Wniosek o udzielenie indywidualnej interpretacji podatkowej

Zgodnie z uchwałą w upadłości likwidacyjnej z dnia 13 czerwca 2012 r. stosownie do art. 14 j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa (Dz. U. z 2005 r., Nr 8, poz. 60; tekst jedn., z późn. zm.) kieruję do Urzędu Miasta w Kępnie wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej w sprawie ustalenia podmiotu będącego płatnikiem podatku od nieruchomości dla nieruchomości położonych w Łęce Opatowskiej, przy , objętych księgami wieczystymi KW nr

1. Stan faktyczny

Na podstawie umowy najmu z dnia 2 października 2006 r. zawartej z właścicielem nieruchomości położonych w Łęce Opatowskiej, przy , objętych księgami wieczystymi oraz – wspólnikami spółki spółki cywilnej (dalej), (dalej odpowiednio „Nieruchomości", i) wynajmował Nieruchomości

dla celów prowadzenia działalności gospodarczej (produkcji mebli). Za zgodą wynajmującego wybudował na wynajmowanych Nieruchomościach dwa budynki: budynek magazynu płyt o powierzchni użytkowej 389,30 m^2 oraz budynek magazynu wyrobów gotowych o powierzchni użytkowej 455,20 m^2 (dalej „Budynki").

W/w Budynki zostały dopuszczone do użytkowania: budynek magazynu płyt - decyzją Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kępnie z dnia 17 stycznia 2007 r, a budynek magazynu wyrobów gotowych - decyzją Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kępnie z dnia 10 marca 2008 r. Decyzje wydane zostały na rzecz

W dniu 20 stycznia 2009 r. umowa najmu zawarta między a została rozwiązana na mocy ugody stron ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2009 r, a zatem z dniem 1 lutego 2009 r. przestał być najemcą Nieruchomości, z kolei z tą datą przejął w całości zarząd nad Nieruchomościami w tym i wybudowanymi Budynkami i od tego czasu w pełni czerpie z nich korzyści poprzez ich wykorzystywanie do celów prowadzenia działalności gospodarczej.

Postanowieniem z dnia 23 czerwca 2009 r. ogłoszona została upadłość obejmującą likwidację majątku dłużnika.

Syndyk Masy Upadłości składała deklaracje na podatek od nieruchomości za 2010 i 2011 r. na zasadzie kontynuowania zadeklarowanych podstaw jeszcze przez głównego księgowego firmy za rok 2009, a zatem przed ogłoszeniem upadłości, jak również na podstawie wezwań z Gminy Kępno do zapłaty podatku.

2. Pytania

Czy w świetle przedstawionego stanu faktycznego w upadłości likwidacyjnej jest zobowiązany do zapłaty podatku od nieruchomości – od Budynków?

Czy istniała podstawa prawna, a jeśli tak to jaka do obciążenia obowiązkiem zapłaty podatku od nieruchomości – od Budynków w latach 2010 i 2011?

3. Stanowisko

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2009 r., Nr 95, poz. 613; tekst jedn., z późn. zm.), podatnikami podatku od

nieruchomości są m.in. osoby prawne będące właścicielami lub posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych. Należy przy tym podkreślić, że ustawa nie zawiera autonomicznych definicji własności czy posiadania samoistnego, w związku z czym, ustalając podmiot tego podatku należy sięgnąć do definicji zawartych w kodeksie cywilnym (dalej „k.c."):

1/ zgodnie z art. 46 § 1 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (m.in. budynki wzniesione na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste);

2/ zgodnie z art.48 k.c., w związku z art. 47 § k.c., odrębnym przedmiotem własności nie może być część składowa rzeczy, w tym m.in. budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane; w przypadku wzniesienia przez podmiot trzeci na cudzej nieruchomości budynku, własność tego budynku nabywa właściciel nieruchomości;

3/ art.336 k.c. wskazuje, że posiadaczem samoistnym jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. W doktrynie przyjmuje się, że dopuszczalne jest władanie częścią nieruchomości gruntowej jak właściciel, nie sposób jednak przyjąć, że przedmiotem posiadania samoistnego mogą być same budynki, jeżeli nie mogą być one przedmiotem odrębnej własności (trudno bowiem faktycznie władać jak właściciel przedmiotem, który nie może być przedmiotem własności).

Należy tu przytoczyć tezę wniosku WSA w Szczecinie z dnia 20.07.2011 r., sygn.I SA/Sz 453/11, wskazującą, że: „Nieruchomość zdefiniowana w k.c. nie jest wprawdzie tożsama z przedmiotem podatku od nieruchomości – w istocie rzeczy przedmiotem podatku od nieruchomości są budynki, budowle i grunty, bez względu na to czy stanowią nieruchomość w rozumieniu art. 46 k.c. – nie oznacza to jednak, że przepisy k.c. dotyczące nieruchomości pozostają całkowicie bez znaczenia w sprawie. Oznacza to, że skutki połączenia rzeczy składowej (budynku gospodarczego), z rzeczą główną (nieruchomość gruntowa), polegającą na tym, że własność nieruchomości rozciąga się na połączoną z nią rzecz, a w konsekwencji tego na tę nową część składową rozciągają się także prawa rzeczowe, jakie w chwili połączenia obciążały nieruchomość". W konsekwencji WSA w Szczecinie trafnie wskazał, że „w świetle obowiązującego porządku prawnego – poza wyjątkiem określonym w art. 3 ust. 1 pkt 4 u.p.o.l - zasadą jest, że podatek od nieruchomości

od obiektów stanowiących część składową gruntu płaci właściciel gruntu, na którym znajdują się obiekty, jeżeli natomiast nie stanowią one części składowej gruntu (chodzi o budynki należące do wieczystego użytkownika – art. 235 k.c., budynki należące do rolniczych spółdzielni produkcyjnych – art. 272 k.c. i 279 k.c., budynki zatrzymane przez rolnika z mocy przepisów szczególnych), podatnikiem jest właściciel".

Wyrok niniejszy został wydany w sprawie analogicznej do stanu faktycznego w naszej sprawie. Dotyczył bowiem dzierżawcy, który po wzniesieniu budynków na dzierżawionej nieruchomości domagał się uznania go za podatnika podatku od wniesionych budynków.

nie jest właścicielem Budynków, nie jest również ich posiadaczem samoistnym . Budynki te zostały wybudowane, a ściślej inwestycja polegała na pobudowaniu jednego budynku i dobudowaniu do istniejącego budynku wiaty, na gruncie należącym do wspólników

Z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości wynika, że Nieruchomości są własnością podmiotu trzeciego. Przedmiotowe Budynki nie mogą więc być przedmiotem odrębnej własności, a stanowią część składową Nieruchomości, będących własnością podmiotu trzeciego i zgodnie z art. 48 k.c. w związku z art. 47 § 1 k.c. właścicielem Budynków jest właściciel Nieruchomości.

Ponadto należy zauważyć, że nie powinien być również traktowany jako posiadacz samoistny Budynków, a to dlatego, iż:

(a) wykonane na Nieruchomościach roboty budowlane polegały na wybudowaniu jednego budynku i „dobudowaniu do istniejącego budynku wiaty" (trudno przy takim opisie wykonanych robót stwierdzić, czy była to budowa, czy też rozbudowa lub przebudowa istniejącego budynku);

(ii) w okresie wykonania tych robót budowlanych, był najemcą Nieruchomości, na których roboty wykonano; roboty wykonano w okresie obowiązywania umowy najmu, za zgodą właściciela Nieruchomości (i jednocześnie wynajmującego);

(iii) umowa najmu Nieruchomości została rozwiązana ugodą, a z chwilą rozwiązania umowy Nieruchomości zostały zwrócone - od tej chwili nie korzysta z Nieruchomości ani Budynków

Powyższe okoliczności wskazują, że ani całość Nieruchomości, ani też ta ich część, na której są położone Budynki (wraz z Budynkami), nie pozostaje w posiadaniu samoistnym co najmniej od ogłoszenia upadłości, bowiem zostały one zwrócone właścicielowi, a z nich nie korzysta (nie sprawuje więc żadnego faktycznego władztwa nad nimi, tym bardziej nie jest więc posiadaczem samoistnym).

Przedstawiając powyższe proszę o wydanie indywidualnej interpretacji w sprawie ustalenia podmiotu będącego płatnikiem podatku od nieruchomości dla nieruchomości położonej w Łęce Opatowskiej przy ulicy , stosownie do art. 14 j Ordynacji Podatkowej.

załącznik:

kopia uchwały