



Żary, 12.06.2013 r.

Zn. Spr: S-2230-2/13

2. p. p.



P.T. Gajewska
20.06.2013 f

Sz. P.
Burmistrz Miasta Żary
ul. Rynek 1-5
68-200 Żary

Wniosek
o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego

Na podstawie art.14 j § 1, w związku z art. 15 § 2, art. 16 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Ordynacja podatkowa (t. j. w Dz. U. z 2012r., poz.749 z późn. zm.) i z art. 1 c ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. w 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 wolno stojący budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu art. 3 pkt 2 a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. w Dz. U. z 2010r. Nr 23, poz. 1623 z późn. zm.) zawrze z osobą fizyczną umowę najmu, bądź umowę bezpłatnego korzystania z lokalu mieszkalnego (zbliżoną do umowy użyczenia) znajdującego się w takim budynku lokalu mieszkalnego niestanowiącego odrębnej nieruchomości, przy czym najem (bezpłatne korzystanie) nie obejmie gruntu i całego budynku mieszkalnego.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 12.01.1991r. 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



Znak odpowiedzialnej gospodarki leśnej

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 1991r. o lasach (t.j. w Dz. U. z 2011r., Nr 12, poz. 59 z późn. zm.).

Przepisy prawa podatkowego nie definiują pojęcia „lokal mieszkalny”. Niewątpliwie jednak, zdaniem Nadleśnictwa, 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 jednorodzinnym, także wolno stojącym, 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 Nadleśnictwa, uwzględniając sformułowaną w art. 353¹ Kc zasadę swobody umów, Nadleśnictwa mogą wynajmować (oddać do bezpłatnego korzystania) osobom fizycznym w ramach umów lokal mieszkalny znajdujący się w jednolokalowym budynku mieszkalnym, bez gruntu, który to grunt pozostaje w dyspozycji nadleśnictwa, a najemca (bezpłatnie korzystający) może z tego gruntu również korzystać.

Zdaniem Nadleśnictwa, 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 Nadleśnictwo (Skarb Państwa). Prezentowany powyżej pogląd jest zbieżny z wykładnią prof. Leonarda Etela zawartą w komentarzu do art. 1 ustawy z dnia 30 października 2002r. o podatku leśnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 465) Wydawnictwo Wolters Kluwer, Podatek rolny, Podatek Leśny, Komentarz, Warszawa 2012). 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 związku z powyższym, na potrzeby interpretacji art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy, należy – zdaniem Ministra Finansów – przyjąć rozumienie pojęcia lokalu mieszkalnego jako części budynku, a wyjątek określony w tym przepisie dotyczy lokalu mieszkalnego w określonym wyżej znaczeniu i nie ma on zastosowania do innego rodzaju nieruchomości pełniących funkcje mieszkalne, w szczególności do budynków mieszkalnych, niezależnie od tego, czy stanowią one odrębną nieruchomość. Co prawda, z interpretacji ogólnej Ministra Finansów można wyciągnąć wnioski także w przedmiocie niniejszego zapytania, jednak interpretacja ogólna formalnie odnosi się tylko do mieszkań bezpłatnych przysługujących pracownikom Służby Leśnej z mocy art. 46 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 28.09.1991r. o lasach.

A ponieważ pytanie dotyczy również najmu lokali mieszkalnych, to chociaż sama nazwa rodzaju umowy stanowiącej tytuł prawny do lokalu mieszkalnego nie ma znaczenia prawnego (w świetle ustawy podatkowej są to, zdaniem Nadleśnictwa, równorzędne tytuły prawne), to uprawnienie do wydawania interpretacji indywidualnych zastrzeżono wyłącznie dla właściwych organów podatkowych. Mając powyższe na uwadze wystosowano niniejszy wniosek. Do wniosku Nadleśnictwo załącza przykładowe wzory przyszłych umów najmu lokalu mieszkalnego i korzystania z bezpłatnego lokalu mieszkalnego przy czym w obu przypadkach chodzi o lokale

znajdujące się w jednolokalowym budynku mieszkalnym, z zastrzeżeniem, że przedmiotem umowy nie jest grunt (nieruchomość). Ponadto w umowach o bezpłatne korzystanie zamieszczona jest informacja, że w budynku znajduje się nieobjęta umową kancelaria leśniczego.

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. Projekt umowy najmu lokalu mieszkalnego
2. Projekt umowy bezpłatnego korzystania z lokalu mieszkalnego:

