



**PREZYDENT  
MIASTA KONINA**

Konin, dnia 13.11.2020 r.

OI.062.23.2020

## **INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO**

Prezydent Miasta Konina na podstawie art. 14j § 1 i 3, w zw. z art. 14b, art.14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2020 r., poz. 1325) po rozpatrzeniu wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej z dnia 17 sierpnia 2020 r. (data wpływu do organu podatkowego) w zakresie przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2019 r., poz. 1170) uznaje stanowisko Wnioskodawcy wyrażone we wniosku wariant 1 do pytania 1, 3, 5, 6 - za prawidłowe, uznaje stanowisko Wnioskodawcy wyrażone we wniosku wariant 2 do pytania 2, 4, 7 - za nieprawidłowe.

## UZASADNIENIE

W dniu 17 sierpnia 2020 r. wpłynął wniosek o wydanie pisemnej indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego co do zakresu i stosowania przepisu art. 3 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 r. (Dz.U. z 2019 r., poz. 1170 ze zm. – dalej zwaną u.p.o.l.) oraz Uchwały nr 78 Rady Miasta Konina z dnia 25 marca 2015 roku w sprawie udzielania przez miasto Konin regionalnej pomocy inwestycyjnej na wspieranie nowych inwestycji lub tworzenie nowych miejsc pracy związanych z nową inwestycją.

.....prowadząca.....  
pod adresem ....., reprezentująca  
zainteresowanego będącego stroną postępowania .....  
..... oraz niebędących stroną postępowania .....  
..... prowadzących działalność gospodarczą  
jako: .....  
....., pismem z dnia 13 sierpnia 2020 r. wniosła, zgodnie z art. 14j  
ustawy Ordynacja podatkowa, wniosek o udzielenie pisemnej interpretacji, co do  
zakresu i zastosowania prawa podatkowego w ich indywidualnej sprawie,  
odnośnie zastosowania właściwej wykładni art. 3 ust.1 ustawy o podatkach i  
opłatach lokalnych.

Wnioskodawca przedstawił opis zdarzenia przyszłego:

..... (dalej Podatnik) pragnie rozpocząć działalność gospodarczą.  
Pragnie świadczyć usługi dotyczące wynajmu nieruchomości. Wspólnicy s.c.  
prowadzą działalność gospodarczą w przedmiocie handlu materiałami  
budowlanymi w szczególności zajmują się sprzedażą .....oraz  
.....

W chwili obecnej ww. Podatnik rozważa nabycie nieruchomości w postaci niezabudowanej działki o nr księgi wieczystej .....(obręb Międzylesie). Na przedmiotowej działce planowana jest inwestycja polegająca na budowie obiektu (hali magazynowej i budynku administracyjnego). Na nieruchomości ma być prowadzona działalność gospodarcza przez inny podmiot. Podatnik będzie wynajmował przedmiotową nieruchomość na rzecz innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą.

Wnioskodawca rozważa dwa warianty.

#### Wariant 1

*„... Nieruchomość będzie przedmiotem usługi. Podatnik przed rozpoczęciem świadczenia usług najmu wybuduje na nieruchomości obiekt, o którym mowa w opisie zdarzenia przyszłego. Następnie zostanie zawarta umowa najmu pomiędzy Podatnikiem, a spółką cywilną (albo podmiotem powstałym z przekształcenia spółki cywilnej). Na podstawie zawartej umowy najmu Nieruchomość (wraz z wybudowanym obiektem) zostanie przekazana w odpłatne używanie spółce cywilnej (na podstawie umowy najmu). Na nieruchomości prowadzona będzie działalność gospodarcza przez spółkę cywilną (albo podmiot powstały z przekształcenia spółki cywilnej).”*

#### Wariant 2

*„...Nieruchomość będzie przedmiotem usługi. Podatnik przekaze nieruchomość obejmującą wyłącznie grunt na podstawie umowy najmu spółce cywilnej (albo podmiotowi powstałemu z przekształcenia spółki cywilnej). Spółka cywilna (albo podmiot powstały z przekształcenia spółki cywilnej) dokona inwestycji w obecnym środku trwałym, tj. wybuduje obiekt, w którym będzie prowadzona przez nią działalność gospodarcza. Grunt zatem będzie przedmiotem najmu, a obiekt własnością spółki cywilnej (albo podmiotu powstałego z jej przekształcenia).*

Do opisanego stanu przyszłego zadano następujące pytania:

1. Czy Podatnik będzie podatnikiem podatku od nieruchomości od Nieruchomości wskazanej w opisie zdarzenia przyszłego (wariant 1)?
2. Czy Podatnik będzie podatnikiem podatku od nieruchomości w zakresie gruntu, a Wspólnicy spółki cywilnej w zakresie obiektu (wariant 2) ?

Wnioskodawca przedstawił własne stanowisko w sprawie:

*Zdaniem Strony, Podatnik będzie podatnikiem podatku od nieruchomości od Nieruchomości wskazanej w opisie zdarzenia przyszłego (wariant 1). W konsekwencji Podatnik będzie podatnikiem podatku od nieruchomości zarówno, w zakresie gruntu, jak i obiektu, a zawarta umowa najmu nie będzie miała wpływu na okoliczności ustalenia podatku od nieruchomości.*

*Zdaniem Strony, Podatnik będzie podatnikiem podatku od nieruchomości w zakresie gruntu, a Wspólnicy spółki cywilnej w zakresie obiektu (wariant 2).*

*W konsekwencji Podatnik będzie podatnikiem podatku od nieruchomości w zakresie gruntu (będącego przedmiotem najmu), a Wspólnicy spółki cywilnej podatnikami podatku od nieruchomości w zakresie inwestycji w obcym środku trwałym, tj. obiekcie.*

Wnioskodawca w uzasadnieniu swojego wniosku wskazuje, że w art. 3 ust 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2019 r., poz.1170 ze zm.) podatnikami podatku od nieruchomości osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będąc:

- 1) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust.3;
- 2) posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych;
- 3) użytkownikami wieczystymi gruntów;

- 4) posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnemu, jeżeli posiadanie:
- a) 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,
  - b) jest bez tytułu prawnego, z zastrzeżeniem ust. 2.

Podatnik będzie właścicielem nieruchomości wskazanej w opisie zdarzenia przyszłego (wariant 1). W konsekwencji Podatnik będzie podatnikiem podatku od nieruchomości zarówno od gruntu, jak i obiektu, a zawarta umowa najmu nie będzie miała wpływu na okoliczności ustalenia podatnika podatku od nieruchomości. - jest prawidłowe.

Podatnik przekaże nieruchomość obejmującą wyłącznie grunt na podstawie umowy najmu spółce cywilnej (wariant 2). Spółka cywilna pragnie dokonać inwestycji w obcym środku trwałym tj. wybuduje obiekt. Grunt będzie przedmiotem najmu, a obiekt własnością spółki cywilnej.

W konsekwencji Podatnik będzie podatnikiem podatku od nieruchomości tylko od gruntu, a wspólnicy spółki cywilnej podatnikami podatku od nieruchomości w zakresie inwestycji – jest nieprawidłowe.

W myśl art. 14b § 1 i art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2020 poz.1325) stosowanie do swojej kompetencji organ podatkowy na pisemny wniosek zainteresowanego, wydaje , w jego indywidualnej sprawie, pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego. W tym miejscu należy wskazać, że zgodnie z art. 14b § 2 i § 3 Ordynacja podatkowa składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązany jest do wyczerpującego przedstawienia zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia

przyszłego oraz do przedstawienia własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej tego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego. Zgodnie z art.14c Ordynacji podatkowej interpretacja indywidualna zawiera ocenę stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym tej oceny. Można odstąpić od uzasadnienia prawnego, jeżeli stanowisko wnioskodawcy jest prawidłowe w pełnym zakresie (§1). W razie negatywnej oceny stanowiska wnioskodawcy interpretacja indywidualna zawiera wskazania prawidłowego stanowiska wraz z uzasadnieniem prawnym (§ 2).\_W orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowany jest pogląd, że organ wydający interpretację dokonuje jedynie oceny prawnej stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę, bez możliwości jego modyfikowania, czy też prowadzenia postępowania dowodowego w trybie przepisów działu IV Ordynacji podatkowej. Wobec tego interpretacja może dotyczyć wyłącznie stanu faktycznego przedstawionego we wniosku, gdyż organ nie prowadzi żadnego postępowania dowodowego, nie ocenia też wiarygodności danych przedstawionych we wniosku. Obowiązkiem wyczerpującego przedstawienia stanu faktycznego(zdarzenia przyszłego) ustawodawca obciążył wnioskodawcę, co oznacza, iż to wnioskodawca wskazuje elementy stanu faktycznego, jakie należy uwzględnić przy wydawaniu interpretacji.

Ponadto należy zaznaczyć, że interpretacja dotyczy wyłącznie przepisów prawa podatkowego, organ podatkowy nie jest uprawniony do interpretacji przepisów z innych dziedzin prawa.

**Stanowisko przedstawione przez Stronę do pytania 1 w wariacie 1 – jest prawidłowe.**

Czy Podatnik będzie podatnikiem podatku od nieruchomości od Nieruchomości wskazanej w opisie zdarzenia przyszłego ? (pytanie 1).

Odnośnie wyżej opisanego stanu przyszłego Wnioskodawca przedstawił następujące stanowisko własne w sprawie oceny prawnej wraz z uzasadnieniem: Podatnik będzie podatnikiem podatku od nieruchomości od Nieruchomości wskazanej w opisie zdarzenia przyszłego (wariant 1).

W konsekwencji Podatnik będzie podatnikiem podatku od nieruchomości zarówno gruntu, jak i obiektu, a zawarta umowa najmu nie będzie miała wpływu na okoliczności ustalenia podatnika podatku od nieruchomości.

#### Ocena stanowiska wnioskodawcy.

Prezydent Miasta Konina, uznaje, że stanowisko Wnioskodawcy (wariant 1 pytanie 1) jest prawidłowe w obowiązującym stanie prawnym w odniesieniu do opisanego zdarzenia przyszłego i w tym zakresie przedstawione uzasadnienie prawne jest właściwe.

#### **Stanowisko przedstawione przez Stronę do pytania 2 w Wariancie 2 – jest nieprawidłowe.**

Czy podatnik będzie podatnikiem podatku od nieruchomości w zakresie gruntu, a Wspólnicy spółki cywilnej w zakresie obiektu? (pytanie 2)

Odnośnie wyżej opisanego stanu przyszłego Wnioskodawca przedstawił następujące stanowisko własne w sprawie oceny prawnej wraz z uzasadnieniem:

Podatnik będzie podatnikiem podatku od nieruchomości w zakresie gruntu, a Wspólnicy spółki cywilnej w zakresie obiektu (wariant 2). W konsekwencji Podatnik będzie podatnikiem podatku od nieruchomości w zakresie gruntu (będącego przedmiotem najmu), a Wspólnicy spółki cywilnej podatnikami podatku od nieruchomości w zakresie inwestycji w obcym środku trwałym, tj. obiekcie.

### Ocena stanowiska wnioskodawcy:

Prezydent Miasta Konina, uznaje, że stanowisko Wnioskodawcy (wariant 2 do pytania 2) jest nieprawidłowe w obowiązującym stanie prawnym w odniesieniu do opisanego zdarzenia przyszłego i w tym zakresie przedstawia się następujące uzasadnienie prawne:

Decydujące znaczenie dla obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości ma fakt istnienia po stronie podmiotu jednego z tytułów prawnych do nieruchomości, wskazanych w art. 3 ust.1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r, u.p.o.l. Tytułami tymi są m in.: własność, posiadanie samoistne i użytkowania wieczyste.

W ustawie o podatkach i opłatach lokalnych pojęcie „nieruchomość” nie zostało zdefiniowane, nie nasuwa ono jednak wątpliwości, że ustawodawca miał na uwadze już istniejącą definicję tego pojęcia, którą zawiera część ogólna Kodeksu cywilnego (K.c.) zwłaszcza art. 46 § 1 stanowiący, że nieruchomością są części powierzchni ziemskiej będące odrębnym przedmiotem własności (grunty), jak też budynki trwale z gruntem związane lub części tych budynków, jeśli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntów przedmiot własności (por. wyrok NSA z 27 lutego 1992 r. sygn. akt SA/Po 1346/91- orzeczenie prawomocne; CBOSA). Wprawdzie nieruchomość zdefiniowana w K.c. nie jest tożsama z przedmiotem podatku od nieruchomości – w istocie rzeczy przedmiotem podatku 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 tej sprawie. Znajdą zatem zastosowanie zarówno art. 47 § 1 K.c., który wprowadza zasadę, że część składowa rzeczy dzieli losy prawne rzeczy głównej, jak i art. 48 K.c. zgodnie z którym budynki i inne urządzenia trwale związane z gruntem stanowią część składową gruntu.



W świetle zatem obowiązującego porządku prawnego, zasadą jest, że podatek od obiektów stanowiących część składową gruntu płaci właściciel gruntu, na którym znajdują się te obiekty. Część składowa gruntu może być wprowadzić przedmiotem posiadania, lecz chodzi wyłącznie o posiadanie zależne. Jak bowiem orzekł SN w postanowieniach: z 6 czerwca 1973 r. sygn.. akt I CR 413/73 (LEX nr 7265) i z 19 stycznia 1988 r, sygn. akt III CRN 459/87 (LEX nr 8858) – samoistne posiadanie części składowych rzeczy nie jest możliwe. Skoro więc pytający wybudował na dzierżawionym gruncie budynek trwale z tym gruntem związany, budynek ten stał się częścią składową gruntu i nie może stanowić przedmiotu posiadania samoistnego inwestora. Obowiązek podatkowy ciąży zatem na właścicielu gruntu.

Własność gruntu obejmuje własność tego wszystkiego, co się na gruncie znajduje, a także co się znajduje nad i pod jego powierzchnią. Do części składowej gruntu w szczególności należą budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane. Zasady wynikające z tych przepisów mają moc bezwzględnie obowiązującą dla uczestników obrotu gospodarczego i nie można od nich odstąpić w drodze umowy. To oznacza, że właściciel gruntu i podmiot budujący na nim budynek nie mogli ustalić w umowie, że wniesiony bez prawa do gruntu budynek będzie wyłączoną własnością budującego, a grunt pozostanie własnością dotychczasowego właściciela. Zatem budynek wybudowany przez budującego na cudzym gruncie jest własnością właściciela gruntu. W obrocie gospodarczym są tylko nieliczne wyjątki przewidujące odstępstwo od tej zasady. Zgodnie z przepisami k.c. odrębna od gruntu własność budynków ma miejsce jedynie w przypadku budynków wzniesionych przez wieczystych użytkowników na gruncie Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

W orzecznictwie bardzo szeroko się podkreśla, że umowa cywilnoprawna zawarta pomiędzy stronami nie może przenosić obowiązku podatkowego w podatku od

nieruchomości pomiędzy stronami. Oznacza to, że zapis umowy zobowiązujący posiadacza budynku do uiszczenia podatku od nieruchomości jest bezskuteczny. W świetle art. 3 ust.1 pkt 1 u.p.o.l. obowiązek podatkowy ciąży na właścicielu gruntu, a według art. 2 ust 1. pkt 1 i 2 u.p.o.l. opodatkowaniu podlegają grunty oraz budynki na tym gruncie. Zgodnie z art. 3 ust 1 pkt 1 u.p.o.l. obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości ciąży na osobach fizycznych, osobach prawnych oraz jednostkach organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, które są właścicielami lub samoistnymi posiadaczami nieruchomości albo obiektów budowlanych. Reguła zawarta w tym przepisie jest w zupełności wystarczająca do określenia podatnika w typowych sytuacjach, gdy właściciel jest jednocześnie jej posiadaczem; zawodziła ona jednak, gdy właściciel utracił posiadanie na rzecz posiadacza samoistnego. „Na gruncie tego przepisu dochodziło do rozbieżności poglądów co do tego, kto jest podatnikiem podatku od nieruchomości w sytuacji gdy znany jest jej właściciel, ale jest ona wykorzystywana przez posiadacza samoistnego. Jeśli w sprawie występuje właściciel nieruchomości, to już ta okoliczność przesądza o obowiązku zapłaty podatku. Wspomniany przepis art. 3 omawianej ustawy nie wymaga, aby właściciel był jednocześnie samoistnym posiadaczem nieruchomości bądź obiektu budowlanego. Innymi słowy, jeżeli właściciel utraci posiadanie na rzecz osób trzecich, lecz zachowa prawo własności, to obowiązek podatkowy ciąży na nim nadal. Dopóki bowiem podatnikowi przysługiwało prawo własności danej nieruchomości lub obiektu budowlanego, dopóty ciąży na nim obowiązek uiszczenia podatku od nieruchomości. Wszelkie inne okoliczności nie miały dla istnienia lub też nieistnienia takiego obowiązku żadnego znaczenia. Akceptując ten pogląd, należało by przyjąć, że gdy w omawianym okresie znany był właściciel nieruchomości, to obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości ciąży w pierwszej kolejności na nim, a nie na samoistnym posiadaczu czy posiadaczu zależnym”. (zob. *L.Etel Komentarz do ustawy o podatkach i opłatach lokalnych*,

