



URZĄD GMINY W GAWORZYCACH  
SEKRETARIAT  
W P L Y N Ą Ł O

22.01.2014

L.dz. 2014/2014

podpis

Głogów, 16.01.2014 r.

Zn.spr.:

Wójt  
Gminy Gaworzyce  
Ul. Okrężna 85  
57-180 Gaworzyce

Wniosek  
o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego

Na podstawie art.14 j § i , w związku z art. 15 § 2, art. 16 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r.- Ordynacja podatkowa (t. j. Dz.U.2012r. , poz.749 z późn. zm.) i z art. 1 c ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. Dz. U. z 2010r. , Nr 95, poz. 613 z późn. zm.) wnoszę o wydanie interpretacji indywidualnej w przedmiocie ustalenia, kto będzie podatnikiem podatku od nieruchomości , gdy Skarb Państwa , jako właściciel nieruchomości , na której posadowiony jest wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu art. 3 pkt 2 a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2010r. Nr 23, poz. 1623 z późn. zm.) zawarze z osobą fizyczną umowę najmu, bądź umowę bezpłatnego korzystania (zbliżoną do umowy użyczenia) z:

- a) lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku jednorodzinym niestanowiącego odrębnej nieruchomości ( w budynku znajduje się nieobjęta umową kancelaria leśniczego)
- b) przynależnego do mieszkania gruntu (użytek Ls).

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, będące posiadaczami nieruchomości lub ich części stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości. Ponadto, zgodnie z art. 3 ust. 2 cyt. Ustawy o podatkach . . . , obowiązek podatkowy dotyczący przedmiotów opodatkowania będących w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe ciąży na jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych , faktycznie władających nieruchomościami lub obiektami budowlanymi. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, umowy zawarte z nadleśnictwami i z innymi jednostkami organizacyjnymi Lasów Państwowych traktuje się - w sensie prawa - jako umowy zawarte ze Skarbem Państwa , którego majątkiem jednostki te zarządzają (art. 32 ust. 1 i 2, art.33 ust. 3 pkt.1, art. 34 pkt 1 i art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2011 r. , Nr 12, poz. 59 z późno zm.).

Przepisy prawa podatkowego nie definiują pojęcia "lokal mieszkalny". Niewątpliwie jednak, zdaniem , lokal mieszkalny zawsze będzie usytuowany w budynku mieszkalnym, a wynika to z treści art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7.07.1994r. - Prawo budowlane. Przepis ten stanowi, że w budynku mieszkalnym jednorodzinym, także wolnostojącym , można wydzielić nie więcej, niż dwa lokale mieszkalne albo nie więcej, niż jeden lokal mieszkalny i lokal użytkowy o powierzchni nieprzekraczającej



30% powierzchni całkowitej budynku. Tak więc, zdaniem [redacted], uwzględniając sformułowaną wart. 3531 Kc zasadę swobody umów, [redacted] mogą wynajmować (oddać do bezpłatnego korzystania) osobom fizycznym w ramach umów lokal mieszkalny znajdujący się w jednolokalowym budynku mieszkalnym, wraz z prawem do korzystania z przynależnego gruntu.

Ponieważ przedmiotem umowy byłaby część nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego wynajętego (oddanego do bezpłatnego korzystania) osobie fizycznej, ten sam przepis określa, że obowiązek podatkowy od lokalu mieszkalnego obciąża [redacted] (Skarb Państwa).

Jak się wydaje, takie też stanowisko zajął Minister Finansów w Interpretacji ogólnej Nr PL/LS/833/89/APQ/12/223 z dnia 19.10.2012r. w sprawie ustalenia podmiotu zobowiązanego do zapłaty podatku od nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa będących w zarządzie Lasów Państwowych udostępnianych w drodze umowy pracownikom Służby Leśnej do bezpłatnego korzystania (Dz. Urz. M.F. z 2012 r. , poz. 50). W interpretacji tej wskazano, że - odwołując się do potocznego rozumienia pojęcia - lokal mieszkalny postrzegany jest jako część budynku (trwale wydzielony fragment nieruchomości , którą jest budynek mieszkalny, służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych co najmniej jednej osoby).

W stosunku do żadnej części budynku nie wydzielono lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość w rozumieniu ustawy o własności lokali. Co więcej, w stosunku do żadnej części budynku Starosta nie wydawał zaświadczenia o samodzielności lokali w rozumieniu ww. ustawy.

Jednakże nieruchomość została udostępniona osobie fizycznej poprzez zawarcie umowy na korzystanie z bezpłatnego mieszkania, stanowiącego część budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz części gruntu. Na podstawie umowy ( w załączeniu umowa) nie oddano tylko samego „mieszkania”, ale także grunt osady leśnej.

Jak natomiast wynika z definicji lokalu, to jest mowa jedynie o wyodrębnionej części budynku (bez gruntu).

W związku z powyższym podatek od nieruchomości jest opłacany przez posiadacza zależnego, tylko od kancelarii leśnictwa podatek jest płacony przez nadleśnictwo.

### **1. W związku z wątpliwościami co do prawidłowości postępowania nasze pytanie jest następujące:**

Czy w przypadku opisanym wyżej prawidłowym jest stanowisko [redacted], że obowiązek podatkowy w zakresie podatku od przedmiotowych nieruchomości oddanym w bezpłatne korzystanie osobie fizycznej:

- a) od części budynku wykorzystywanego na cele mieszkalne obciąża - posiadacza zależnego
- b) od części biurowej budynku mieszkalnego (kancelaria) - obciąża

### **2. Własne stanowisko wnioskodawcy w ocenie prawnej stanu faktycznego**

Zgodnie z art. 3 ustawy o opłatach i podatkach lokalnych „ 1 Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące: (...) 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”.

Pojęcie „lokalu mieszkalnego niestanowiącego odrębnej nieruchomości”, o którym mowa w analizowanym art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych bazuje na definicji samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 2 ustawy o własności lokali. Definicja ta ma charakter systemowy, a przez to może być





Pojęcie „lokalu mieszkalnego niestanowiącego odrębnej nieruchomości”, o którym mowa w analizowanym art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych bazuje na definicji samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 2 ustawy o własności lokali. Definicja ta ma charakter systemowy, a przez to może być stosowana na gruncie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, tym bardziej, że nie jest ona sprzeczna ze słownikowym rozumieniem lokalu mieszkalnego.

Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

Jednocześnie, zgodnie z ustawy o własności lokali organem właściwym do oceny samodzielności lokali mieszkalnych jest Starosta. /

W niniejszej sprawie Starosta nie wydał zaświadczenia o samodzielności lokali mieszkalnych w rozumieniu art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Jednak, zgodnie z przepisami prawa budowlanego „osada leśna” stanowi inny rodzaj zabudowań niż lokal mieszkalny.

Nadto, co bardzo istotne, na podstawie umowy ( *w załączeniu umowa*) nie oddano tylko samego „mieszkania” (tj. nieposiadającego zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego, niestanowiącego odrębnej nieruchomości w rozumieniu art. 2 ustawy o własności lokali) , ale także przynależne pomieszczenia gospodarcze w budynku gospodarczym oraz grunt osady leśnej. Jak natomiast wynika z definicji lokalu, to jest mowa jedynie o wyodrębnionej części budynku (bez gruntu).

Nie ma wątpliwości co do tego, że na mocy tych umów osoby fizyczne stają się posiadaczami zależnymi. Jest to w świetle art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych posiadacz zależny części nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa.

#### Oświadczenie

Zgodnie z art. 14 b § 4, w związku z art. 14 j § 3 ustawy z dnia 29.08.1997r. - Ordynacja podatkowa, oświadczam pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, że elementy stanu faktycznego objętego wnioskiem w dniu złożenia niniejszego wniosku 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 jej istoty w decyzji lub postępowaniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej

#### W załączeniu:

1. Wzór umowy bezpłatnego użytkowania