



Data: 22 maja 2023

Nasz znak: D.310.1.2023.MM

Dotyczy: wniosku o udzielenie interpretacji

### INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Na podstawie art. 13 § 1 pkt 1, art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2022 r. poz. 2651 ze zm.) Prezydent Miasta Zduńska Wola stwierdza, że stanowisko Wnioskodawcy przedstawione we wniosku z dnia 30 marca 2023 r. ( data wpływu 31 marca 2023 r. ), uzupełnionym dnia 21 kwietnia 2023 r. o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej podatku od nieruchomości w zakresie odprowadzania podatku za nieruchomość przy ul. (...) w części bezumownie zajmowanej przez (...) – **jest prawidłowe.**

### UZASADNIENIE

W dniu 31 marca 2023 r. wpłynął do tutejszego organu ww. wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej dotyczącej podatku od nieruchomości. We wniosku przedstawiono następujący zaistniały stan faktyczny:

Wnioskodawca jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w Zduńskiej Woli przy ul. (...). Budynek przy ul. (...) w Zduńskiej Woli powstał na przełomie lat 80/90 XX wieku jako inwestycja wspólna (...) oraz trzech innych podmiotów (...), (...) oraz (...). Budynek biurowy posadowiony jest na kilku odrębnych nieruchomościach gruntowych, w tym na działce ewidencyjnej nr (...) objętej księgą wieczystą KW (...), na działce (...) KW (...) oraz na działce (...) KW (...). W księgach wieczystych prowadzonych dla działek (...) i (...) jako właściciel ujawniony jest (...) w (...). W księdze wieczystej prowadzonej dla działki (...) ujawniony jest (...) w (...). Granice poszczególnych nieruchomości nie pokrywają się ze ścianami działowymi budynku. We wszystkich księgach wieczystych w których jest oznaczony (...) nieruchomość jest wpisana jako zabudowana działka gruntu, jednak w podrubryce Budynek-brak wpisów. Inwestorem wiodącym/zastępczym przy tej inwestycji był (...). Powstałe instytucje otrzymały w 1992 r. proporcjonalnie do wniesionych nakładów części lokali do użytkowania. Na skutek zmian ustrojowych, które zachodziły w latach 90-tych ubiegłego wieku, decyzji uwłaszczeniowej Wojewody ( z 16.12.1999r. nr OZ/Si.III.7228/37/99) działka ewidencyjna (...) jako zabudowany grunt z dniem 1.01.1999 r. stała się własnością (...) jako nowoutworzonej osoby prawnej. Stwierdzono w niej również, że (...) nie nabył prawa własności działek ewidencyjnych nr (...) i (...). Aktem notarialnym z 26.06.2007 r. (...) nabył od syna (...) własność nieruchomości oznaczonej jako działka

ewidencyjna nr (...). Aktem notarialnym z 9.06.2008 r. (...) nabył od spadkobierczyni (...) udział 3/216 części nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną nr (...). Następnie wskutek sądowego zniesienia współwłasności tej nieruchomości (...) uzyskał łączny udział w tej nieruchomości w wysokości 107/108 części ( postanowienie Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli – I Ns 598/08 oraz postanowienie Sądu Okręgowego – I Ca 29/09). 1 października 2005 r. (...) nabył przez zasiedzenie brakujące udziały 1/108 części – postanowienie Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli – I Ns 672/09.

Wnioskodawca w okresie od września 1993 r. do kwietnia 2015 r. miał z ww. podmiotami ( tj. (...), (...) i (...)) zawarte umowy o administrowanie (wypowiedziane i ponownie zawarte od 01.08.1999 r.). Umowy w kwietniu 2015 r. zostały wypowiedziane (...), (...) (następcy prawnemu (...)) oraz (...), którym zaproponowano podpisanie umów najmu. (...) odmówił podpisania umowy najmu.

Obecnie budynek użytkowany jest przez (...) dla swoich celów statutowych, jako wyłącznego właściciela, jak również przez instytucje, które partycypowały w budowie tego budynku. Część budynku użytkuje bezumownie (...), odmawiając regulowania na rzecz (...) świadczenia pieniężnego za bezumowne korzystanie z lokali. W związku z brakiem dobrowolnego regulowania przez (...) należności za bezumowne korzystanie z lokalu (...) wystąpił wobec (...) z powództwem o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z powierzchni biurowej. Sprawa została rozpoznana przez Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli, jako Sąd I instancji, który wyrokiem z dnia 30 stycznia 2018 r. sygn. akt I C 128/16 uwzględnił powództwo w części. Sąd Rejonowy uwzględnił roszczenie (...) co do zasady, jednak nie co do wysokości. (...) złożył apelację od powyższego wyroku. Wskutek rozpoznania apelacji Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny wyrokiem z dnia 7 listopada 2018 r. sygn. akt I Ca 211/18 zmienił zaskarżony wyrok obniżając należne (...) świadczenie w tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości do kwoty 102,03 zł miesięcznie. Przyczyną zmiany wyroku była okoliczność partycypacji przez poprzednika prawnego (...), tj. (...), w sfinansowaniu niemalże 1/3 kosztów budowy budynku. Z uwagi na okoliczność, iż (...) zajmuje 30,5% powierzchni budynku, a więc powierzchni odpowiadającej wartości sfinansowanej części budowy budynku, Sąd Okręgowy uznał, że domaganie się opłacania czynszu najmu od zajmowanego przez (...) bezumownie metrażu nieruchomości godzi w zasady współżycia społecznego. Nieetycznym, zdaniem Sądu Okręgowego, jest domaganie się zapłaty czynszu najmu od podmiotu, który samodzielnie wybudował użytkowane lokale nie naruszając przy tym praw (...). W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie powinno zostać zredukowane do wynagrodzenia za korzystanie z części gruntu, z uwzględnieniem udziału w gruncie przyporządkowanym do powierzchni użytkowej budynku zajmowanego przez (...). Tym samym Sąd Okręgowy obniżył wynagrodzenie za bezumowne korzystanie do kwoty 102,03 zł

miesięcznie. W uzupełnieniu wniosku z dnia 21 kwietnia 2023 roku wskazano, że łącznie (...) zajmuje na działkach (...) i (...) 263,65 m<sup>2</sup> powierzchni działek oraz 427,42 m<sup>2</sup> pomieszczeń użytkowych.

W związku z powyższym opisem zadano następujące pytanie:

Czy (...) prawidłowo sporządza deklarację na podatek od nieruchomości wykazując w części D.1- Grunty -powierzchnię związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej jako powierzchnię na której posadowione są budynki/pomieszczenia zajmowane przez (...) oraz czy prawidłowe jest sporządzenie przez (...) deklaracji podatku od nieruchomości poprzez wykazanie w części D.2 – Budynki lub ich części – powierzchnie na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach zajmowanych przez (...). Czy w konsekwencji prawidłowo nalicza i odprowadza podatek od nieruchomości.

Wnioskodawca przedstawił następujące własne stanowisko w sprawie:

(...) w (...) utrzymuje, że na podstawie decyzji uwłaszczeniowej Wojewody z grudnia 1999 r. działka ewidencyjna (...) jako zabudowany grunt z dniem 01.01.1999 r. stała się nieodpłatnie własnością (...) jako nowoutworzonej osoby prawnej oraz w toku późniejszych czynności prawnych nabył działkę zabudowaną (...) i wskutek sądowego zniesienia współwłasności tej nieruchomości (...) uzyskał łączny udział w tej nieruchomości w wysokości 107/108 części ( postanowienie Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli – I Ns 598/08 oraz postanowienie Sądu Okręgowego – I Ca 29/09). 01.10.2005 r. (...) nabył brakujące udziały 1/108 części – postanowienie Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli – I Ns 672/09. W księgach wieczystych, w których oznaczony jest (...) nieruchomość jest wpisana jako zabudowana działka gruntu.

Na podstawie wskazanych we wniosku z 30.03.2023 r. faktów (...) uznaje się za właściciela nieruchomości zabudowanej, wykazuje, nalicza i odprowadza podatek od nich jako od gruntów i budynków, na których prowadzi działalność gospodarczą.

**W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego zaistniałego stanu faktycznego jest prawidłowe.**

Na wstępie należy zauważyć, że niniejsza interpretacja dotyczy stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70), dalej „upiol” opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Zgodnie z art. 3 upiol podatnikami podatku od nieruchomości są, między innymi, osoby prawne będące właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych. Zgodnie z art. 1 a ust. 1 pkt 3 grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem

działalności gospodarczej to grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą.

Z zapisów ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Starostę Zduńskowolskiego, wynika że (...) jest właścicielem, między innymi, działek ewidencyjnych o numerach (...) i (...) położonych w obrębie 7 Miasta Zduńska Wola przy ul. (...) zabudowanych budynkami biurowymi. Z przedstawionego stanu faktycznego wynika, że (...) zajmuje 263, 65 m<sup>2</sup> powierzchni działek (...) i (...) oraz 427,42 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowych budynków.

W oparciu o obowiązujący stan prawny oraz faktyczny należy stwierdzić, że obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości od powierzchni gruntów -działki o numerach ewidencyjnych (...) i (...) oraz od powierzchni budynków położonych na tych działkach ciąży na ich właścicielu- (...). W stosunku do gruntu o powierzchni 263,65 m<sup>2</sup> oraz budynków o powierzchni 427,42 m<sup>2</sup> zastosowanie mają stawki najwyższe, czyli stawki określone dla gruntów i budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (nie budzi wątpliwości, że z uwagi na ich wykorzystywanie przez (...) są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej). Powierzchnia gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej winna być wykazywana w części D.1. Grunty w poz. 33 a powierzchnia budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w części D.2. Budynki lub ich części w poz. 58 Deklaracji na podatek od nieruchomości DN-1.

Tym samym stanowisko Wnioskodawcy należało uznać za prawidłowe.

Interpretacja dotyczy zaistniałego stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

Zwrócić należy uwagę, iż wydana interpretacja dotyczy tylko sprawy będącej przedmiotem wniosku (zapytania). Inne kwestie, które nie zostały objęte pytaniem wskazanym we wniosku – nie mogą być zgodnie z art. 14b § 1 Ordynacji podatkowej- w wydanej interpretacji rozpatrzone.

Zaznacza się także, że zgodnie z art. 14 b § 3 ustawy Ordynacja podatkowa, składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązany jest do wyczerpującego przedstawienia zaistniałego stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego. Organ jest ściśle związany przedstawionym we wniosku stanem faktycznym (opisem zdarzenia przyszłego). Zainteresowany ponosi ryzyko związane z ewentualnym błędnym lub nieprecyzyjnym przedstawieniem we wniosku opisu stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego). Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, o ile rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym (opisem zdarzenia przyszłego) podanym przez Wnioskodawcę w złożonym

wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregośkolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, wydana interpretacja traci swoją aktualność.

Niniejsza interpretacja, po usunięciu danych identyfikujących Wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę Wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi, ul. Piotrkowska 135, 90-434 Łódź, za pośrednictwem organu, którego działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania jest przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi- Dz. U. z 2023 r. poz. 259).

Skargę do Sądu wnosi się za pośrednictwem Prezydenta Miasta Zduńska Wola w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia interpretacji indywidualnej:

- w formie papierowej, w dwóch egzemplarzach (oryginał i odpis) na adres: Urząd Miasta Zduńska Wola, ul. Stefana Żłotnickiego 12, 98-220 Zduńska Wola, albo
- w formie dokumentu elektronicznego, w jednym egzemplarzu (bez odpisu), na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej Miasta Zduńska Wola na platformie ePUAP: /mzdwola/skrytka

Jednocześnie, zgodnie z art. 57 a ww. ustawy, skarga na pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego wydaną w indywidualnej sprawie może opierać się wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczenia się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną.