

PISEMNA INTERPRETACJA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Torunia działając na podstawie art. 14 j § 1 w związku z art. 14 c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2015r. poz. 613) art. 3, art. 4, art. 5 i art. 7 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014r. poz. 849) po rozpatrzeniu wniosku o udzielenie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w indywidualnej sprawie dotyczącej przedstawionego zdarzenia przyszłego

stwierdza, iż stanowisko Wnioskodawcy przedstawione we wniosku z dnia 06.05.2015r. (data wpływu: 12.05.2015r.) o udzielenie pisemnej indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego uzupełnionym pismem z dnia 21.05.2015r. (data wpływu: 28.05.2015r.):

1. W sprawie przeniesienia w przedstawionym zdarzeniu przyszłym obowiązku składania deklaracji na podatek od nieruchomości na najemcę – jest nieprawidłowe,
2. W sprawie zwolnienia od podatku od nieruchomości na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 14 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych budynku wynajętego organizacji pożytku publicznego – jest nieprawidłowe.

z siedzibą w Toruniu pismem z dnia 06.05.2015r. (data wpływu: 12.05.2015r.) zwrócił się z wnioskiem o udzielenie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w indywidualnej sprawie dotyczącej opodatkowania podatkiem od nieruchomości budynku wynajętego organizacji pożytku publicznego.

Wnioskodawca złożył oświadczenie, że elementy przedstawionego stanu sprawy objęte ww. wnioskiem w dniu jego złożenia nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej oraz, że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej. W dniu 08.05.2015r. uiszczył opłatę, za wydanie niniejszej interpretacji.

Wnioskodawca przedstawiając stan faktyczny wskazał, iż planuje wynająć w całości nieruchomość położoną w obrębie na potrzeby organizacji pożytku publicznego. Umowa ma zostać zawarta na okres powyżej 10 lat. Najemca zgodnie ze statutem jest organizacją pożytku publicznego.

Organ podatkowy pismem z dnia 14.05.2015r. wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia przedstawionego powyżej stanu faktycznego poprzez wskazanie tytułu prawnego do nieruchomości, która ma być przedmiotem najmu. Wnioskodawca ww. wezwanie odebrał w dniu 18.05.2015r. Wniosek uzupełnił pismem z dnia 21.05.2015r. (data wpływu: 28.05.2015r.), w którym wskazał, iż nieruchomość, którą planuje wynająć organizacji pożytku publicznego zostanie przez spółkę

zakupiona na własność na podstawie aktu notarialnego. Ponadto wskazał, iż wniosek dotyczy zdarzenia przyszłego, a nie zaistniałego stanu faktycznego.

W związku z ww. opisanym zdarzeniem przyszłym /stanem faktycznym/ Wnioskodawca zadał pytania o następującej treści:

1. Czy podpisując umowę najmu na okres powyżej 10 lat obowiązek składania deklaracji na podatek od nieruchomości może zostać przeniesiony na stronę wynajmującą?
2. Czy w związku ze specyfiką organizacji będącej najemcą, spółka będzie w całości zwolniona z podatku od nieruchomości za wynajmowany budynek, czy też będzie mogła korzystać ze stawki preferencyjnej?

W związku z wyżej zadanyimi pytaniami Wnioskodawca zgodnie z treścią art. 14 b § 3 ustawy z dnia 29.08.1997r. Ordynacja podatkowa przedstawił własne stanowisko w sprawie oceny prawnej wskazanego przez siebie zdarzenia przyszłego.

Stanowisko Wnioskodawcy w sprawie pytania nr 1.

Spółka stoi na stanowisku, iż będąc spółką prawa handlowego, której większościowym udziałowcem (88,04%) jest będące jednostką samorządu terytorialnego, obowiązek składania deklaracji może zostać przeniesiony na wynajmującego.

Stanowisko Wnioskodawcy w sprawie pytania nr 2.

Spółka stoi na stanowisku, iż może korzystać ze zwolnienia wskazanego w art. 7 ust. 2 pkt 14 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wskazując w deklaracji jak część powierzchni budynku będzie wynajęta dla organizacji pożytku publicznego oraz dołączając do wglądu kserokopie statutu organizacji. Ponieważ spółka nie będzie korzystała z żadnych pomieszczeń we wskazanym budynku nie powinna być obciążona podatkiem od nieruchomości.

Stanowisko organu podatkowego:

Rozpatrując niniejszy wniosek na wstępie należy wskazać, że zgodnie z art. 14b § 3 ustawy Ordynacja podatkowa składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązany jest do wyczerpującego przedstawienia zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego oraz do przedstawienia własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej tego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego.

Specyfika postępowania w sprawie wydania interpretacji indywidualnej polega na tym, że organ wydający interpretację nie jest uprawniony do jakiegokolwiek ingerowania w stan faktyczny przedstawiony we wniosku o wydanie interpretacji. Organ nie może sam rozszerzać, uzupełniać, ani doprecyzowywać przedstawianego stanu faktycznego lub opisanego zdarzenia przyszłego. Nie może także prowadzić postępowania dowodowego, wobec czego to obowiązkiem podatnika (wnioskodawcy) jest wyczerpujące przedstawienie stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego) w samym wniosku o wydanie interpretacji.

W przypadku, gdy stan faktyczny (zdarzenie przyszłe) przedstawiony we wniosku, nie zawiera istotnych elementów z punktu widzenia możliwości oceny stanowiska wnioskodawcy należy uznać, że wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej nie spełnia wymogów określonych w art. 14b § 3 ustawy Ordynacja podatkowa. Organ podatkowy w trybie art. 169 ww. ustawy może wezwać wnioskodawcę do uzupełnienia przedstawianego stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego). W tym trybie organ podatkowy może żądać jedynie uzupełnienia wniosku o takie elementy, bez których nie jest możliwa ocena, czy stanowisko przedstawione we wniosku i ocena prawna są prawidłowe, czy też błędne. Dotyczy to zatem, faktów istotnych dla kierunku rozpoznania wniosku.

W przedmiotowej sprawie organ podatkowy w trybie art. 14 h w związku z art. 169 § 1 oraz 14 b § 3 i art. 14g § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Ordynacja podatkowa pismem z dnia 14.05.2015r. wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia przedstawionego stanu faktycznego poprzez wskazanie tytułu prawnego do nieruchomości będącej przedmiotem planowanego najmu.

Wnioskodawca ww. wezwanie odebrał w dniu 18.05.2015r. Pismem z dnia 21.05.2015r. (data wpływu: 28.05.2015r.) wskazał, że będzie właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Dodał, że wniosek dotyczy zdarzenia przyszłego.

Organ podatkowy uznał, iż Wnioskodawca uzupełnił wniosek w żądanym zakresie. Tym samym umożliwił wydanie niniejszej interpretacji.

Mając na uwadze treść pytań zadanych we wniosku o wydanie niniejszej interpretacji zdaniem organu podatkowego stanowisko wnioskodawcy w zakresie ich oceny prawnej nie jest prawidłowe.

Wprawdzie w drugiej z poruszonych kwestii organ podatkowy w dużej mierze zgadza się ze stanowiskiem Wnioskodawcy, jednakże musi zaakcentować, że w myśl obowiązujących przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, sam fakt wynajęcia nieruchomości organizacji pożytku publicznego nie będzie przesądzał o automatycznym zwolnieniu nieruchomości z podatku od nieruchomości, o jakim mowa w art. 7 ust. 1 pkt 14 ustawy. Powyższe należy wywieść z treści ww. przepisu.

Ad. 1.

Dokonując oceny stanowiska Wnioskodawcy odnośnie kwestii poruszonej w pytaniu nr 1 w pierwszej kolejności należy odnieść się do regulacji wynikających z prawa materialnego, dotyczących podmiotów zobowiązanych w podatku od nieruchomości.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014r. poz. 849 z późn. zm.) 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 posiadania:
 - 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.

Z ww. przepisu wynika reguła, że obowiązek podatkowy co do zasady ciąży na właścicielu lub posiadaczu samoistnym nieruchomości i nie ma podstaw prawnych do jego przeniesienia na posiadaczy zależnych nieruchomości. Wyjątek stanowią nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Tutaj bowiem obowiązek podatkowych w myśl art. 3 pkt 4 lit. a ww. ustawy przechodzi na najemcę lub dzierżawcę nieruchomości bez względu na posiadany tytuł prawny do nieruchomości.

Jak wynika z opisanego zdarzenia przyszłego Spółka będzie właścicielem nieruchomości. Stąd też oddanie jej w posiadanie zależne (najem) nie przeniesie obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości na najemcę. Przy czym bez znaczenia jest status prawny Spółki, jako spółki prawa handlowego, której większościowym udziałowcem (88,04%) jest

Właścicielem nieruchomości jest Spółka, a nie jej większościowy udziałowiec, który niewątpliwie jest jednostką samorządu terytorialnego.

Zauważyć należy, że wskazany powyżej przepis (art. 3 ust. 4 lit a) nie reguluje także sytuacji podatkowej posiadacza nieruchomości stanowiącej współwłasność Skarbu Państwa i innych podmiotów, którego posiadanie wynika umowy zawartej ze współwłaścicielem. Tym samym w przypadku zaistnienia takiego stanu nie może być mowy o przeniesieniu obowiązku podatkowego na najemcę.

Reasumując, pomimo oddania nieruchomości w posiadanie zależne (najem) to na spółce będzie ciążył obowiązek corocznego składania deklaracji na podatek od nieruchomości za przedmiotową nieruchomość. Żaden z obowiązujących przepisów prawa podatkowego nie daje podstawy do przeniesienia tego obowiązku na inny podmiot. Bez znaczenia dla ww. uregulowań jest fakt zawarcia umowy długoterminowej, jak wskazał Wnioskodawca powyżej 10 lat, a także okoliczność, że najemca będzie uprawniony do ustawowego zwolnienia od podatku od nieruchomości.

Ad.2.

Odnośnie drugiej z poruszonych kwestii należy wskazać, że zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 14 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych zwalnia się od podatku od nieruchomości, nieruchomości lub

ich części zajęte na prowadzenie nieodpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego. Jest to zwolnienie podmiotowo – przedmiotowe, bowiem zwolnieniu podlega przedmiot opodatkowania tj. nieruchomości lub ich części, które są zajęte na określony cel – prowadzenie nieodpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez określony podmiot, czyli organizację pożytku publicznego.

Z ww. przepisu należy wywieść, że zwolnieniu podlegają nie tylko nieruchomości, których podatnikiem jest organizacja pożytku publicznego (czyli których organizacja jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym), ale także nieruchomości w zakresie których organizacja nie jest podatnikiem, o ile są one zajęte przez nią np. na podstawie umowy najmu lub dzierżawy.

Zwolnienie to ma wąski zakres, ograniczony jedynie do nieruchomości zajmowanych przez organizację pożytku publicznego posiadające stosowny wpis w KRS-ie, i to tylko tych, które są zajęte na prowadzenie nieodpłatnej działalności pożytku publicznego.

Ustawodawca nie zdefiniował pojęcia „zajętych”, zatem określenie to winno być interpretowane z uwzględnieniem jego językowego znaczenia. Zgodnie z definicjami zawartymi w Uniwersalnym słowniku języka polskiego pod redakcją prof. Stanisława Dubisza (Tom 5, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2003, s.468) wyraz „zająć”, „zajmować” oznacza – zapelnąć (zapelniać), wypełnić (wypelniać) sobą lub czymś jakąś przestrzeń, powierzchnię, zwrot „zając się”, „zajmować się” oznacza – zacząć coś robić lub pracować nad czymś, wykonywać jakąś pracę.

Przez „zajęcie” nieruchomości lub ich części na prowadzenie nieodpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego należy rozumieć zatem faktyczne, rzeczywiste wykonanie konkretnych czynności, działań na nieruchomości (gruncie, budynku, lokalu) powodujących dokonanie zamierzonych celów lub osiągnięcie konkretnego rezultatu wynikającego ze statutu organizacji pożytku publicznego. Przy czym dodać należy, że chodzi tu o zajęcie trwałe, czyli takie, które w zasadzie wyklucza prowadzenie innej działalności.

Poza zakresem ustawowego zwolnienia od podatku od nieruchomości z art. 7 ust. 1 pkt 14 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych pozostają zamiary i plany na przyszłość posiadacza samoistnego czy zależnego.

Podmiot nie będzie korzystał ze zwolnienia w sytuacji, kiedy np. z zapisów umowy dzierżawy lub najmu wynika, iż organizacja pożytku publicznego prowadzi nieodpłatną statutową działalność pożytku publicznego, lecz w rzeczywistości takiej działalności nie prowadzi (nie ma faktycznego zajęcia).

Z przedmiotowego zwolnienia nie będzie można także korzystać, jeżeli dana nieruchomość oprócz zajęcia na nieodpłatną działalność organizacji pożytku publicznego, będzie zajęta również na działalność gospodarczą. W tej sytuacji podmiot nie będzie mógł korzystać ze zwolnienia podatkowego, bowiem nieruchomość będzie zajęta także na prowadzenie działalności gospodarczej, a nie tylko nieodpłatną statutową działalność organizacji pożytku publicznego.

Uwzględniając powyższe jeszcze raz należy podkreślić, że bardzo ważnym elementem konstrukcji prawnej przedmiotowego zwolnienia jest nieodpłatny charakter prowadzonej działalności oraz faktyczne zajęcie nieruchomości na ten cel.

Przy czym działalnością nieodpłatną pożytku publicznego, zgodnie z art. 7 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, jest działalność prowadzona przez organizacje pozarządowe i podmioty wymienione w art. 3 ust 3, w sferze zadań publicznych, o której mowa w art. 4, za które nie pobierają one wynagrodzenia.

Faktyczne zajęcie to wykonywanie w nieruchomości działalności o określonym charakterze.

Z uwagi, iż Wnioskodawca w przedstawionym stanowisku w zakresie oceny prawnej opisanego zdarzenia przyszłego pominął element faktycznego zajęcia nieruchomości przez organizację pożytku publicznego (skupił się na samym wynajęciu nieruchomości organizacji o statusie organizacji pożytku publicznego) oraz element odpłatności / nieodpłatności działalności prowadzonej przez najemcę o statusie organizacji pożytku publicznego, organ podatkowy nie mógł przyznać racji, co do jego poprawności.

Sam fakt wynajęcia nieruchomości organizacji pożytku publicznego nie świadczy o automatycznym nabyciu prawa do przedmiotowego zwolnienia.

Dopiero spełnienie wszystkich kryteriów tego zwolnienia uzasadni zwolnienie nieruchomości Wnioskodawcy na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 14 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Dodać należy, że ww. zasady będą miały zastosowanie w odniesieniu do części nieruchomości wynajętej organizacji pożytku publicznego, która w nieruchomości lub tylko tej części nieruchomości będzie prowadziła nieodpłatną statutową działalność pożytku publicznego.

Reasumując, zwolnienie od podatku od nieruchomości na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 14 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, nieruchomości lub ich części zajętych na prowadzenie nieodpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego ma charakter zwolnienia podmiotowo – przedmiotowego.

Kryterium decydującym o zwolnieniu jest status organizacji pożytku publicznego, potwierdzony odpowiednim wpisem w KRS, faktyczne zajęcie nieruchomości przez podmiot prowadzący statutową nieodpłatną działalność pożytku publicznego oraz nieodpłatny charakter tej działalności.

W przypadku, jednoczesnego prowadzenia nieodpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego i działalności odpłatnej (gospodarczej) lub nieprowadzenia w przedmiotowej nieruchomości nieodpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego zwolnienie na mocy art. 7 ust. 1 pkt 14 ustawy, nie przysługuje.

Wówczas nieruchomość winna być opodatkowana na zasadach ogólnych.

Podatnikiem podatku od nieruchomości we wszystkich opisanych powyżej stanach będzie Spółka, jako właściciel nieruchomości i to na Spółce będzie ciążył obowiązek corocznego składania deklaracji podatkowej (zgodnie z art. 6 ust. 10 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych obowiązek składania deklaracji na podatek od nieruchomości dotyczy również podatników korzystających ze zwolnień na podstawie przedmiotowej ustawy).

Niniejsza interpretacja wydana jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień złożenia wniosku i dotyczy zdarzenia przyszłego/stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę.

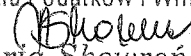
Interpretacja, po usunięciu danych identyfikujących Wnioskodawcę, zostanie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

Pouczenie

Na niniejszą interpretację przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy za pośrednictwem Prezydenta Miasta Torunia.

Skargę można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie Prezydenta Miasta Torunia do usunięcia naruszenia prawa. Termin do złożenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa wynosi 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł dowiedzieć się o treści wydanej interpretacji.

Termin na wniesienie skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy wynosi 30 dni od dnia doręczenia stronie odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ takiej odpowiedzi nie udzielił, w terminie 60 dni od dnia wniesienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa.

Z up. Prezydenta Miasta
Dyrektor
Wydziału Podatków i Windykacji

Maria Skowrońska

Wydział Podatków i Windykacji

Toruń, dn. 21.05.2015 r.

data wpł. 2015 05 28

42085.05

J. Nowak

**Wydział Podatków i Windykacji
Urzędu Miasta Torunia
ul. Grudziądzka 126 B
87-100 Toruń**

Dot. Wezwania WPiW.310.2.1.2015

W odpowiedzi na Państwa wezwanie z dnia 14.05.2015 r. numer sprawy WPiW.310.2.1.2015 do uzupełnienia przedstawionego stanu faktycznego we wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego poprzez wskazanie tytułu prawnego do nieruchomości, która ma być przedmiotem najmu. pragnie złożyć wyjaśnienie, iż we wniosku opisane jest zdarzenie przyszłe. Nieruchomość, którą spółka planuje wynająć organizacji pożytku publicznego zostanie przez spółkę zakupiona na własność na podstawie aktu notarialnego.

2015 05 12

L. dz. 28466, 15

PREZYDENT MIASTA TORUNIA

WYDZIAŁ PODATKÓW I WINDYKACJI
ul. Grudziądzka 124/126
87 - 100 TORUŃ

W.P.H. 310.2.2015

WNIOSEK
w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji co do zakresu
i sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego
w indywidualnej sprawie podatnika

Na podstawie art. 14 j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012 r. poz. 749 z późn. zm.) wnoszę o udzielenie pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego w mojej sprawie naliczenia stawki podatku od nieruchomości

Uzasadnienie

Spółka będąca spółką prawa handlowego, którego większościowym udziałowcem (88,04%) jest planuje wynająć w całości nieruchomość położoną w obrębie na potrzeby organizacji pożytku publicznego, która prowadzi nieodpłatną działalność statutową.

1. Czy podpisując umowę najmu na okres powyżej 10 lat obowiązek składania deklaracji może zostać przeniesiony na stronę wynajmującą?

2. Czy w związku ze specyfiką organizacji będącej najemcą, spółka będzie w całości zwolniona z podatku od nieruchomości za wynajmowany budynek czy też będzie mogła skorzystać ze stawki preferencyjnej?

Odp. 1. Spółka stoi na stanowisku, iż będąc spółką prawa handlowego, którego większościowym udziałowcem (88,04%) jest będące jednostką samorządu terytorialnego obowiązek składania deklaracji może zostać przeniesiony na wynajmującego.

Odp. 2. Spółka stoi na stanowisku, iż może skorzystać ze zwolnienia wskazanego w art. 7 ust. 2 pkt 14 u.p.o.l. wskazując w deklaracji jaka część powierzchni budynku będzie wynajęta dla organizacji pożytku publicznego oraz dołączając do wglądu kserokopię statutu organizacji. Ponieważ spółka nie będzie korzystała z żadnych pomieszczeń we wskazanym budynku nie powinna być obciążona podatkiem od nieruchomości.

Oświadczam, że w sprawie będącej przedmiotem niniejszego wniosku nie toczy się postępowanie podatkowe, kontrola podatkowa ani postępowanie przed sądem a