

Rodzaj dokumentu	-	Interpretacja indywidualna
Sygnatura	-	WPOiE/III/DK/3110/5/97/2009
Data	-	09-04-2009 r.
Autor	-	Prezydent Miasta Szczecin
Temat	-	Opodatkowanie podatkiem od nieruchomości obiektów budowlanych znajdujących się we współposiadaniu samoistnym
Słowa kluczowe	-	Podatek od nieruchomości, posiadacz samoistny, współposiadanie

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Na podstawie art. 14j § 1 i § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa /tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późniejszymi zmianami/, oraz upoważnienia Prezydenta Miasta X

stwierdzam

że na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych. Zatem w oparciu o:

- art. 3 ust. 3 ww. ustawy, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczu samoistnym,
- art. 3 ust. 4 ww. ustawy, jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek podatkowy od nieruchomości lub obiektu budowlanego ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach.

Tym samym brak jest możliwości zmiany sposobu rozliczania podatku od nieruchomości za obiekty położone w Gminie X.

Uzasadnienie

Wnioskodawca zwróciła się do organu podatkowego X z wnioskiem o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego – przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

We wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:

Obiekt handlowy położony w Gminie X, zarządzany przez Spółkę X składa się z kilku budynków oraz budowli, których współwłaścicielami nakładów w tych obiektach są poszczególni inwestorzy – przedsiębiorcy prowadzący w tych budynkach działalność gospodarczą. W każdym z budynków znajdują się lokale handlowe, z których na zasadzie wyłączności korzystają tylko poszczególni współposiadacze. Pozostałe części budynków i budowli są wykorzystywane przez wszystkich współposiadaczy. Ze względu na stosunek współposiadania nieruchomości wszyscy solidarnie odpowiadają za zobowiązania podatkowe z tytułu podatku od nieruchomości.

Zdaniem wnioskodawcy aktualny sposób obliczania i rozliczania podatku od nieruchomości powoduje wiele trudności po stronie organu podatkowego, jak i u podatnika. Obecnie za każdy budynek wchodzący w skład obiektu wspólnego

deklaracje składają współwłaściciele nakładów, w postaci lokali w tym budynku (współposiadacze), zaś do deklaracji dołączony jest wykaz tych osób wraz z wyszczególnieniem udziałów poszczególnych osób.

Spółka X składa natomiast deklarację na podatek od nieruchomości w zakresie budowli i również załącza do tej deklaracji wykaz współposiadaczy oraz wielkość ich udziałów. Następnie kwoty wynikające z deklaracji i wykazu wpłacane są na rachunek bankowy, z którego dokonywana jest płatność należnego podatku na rzecz Urzędu Miasta X.

Powyższy sposób zdaniem wnioskodawcy jest skomplikowany i rodzi znaczne utrudnienie. Spółka wyjaśnia, iż nie dysponuje wyspecjalizowanymi służbami, którymi mogłaby się posługiwać do koordynowania zapłaty podatku. Nadto duża ilość współposiadaczy dodatkowo komplikuje sprawę.

W związku z powyższym wnioskodawca zadał następujące pytanie:

„czy możliwa jest zmiana sposobu rozliczania podatku od nieruchomości za obiekt położony w Gminie X, tak aby każdy ze współwłaścicieli nakładów w budynkach i budowlach (wchodzących w skład kompleksu handlowego), składał indywidualną deklarację na podatek od nieruchomości, w zakresie swojego lokalu położonego w kompleksie oraz udziału w częściach wspólnych budynków i budowli?”

Stanowisko wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego przedstawia się następująco:

Zdaniem wnioskodawcy fakt istnienia solidarnej odpowiedzialności współposiadaczy nieruchomości za spełnienie obowiązku podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości nie staje na przeszkodzie zaproponowanemu sposobowi rozliczania podatku. Spółka wnosi aby dla prawidłowego dokonania rozliczeń wprowadzić następujący sposób:

- każdy ze współposiadaczy składa indywidualną deklarację na podatek od nieruchomości dotyczącą tylko jego lokalu oraz udziału w częściach wspólnych w budynku i budowli,
- dla każdego ze współposiadaczy jest zakładana odrębna kartoteka w księgowości Urzędu Miasta X,
- dla każdego ze współposiadaczy jest wydana odrębna decyzja o wymiarze podatku od nieruchomości w wymiarze dotyczącym danego lokalu oraz części wspólnych w budynku i budowli proporcjonalnie do powierzchni lokalu,
- każdy ze współposiadaczy wpłaca podatek w wysokości wynikającej z decyzji bezpośrednio do Urzędu we własnym zakresie.

Spółka wskazuje, iż zaproponowany pobór podatku od nieruchomości w zaproponowanej formie stosowany jest w innych obiektach tego typu, a ponadto dzięki takiemu rozwiązaniu sytuacja współposiadaczy oraz pobór podatku przypadającego na poszczególne lokale byłby bardziej przejrzysty, a także bardziej łatwiejszy dla Spółki X, która – choć zajmuje się administrowaniem obiektem – nie ma technicznej możliwości koordynować wpłat od wszystkich współposiadaczy nieruchomości.

Wnioskodawca wskazuje również, że ww. sposób uprościłby pracę Urzędu w zakresie monitorowania wpłat i ich wysokości.

W związku z powyższym organ podatkowy stwierdza, że w świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego jest nieprawidłowe. Tym samym

brak jest podstaw prawnych do zastosowania przez organ podatkowy przedstawionego we wniosku: sposobu zgłaszania obowiązku podatkowego, jego określania i ustalania oraz uiszczanie wpłat tytułem powstałego zobowiązania podatkowego.

Zgodnie z treścią art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych /tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 z późniejszymi zmianami/, podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych.

W oparciu o przepis art. 3 ust. 3 ww. ustawy, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczu samoistnym. Jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to na podstawie art. 3 ust. 4 cyt. ustawy, stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek podatkowy od nieruchomości lub obiektu budowlanego ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach.

W przedmiotowej sprawie (współposiadanie obiektów budowlanych), obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości oraz realizacja określonego i ustalonego zobowiązania podatkowego w drodze deklaracji na podatek od nieruchomości i decyzji w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości, będzie przebiegać na zasadach określonych przez ustawodawcę w art. 3 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, tj. obowiązek podatkowy w stosunku do poszczególnych obiektów budowlanych ciążyć będzie solidarnie na wszystkich współwłaścicielach.

Niniejsza interpretacja udzielona jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień złożenia zapytania w organie podatkowym i dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę.

Jednocześnie informuje się, że niniejsza interpretacja po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę zostanie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

Pouczenie

Od niniejszej interpretacji przysługuje stronie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Szczecin. Skargę można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie Prezydenta Miasta Szczecin, do usunięcia naruszenia prawa. Termin do złożenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa wynosi 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o treści wydanej interpretacji. Termin na wniesienie skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wynosi 30 dni od dnia doręczenia stronie odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ takiej odpowiedzi nie udzieli, w terminie 60 dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa.