] w trwały zarząd.*

W związku z powyższym podstawą prawną do ustalenia zakresu gospodarowania powierzonym zasobem komunalnym Miasta [...] i Skarbu Państwa są postanowienia powoływanej uchwały Rady Miejskiej [...] z dnia [...] i statutu [...] (stanowiącego załącznik do uchwały). Mając na uwadze brzmienie §[...] ust. [...] statutu, gospodarowanie zasobem komunalnym i Skarbu Państwa polega na wykonywaniu uprawnień właścicielskich w zakresie *działań faktycznych związanych z utrzymaniem i eksploatacją mienia* (m.in. ewidencjonowanie nieruchomości, budynków, budowli i lokali oraz związanych z nimi urządzeń infrastruktury technicznej; sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należnego stanu technicznego nieruchomości, budynków, budowli, lokali oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej; utrzymanie czystości i porządku na niezagospodarowanych terenach gminnych, które nie zostały przekazane w zarząd, użytkowanie lub dzierżawę innym podmiotom) oraz *czynności prawnych* (w tym: wynajmowanie lokali oraz zawieranie innych umów cywilno-prawnych dotyczących korzystania z budynków, budowli, lokali i nieruchomości; zawieranie umów obligacyjnych, których przedmiotem są nieruchomości gminne; wydzierżawianie nieruchomości, w tym zabudowanych budynkami, budowlami i lokalami).

Pierwsze z nich mogą być wykonywane bezpośrednio przez [...]. W tym celu [...] musi mieć możliwość korzystania z mienia, które zostało mu powierzone. Możliwość korzystania nie może być jednak utożsamiana z posiadaniem. [...] nie jest posiadaczem przekazanego mienia, ponieważ nie ma woli jego posiadania we własnym imieniu, ale gospodaruje jedynie na nieruchomościach i w obiektach budowlanych wykonując zadania, do których został powołany.

Obok upoważnienia do wykonywania czynności faktycznych związanych z utrzymaniem i eksploatacją przekazanego mienia, w uchwale wskazano, że gospodarowanie zasobem komunalnym i Skarbu Państwa polega również na dokonywaniu czynności prawnych (np. zawieranie umów). Czynności te nie mogą być jednak wykonywane bezpośrednio przez [...], ponieważ jednostka budżetowa nie posiada osobowości prawnej. Skutecznie zawierać umowy i dokonywać innych czynności prawnych może zaś Dyrektor [...] na podstawie udzielonego pełnomocnictwa. W analizowanym stanie faktycznym Prezydent Miasta [...] zarządzeniem Nr [...] z dnia [...] w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Dyrektorowi jednostki budżetowej pod nazwą [...], udzielił Dyrektorowi [...] pełnomocnictwa do wykonywania czynności zarządu mieniem mieszczących się w ramach zwykłego zarządu uprawnień właściciela, wynajmującego, wydzierżawiającego i użyczającego w odniesieniu do zasobu komunalnego i Skarbu Państwa. W związku z tym Dyrektor [...] jest pełnomocnikiem Gminy [...], działa w jej imieniu i na jej rzecz. W takim też charakterze jest wskazany w umowach najmu lokali stanowiących własność Gminy [...]. We wniosku z dnia 25 marca 2010r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: dnia 26 marca 2010r.) zaznaczono, że „(...) na lokale położone na nieruchomościach przekazanych w zwykły zarząd [...] zawiera umowy najmu. W umowach tych strona wynajmująca określona jest w następujący sposób: Gmina [...] – [...] z siedzibą w [...], reprezentowana przez Dyrektora [...] (...)”. Stroną umowy najmu jest zatem osoba prawna, tj. Gmina [...] (nie [...]) reprezentowana przez pełnomocnika, tj. Dyrektora [...].

Prezydent Miasta [...] zarządzeniami powierzył [...] nieruchomości położone na terenie miasta [...], stanowiące własność Gminy [...], w zarządzanie w zakresie czynności nieprzekraczających zwykłego zarządu oraz czynności powierzonych odrębnym pełnomocnictwem. Odnosząc się do powyższego wskazuje się, że akty te – ze względu na swoją formę – nie stanowią *innego tytułu prawnego*, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. „a” powoływanej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. [...] otrzymał również z [...] Urzędu Miejskiego w [...] dokument PT przekazania środka trwałego. Tutejszy organ podatkowy podziela stanowisko podatnika, że przekazanie tego typu ma znaczenie ewidencyjne i nie jest tytułem prawnym na mocy którego [...] staje się posiadaczem.

Reasumując, [...] jest jednostką organizacyjną nieposiadającą odrębnej od Gminy [...] podmiotowości (zdolności) prawnej, wykonuje powierzone zadania w jej imieniu i na jej rzecz. Mając na uwadze powyższe [...] nie może być posiadaczem nieruchomości (lub ich części) albo obiektów budowlanych (lub ich części) w rozumieniu art. 336 powoływanej ustawy Kodeks Cywilny, ponieważ nie włada nimi we własnym imieniu i na własny

rachunek. W związku z tym, że jednostka budżetowa [...] nie jest posiadaczem nieruchomości (lub ich części) albo obiektów budowlanych (lub ich części) obejmujących mienie Miasta [...] (przekazane w zarząd na podstawie uchwały Rady Miejskiej [...]) – nie jest też podatnikiem podatku od nieruchomości od tych przedmiotów opodatkowania. Podatek obciąża bowiem posiadaczy nieruchomości (lub ich części) albo obiektów budowlanych (lub ich części) stanowiących własność Gminy, z wyjątkiem niestanowiących odrębnych nieruchomości lokali mieszkalnych będących w posiadaniu osób fizycznych. Od wskazanych lokali mieszkalnych podatek winien być opłacony przez Gminę jako właściciela nieruchomości.

Informuje się, że niniejsza interpretacja udzielana jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień złożenia zapytania w organie podatkowym i dotyczy stanu faktycznego przedstawionego we wniosku z dnia 25 marca 2010r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: dnia 26 marca 2010r.).

Pouczenie

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 w Białymstoku (ul. Henryka Sienkiewicza 84, 15-950 Białystok), po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie czternastu dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, Dz. U. Nr 153, poz. 1270 z późn. zm.).

Skargę do WSA wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 w/w ustawy) 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 tego wezwania (art. 53 § 2 w/w ustawy).

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 w/w ustawy) na adres Prezydenta Miasta Białegostoku (ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok).

Otrzymują:

1. (wnioskodawca)

[...]

2. a/a