

Rodzaj dokumentu - Interpretacja indywidualna  
Sygnatura - WF-RWPIO.310.3.2020  
Data - 24.06.2020 r.  
Autor - Prezydent Miasta Kalisza  
Temat - Podatnik podatku od nieruchomości w przypadku użyczenia nieruchomości dokonanego przez trwałego zarządcę  
Słowa kluczowe - Podatek od nieruchomości

### INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Działając na podstawie przepisów art. 14j § 1 i § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2019 r. poz. 900, z późn. zm.), art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170), w odpowiedzi na wniosek z dnia 07.05.2020 r. (data wpływu: 14.05.2020 r.), złożony przez ..... o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, w zakresie pytania, czy w związku z użyczeniem nieruchomości dokonanym przez trwałego zarządcę nieruchomości będącego nieposiadającą osobowości prawnej państwową jednostką organizacyjną na rzecz uczelni państwowej wyposażonej w osobowość prawną, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości obciąża biorącego do użytkowania jako posiadacza nieruchomości Skarbu Państwa czy też trwałego zarządcę

#### **p o s t a n a w i a m**

uznać, że stanowisko Wnioskodawcy w zakresie pytania **jest prawidłowe.**

#### **UZASADNIENIE**

W dniu 14.05.2020 r. do Prezydenta Miasta Kalisza wpłynął wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości. Przedmiotem interpretacji jest art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

#### **We wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny/zdarzenia przyszłego.**

Wnioskodawca jest państwową jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej. Z punktu widzenia przepisów ustawy o finansach publicznych, Wnioskodawca działa jako państwowa jednostka budżetowa. Do dnia 31 grudnia 2019 r. Wnioskodawca funkcjonował jako ..... . Do tej daty istniała odrębna od Wnioskodawcy państwowa jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, tj. .... . Jednostce tej decyzją Prezydenta Miasta Kalisza zostały oddane w trwały zarząd nieruchomości gruntowe położone w.....

.....  
W dniu 23 września 2019 r. zarządzeniem nr 47/2019 .....  
zarządził zniesienie z dniem 1 stycznia 2020 r. ....

..... Jednocześnie z tym samym dniem .....  
przekształcony został w ..... Po  
przekształceniu w ....., Wnioskodawca  
zachował status prawny jako państwowa jednostka budżetowa, tj. państwowa jednostka  
organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej. W związku z takim statusem, Wnioskodawca  
otrzymał decyzją Prezydenta Miasta Kalisza nr .....  
z dnia ..... w trwały zarząd nieruchomości położone w Kaliszu.

W dniu 24 września 2019 r. zostało zawarte czterostronne porozumienie, zgodnie z którym  
..... oraz .....  
..... zobowiązali się podjąć niezwłocznie działania  
mające na celu użyczenie nieruchomości na rzecz .....  
..... Stroną porozumienia poza wyżej wskazanymi jednostkami był .....

.....  
W dniu 13 listopada 2019 r. w ramach realizacji powyższego porozumienia została zawarta umowa  
przedwstępna użyczenia. Umowa ta została zawarta pomiędzy Skarbem Państwa - .....  
..... jako użyczającym, a .....  
..... jako biorącym do używania. Mocą tej umowy, .....  
..... zobowiązał się do zawarcia nie później niż do dnia 10 stycznia 2020 r.  
umowy użyczenia z ..... na okres 3 lat.  
Jednocześnie ..... zobowiązał się do zawarcia w przyszłości - za zgodą organu  
nadzorującego - umowy użyczenia nieruchomości na czas nieoznaczony na rzecz tego samego  
podmiotu.

W dniu 10 stycznia 2020 r. pomiędzy Skarbem Państwa .....  
....., a ..... została  
zawarta umowa użyczenia. Umowa ta została zawarta w wykonaniu umowy przedwstępnej, a jej  
przedmiotem był wszystkie nieruchomości, do których oddania w użyczenie zobowiązał się  
..... W § 2 ust. 3 umowy użyczenia wskazano, że  
płatnikiem podatku od nieruchomości stanowiących przedmiot umowy jest ..... Biorący do  
używania uzyskał bardzo szerokie uprawnienia w zakresie możliwości zagospodarowania  
nieruchomości na własne cele. Uprawnienia te wykraczają poza standardowy zakres uprawnień  
podmiotu biorącego do używania rzecz na podstawie umowy użyczenia. Zgodnie z § 2 ust. 8,  
..... przekazało na rzecz ..... prawo do dysponowania przedmiotem użyczenia na  
cele budowlane, w szczególności w zakresie prawa do „wykonywania robót budowlanych, tj.  
budowy, a także prac polegających na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu  
budowlanego, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami, oraz  
dokonywania innych, niezbędnych zmian w przedmiocie użyczenia związanych z prowadzoną  
działalnością statutową lub działalnością na rzecz .....” W przypadku  
zamiaru wykonywania robót budowlanych wymagających zgłoszenia władzom architektoniczno-  
budowlanym lub uzyskania pozwolenia na budowę, biorący do używania zobowiązał się jedynie do  
poinformowania użyczającego o zamiarze ich realizacji. Oznacza to, że użyczający oddał  
nieruchomości do używania innemu podmiotowi, w istocie pozbawiając się możliwości  
sprawowania fizycznego władztwa nad tymi rzeczami. Co więcej, biorący do używania został  
wyposażony w uprawnienie do oddawania przedmiotu użyczenia podmiotom trzecim w celu  
realizacji celów statutowych ..... lub zadań ..... W § 4 umowy strony  
postanowiły, że zawierają umowę na czas oznaczony wynoszący 3 lata, jednak użyczający  
zobowiązał się wystąpić do organu nadzorującego o wyrażenie zgody na oddanie nieruchomości na  
czas nieoznaczony, poinformować o uzyskaniu takiej zgody biorącego do używania a następnie  
w terminie nie dłuższym niż 30 dni od uzyskania zgody zawrzeć umowę użyczenia na czas  
nieoznaczony.

..... jest państwową szkołą wyższą działającą na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce. Zgodnie z § 57 ust. 1 Statutu uczelni, jej działalność finansowana jest z budżetu państwa oraz z przychodów własnych. Uczelnia w ramach posiadanych środków prowadzi samodzielną gospodarkę finansową. Uczelnia jest autonomiczna we wszystkich obszarach swojego działania na zasadach określonych w ustawie Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce. Na podstawie art. 9 ust. 1 powyższej ustawy uczelniom przysługuje przymiot osobowości prawnej, co oznacza, że uczelnia jest odrębną od Skarbu Państwa osobą prawną.

Mając na względzie, że ..... jako uczelnia posiadająca osobowość prawną jest wyposażona w odrębną w stosunku do Skarbu Państwa podmiotowość prawną, możliwe staje się zawieranie w pełni skutecznych w obrocie cywilnoprawnym umów pomiędzy Skarbem Państwa a uczelnią. Uczelnia posiada zarówno zdolność prawną, jak i zdolność sądową.

Odmiennie kształtuje się kwestia podmiotowości prawnej ..... jest bowiem państwową jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej. Takie jednostki organizacyjne nie posiadają odrębnej w stosunku do Skarbu Państwa podmiotowości prawnej. Jednostki takie jeśli występują w obrocie prawnym, działają jako jednostki organizacyjne Skarbu Państwa. Wszelkie czynności prawne dokonywane przez te jednostki, zdziałane są w imieniu Skarbu Państwa. Jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej działają więc jako *stationes fisci*. Cywilnoprawne czynności dokonywane przez te jednostki wywołują skutki prawne bezpośrednio w sferze prawnej Skarbu Państwa. Skarb Państwa finansuje działalność tych jednostek bezpośrednio z budżetu państwa i ponosi odpowiedzialność cywilnoprawną związaną z ich działalnością.

Umowy zawierane przez ..... jako trwałego zarządcę używającego nieruchomości znajdujące się w trwałym zarządzie z ..... jako biorącym do użytkowania wyraźnie wskazywały Skarb Państwa jako stroną tych umów. Umowy te nie zostały zatem zawarte z ..... jako odrębnym podmiotem prawa cywilnego lecz ze Skarbem Państwa.

### **Do opisanego stanu faktycznego/zdarzenie przyszłego zadano pytanie:**

Czy w związku z użyczeniem nieruchomości dokonany przez trwałego zarządcę nieruchomości będącego nieposiadającą osobowości prawnej państwową jednostką organizacyjną na rzecz uczelni państwowej wyposażonej w osobowość prawną, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości obciąża biorącego do użytkowania jako posiadacza nieruchomości Skarbu Państwa czy też trwałego zarządcę?

### **Wobec zadanego pytania przedstawiono następujące stanowisko Wnioskodawcy:**

Zdaniem ....., obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży w związku ze stanem faktycznym opisanym powyżej, na ..... jako posiadaczu zależnym nieruchomości Skarbu Państwa, którego posiadanie wynika z umowy zawartej bezpośrednio z właścicielem, tj. ze Skarbem Państwa.

### **Stanowisko organu podatkowego:**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, podatnikami podatku od nieruchomości są m.in. osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, będące posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem, Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości.

Jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, którym powierzono trwałe zarząd nieruchomościami Skarbu Państwa nie stają się z tego tytułu podmiotami jakiegokolwiek prawa podmiotowego o charakterze prawnorzeczowym, jak również jakiegokolwiek innego prawa w rozumieniu cywilistycznym. Innymi słowy, nie mogą być podmiotami żadnych praw cywilnych i mogą co najwyżej wykonywać uprawnienia płynące z własności państwowej.

W zakresie korzystania z nieruchomości trwałe zarządca jest podporządkowany właścicielowi nieruchomości. Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej nie ma zdolności prawnej, czyli zdolności do zawarcia umów najmu, dzierżawy czy użyczenia.

W stosunkach z osobami trzecimi trwałe zarządca występuje jako strona i składa oświadczenia woli, ale nie działa w imieniu własnym, lecz w imieniu reprezentowanego. W konsekwencji, stroną umów cywilnoprawnych dotyczących nieruchomości, zawieranych przez jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej jest Skarb Państwa jako właściciel nieruchomości. W związku z tym umowę taką należy traktować jako zawartą (bezpośrednio) z właścicielem, a czynności zarządu mieniem Skarbu Państwa wykonywane przez trwałego zarządcę, tj. jednostkę organizacyjną niemającą osobowości prawnej (w tym np. zawarcie umowy dzierżawy, umowy najmu czy umowy użyczenia) - uznać należy za czynności samego Skarbu Państwa.

W związku z powyższym, w sytuacji zawarcia umowy użyczenia nieruchomości przez trwałego zarządcę, będącego państwową jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, podatnikiem podatku od nieruchomości będzie biorący w używanie jako posiadacz zależny nieruchomości na podstawie umowy zawartej z właścicielem w rozumieniu tego przepisu.

Trwałe zarządca, ..... - w stosunkach cywilnoprawnych i procesowych działa za Skarb Państwa jako *stationes fisci* i wykonuje w określonym zakresie niektóre uprawnienia wypływające z własności przysługującej Skarbowi Państwa.

W świetle powyższego, w związku z użyczeniem nieruchomości dokonany przez trwałego zarządcę nieruchomości, tj. ...., będącego nieposiadającą osobowości prawnej państwową jednostką organizacyjną na rzecz uczelni państwowej wyposażonej w osobowość prawną, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży na ..... jako posiadacz zależny nieruchomości Skarbu Państwa, którego posiadanie wynika z umowy zawartej bezpośrednio z właścicielem, tj. ze Skarbem Państwa.

Niniejsza interpretacja udzielona została w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień wydania interpretacji przez organ podatkowy i dotyczy stanu faktycznego/zdarzenia przyszłego przedstawionego przez Wnioskodawcę. Interpretacja ta, po usunięciu danych identyfikujących Wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

**Pouczenie:**

Na niniejszą interpretację przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu, ul. Ratajczaka 10/12, 61-815 Poznań. Skargę wnosi się w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia interpretacji.

Skargę wnosi się za pośrednictwem Prezydenta Miasta Kalisza na adres: Główny Rynek 20, 62-800 Kalisz.

PREZYDENT  
MIASTA KALISZA

/.../

Krystian Kinastowski

