

Janów, dnia 28 kwietnia 2015 r.

Po2.310.1.2015

**Skarb Państwa – Nadleśniczy
Nadleśnictwa
ul.**

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Wójt Gminy Janów działając na podstawie art. 14j oraz art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2012 r., poz. 749 ze zm.) w związku z wnioskiem Skarbu Państwa - Nadleśniczego Nadleśnictwa SA.023.3.2015 z dnia 19 lutego 2015 roku (data wpływu do tutejszego Urzędu: 24 lutego 2015 roku) o udzielenie interpretacji indywidualnej w sprawie podatku od nieruchomości

postanawia

uznać stanowisko wnioskodawcy zawarte w pytaniu I i II za nieprawidłowe w obowiązującym stanie prawnym.

UZASADNIENIE

W dniu 24 lutego 2015 roku wpłynął wniosek Nadleśnictwa o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie podatku od nieruchomości. Zgodnie z art. 14 b § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa, Nadleśnictwo złożyło oświadczenie, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu skarbowego oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji ani w postępowaniu organu podatkowego ani organu kontroli skarbowej.

We wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny i własne stanowisko wnioskodawcy w sprawie:

..... Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo posiada w swoich zasobach nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi: jednorodinnymi wraz z budynkami gospodarczymi i dwurodzinnymi także z budynkami gospodarczymi. Nieruchomości te są wynajmowane na podstawie umowy najmu pracownikom Nadleśnictwa, bądź udostępniane w drodze umowy cywilnoprawnej do bezpłatnego użytkowania pracownikom Służby Leśnej uprawnionym do bezpłatnego mieszkania.

Pytanie I dotyczy sytuacji gdy przedmiotem umowy jest nieruchomość gruntowa wraz z budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi oraz infrastrukturą towarzyszącą...znajdujący się w przedmiotowym budynku lokal mieszkalny, zwany dalej „lokałem”....położonym w miejscowości..., składający się z następujących pomieszczeń przeznaczonych dla bezpośredniego zaspakajania mieszkaniowych potrzeb pracownika: 2 pokoje, łazienka, garderoba, korytarz, kuchnia + jadalnia, wc, wiatrołap o powierzchni użytkowej 99,62 m². Do lokalu przynależą, jako część składowa, służące zaspokajaniu potrzeb pracownika, nie wchodzące w skład powierzchni użytkowej lokalu, pomieszczenia przynależne: piwnica (kotłownia) o powierzchni użytkowej 7,68 m². Wraz z lokalem mieszkalnym przekazano do bezpłatnego korzystania; pomieszczenia i budynki, zwane dalej

w umowie pomieszczeniami i budynkami gospodarczymi, znajdujące się w granicach wymienionej nieruchomości gruntowej, położone poza budynkiem mieszkalnym, w którym znajduje się lokal: część budynku gospodarczego (chlew) o powierzchni 25 m² oraz prawo do korzystania z niezbędnych gruntów o powierzchni 0,2150 ha. Dalej w umowie Pracodawca oświadcza, że w budynku mieszkalnym znajduje się nie wchodząca w skład powierzchni użytkowej lokalu kancelaria leśniczego o powierzchni 21 m². Kancelaria nie jest przedmiotem najmu/udostępnienia, gdyż jest wykorzystywana do celów służbowych Pracodawcy/ Wynajmującego. Na podstawie interpretacji prawnych wnioskodawca stwierdza, że kancelaria mieszcząca się w budynku mieszkalnym podlega opodatkowaniu wg stawek właściwych dla budynków mieszkalnych czyli tak jak cały budynek mieszkalny. O tym, kto jest podatnikiem decyduje rodzaj zawartej umowy i zapisy w umowie. Przedmiotem wątpliwości Nadleśnictwa, jest ustalenie podatnika podatku od nieruchomości, za udostępniony budynek mieszkalny z kancelarią wg przytoczonych zapisów umowy:

- czy jest nim pracownik Służby Leśnej korzystający z nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek mieszkalny, w którym jest pomieszczenie kancelarii, czy Nadleśnictwo ?

- czy może pracownik powinien zapłacić za powierzchnię użytkową mieszkania, a Nadleśnictwo powinno zapłacić za powierzchnię kancelarii, gdyż jest ono miejscem wykonywania czynności służbowych Leśniczego i nie stanowi powierzchni lokalu mieszkalnego ?

W ocenie Nadleśnictwa za wynajętą/udostępnioną nieruchomość gruntową z lokalem mieszkalnym na cele mieszkalne o powierzchni wskazanej w umowie płatnikiem podatku będzie posiadacz. Za powierzchnię kancelarii służącą do celów służbowych, nie wchodzącą w skład powierzchni użytkowej mieszkania, płatnikiem podatku od nieruchomości winno być Nadleśnictwo. Lokale nie są samodzielnymi lokalami w świetle przepisów o własności lokali.

W pytaniu II przedstawiono następującą sytuację : przedmiotem umowy cywilnoprawnej jest część nieruchomości gruntowej zabudowanej lokalem wraz z budynkami gospodarczymi oraz infrastrukturą towarzyszącą ..., zwany dalej „lokałem” ... położony w miejscowości ..., składający się z następujących pomieszczeń przeznaczonych dla bezpośredniego zaspokajania mieszkaniowych potrzeb najemcy: 2 pokoje, kuchnia, łazienka, garderoba, korytarz, wiatrołap o powierzchni użytkowej 75,33 m². Do lokalu przynależą jako jego części składowe, służące zaspokajaniu potrzeb pracownika, nie wchodzące w skład powierzchni użytkowej lokalu, pomieszczenia przynależne: piwnica (kotłownia) o powierzchni użytkowej 8,36 m², pomieszczenia gospodarcze na poddaszu o powierzchni 10,12 m². Łącznie 18,48 m². Wraz z lokalem mieszkalnym przekazano do bezpłatnego korzystania pomieszczenia i budynki, zwane dalej w umowie pomieszczeniami i budynkami gospodarczymi, znajdujące się w granicach wymienionej nieruchomości gruntowej, położone poza budynkiem mieszkalnym, w którym znajduje się lokal, tj. część budynku gospodarczego – chlew o powierzchni użytkowej ... m² oraz prawo do korzystania z gruntów o pow. 0,2150 ha. Dalej Nadleśnictwo wyjaśnia, że wynajęta nieruchomość gruntowa, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym dwurodzinnym, gdzie dwa lokale znajdujące się w tym budynku posiadają niezależne instalacje grzewcze, kominowe, wentylacyjne, wodociągowo-kanalizacyjne, oddzielne wejścia do lokali mieszkalnych. Rozdzielone są trwałą ścianą. Podwórka są rozgrózione. Zburzenie jednego z lokali nie stanowi przeszkody w funkcjonowaniu drugiego, można by traktować jak w zabudowie szeregowej. Przedmiotem wątpliwości Nadleśniczego Nadleśnictwa jest ustalenie podatnika podatku od nieruchomości za wynajęte lokale mieszkalne w budynku dwurodzinnym według przytoczonych wyżej zapisów umowy:

- czy płatnikami podatku za mieszkanie są najemcy nieruchomości gruntowej zabudowanej lokalem mieszkalnym z budynkami gospodarczymi, czy właściciel nieruchomości Nadleśnictwo?

W ocenie Nadleśnictwa, daną nieruchomość dwurodzinną można traktować jako odrębne nieruchomości i w tej sytuacji podatnikiem podatku od nieruchomości jest oddzielnie każdy z najemców na podstawie umowy zawartej z właścicielem.

Po rozpatrzeniu wniosku, Wójt Gminy Janów zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2010 r., Nr 95, poz. 613 z późn. zm.) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają: grunty, budynki lub ich części.

Art. 3 ust. 1 cytowanej wyżej 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;
- 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.

W myśl art. 3 ust. 2 wyżej wymienionej ustawy, obowiązek podatkowy dotyczący przedmiotów opodatkowania wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa lub będących w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – ciąży odpowiednio na jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych, faktycznie władających nieruchomościami lub obiektami budowlanymi.

Z przytoczonych wyżej przepisów wynika, że obowiązek podatkowy w zakresie nieruchomości lub ich części oraz obiektów budowlanych lub ich części stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego spoczywa na posiadaczach nieruchomości, jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem.

Od tej zasady przepisy przewidują jednak wyjątek – nie są podatnikami podatku od nieruchomości osoby fizyczne posiadające lokale mieszkalne niestanowiące odrębnych nieruchomości.

Z przedstawionych w piśmie sytuacji wynika, że przedmiotem zawartych umów najmu lub bezpłatnego korzystania pomiędzy pracownikiem nadleśnictwa, a Skarbem Państwa reprezentowanym przez Nadleśnictwo jest lokal mieszkalny, który nie stanowi odrębnej nieruchomości, zajęty w części na cele mieszkalne oraz nieruchomość, z których korzystają dwie rodziny. Lokale nie stanowią odrębnych nieruchomości. W części niemieszkalnej znajduje się nie objęta umową najmu kancelaria leśniczego.

Zdaniem Wójta Gminy Janów, pracownicy Nadleśnictwa użytkujący lokale mieszkalne na podstawie umowy zawartej z Nadleśnictwem, nie są podatnikami podatku od nieruchomości. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych w art. 3 ust.1 pkt 4 wskazuje, iż w przypadku posiadania nieruchomości lub obiektów budowlanych stanowiących własność Skarbu Państwa podatnikiem jest posiadacz. Jeżeli jednak lokale mieszkalne niestanowiące odrębnej nieruchomości znajdują się w posiadaniu osób fizycznych, osoby te nie są podatnikami podatku od nieruchomości.

Mając na uwadze opisany we wniosku stan faktyczny należy stwierdzić, że za oba lokale – mieszkanie i kancelię w budynku mieszkalnym oraz za nieruchomość dwurodzinną bez wyodrębnionych prawnie lokali mieszkalnych, podatnikiem podatku od nieruchomości jest Nadleśnictwo Na pracowniku Służby Leśnej nie ciąży obowiązek podatkowy w zakresie

podatku od nieruchomości, ponieważ zajmowana część budynku tj. lokal mieszkalny nie jest samodzielnym lokalem nie stanowi odrębnej nieruchomości.

Reasumując obowiązek podatkowy spoczywa na Skarbie Państwa w tym przypadku na jednostce organizacyjnej Lasów Państwowych – Nadleśnictwa

Powyższe stanowisko jest zgodne z Interpretacją Ogólną Ministra Finansów RP z dnia 19 października 2012 r. nr PL/LS/833/89/APQ/12/223.

Niniejsza interpretacja dotyczy zaistniałego stanu faktycznego przedstawionego przez Skarb Państwa - Nadleśniczego Nadleśnictwa oraz stanu prawnego obowiązującego w dniu jej wydania.

P o u c z e n i e

Na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego, z powodu jej niezgodności z prawem, wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, w terminie 30 dni po upływie terminu określonego poniżej, za pośrednictwem Wójta Gminy Janów.

Skargę, o której mowa wyżej, można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie Wójta Gminy Janów – w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu niniejszej interpretacji – do usunięcia naruszenia prawa.