Warszawa 1994 r.) W praktyce osoba podatnika podatku od nieruchomości jest ustalana przez organ podatkowy na podstawie danych zawartych w deklaracjach, do których składania, są zobowiązane osoby prawne i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, lub na podstawie informacji o nieruchomościach składanych przez osoby fizyczne. Przy opodatkowaniu gruntów wymiar podatku odbywa się na podstawie danych wynikających z ewidencji gruntów i budynków. Ewidencja gruntów ma niewątpliwie walor „dokumentu urzędowego”, a zatem dane w niej zawarte powinny stanowić podstawę do wymierzania podatku od nieruchomości. Stąd też wymiar podatku od nieruchomości powinien być dokonywany na podstawie danych wynikających z ewidencji gruntów. Własne stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej zdarzenia przyszłego - pytanie nr 3 - " Czy nieruchomość wraz z obiektem, o którym mowa w wariantcie 1 będzie korzystała ze zwolnienia od podatku od nieruchomości?"

Zdaniem Wnioskodawcy, nieruchomość opisana w wariantcie 1 będzie korzystała ze zwolnienia od podatku od nieruchomości.

**Prezydent Miasta Konina uznaje, że stanowisko Wnioskodawcy wariant 1 do pytania 3 jest prawidłowe.**

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, jeżeli podatnik przed kupnem nieruchomości gruntowej i zrealizowaniem nowej inwestycji, zgłosi zamiar korzystania z regionalnej pomocy inwestycyjnej na wspieranie nowych inwestycji lub tworzenie nowych miejsc pracy związanych z nową inwestycją i po zakończeniu realizacji inwestycji przekaże w odpłatne użytkowanie spółce cywilnej lub innemu podmiotowi będzie mógł korzystać ze zwolnienia od podatku od nieruchomości. Wynajem lokali użytkowych dla celów zarobkowych, w świetle ustawy o podatku od towarów i usług, oznacza dla wynajmującego, prowadzoną przez niego działalność gospodarczą w zakresie usług.

Własne stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej zdarzenia przyszłego - pytanie nr 4 - "Czy nieruchomość wraz z obiektem, o którym mowa w wariantcie 2 będzie korzystała ze zwolnienia od podatku od nieruchomości?"

Zdaniem Wnioskodawcy, nieruchomość opisana w wariantcie 2 będzie korzystała ze zwolnienia od podatku od nieruchomości.

**Prezydent Miasta Konina uznaje, że stanowisko Wnioskodawcy wariant 2 do pytania 4 jest nieprawidłowe.**

Uzasadnienie: w świetle obowiązującego porządku prawnego, zasadą jest, że podatek od obiektów stanowiących część składową gruntu płaci właściciel gruntu, na którym znajdują się te obiekty. Obowiązek podatkowy ciąży zatem na właścicielu gruntu. W przedstawionym wariantcie 2 spółka cywilna, albo podmiot powstały z przekształcenia spółki cywilnej, która dokona inwestycji tj. wybuduje obiekt na gruncie będącym przedmiotem najmu nie będzie podatnikiem podatku od nieruchomości. Nowa inwestycja nie zostanie wybudowana przez właściciela gruntu, a przez spółkę cywilną albo podmiot powstały z przekształcenia spółki cywilnej, tym samym właściciel gruntu nie będzie korzystał ze zwolnienia od podatku od nieruchomości na podstawie § 2 ust1 Uchwały Nr 78 Rady Miasta Konina z dnia 25 marca 2015 roku w sprawie udzielania przez miasto Konin regionalnej pomocy inwestycyjnej na wspieranie nowych inwestycji lub tworzenie nowych miejsc pracy związanych z nową inwestycją.

Własne stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej zdarzenia przyszłego - pytanie nr 5 - "Czy do powierzchni handlowej, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 uchwały, wlicza się obiekty związane z magazynowaniem towarów oraz administracyjną obsługą działalności?". W ocenie Stron, do powierzchni handlowej, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt. 1 uchwały nie wlicza się obiektów związanych z magazynowaniem towarów oraz administracyjną obsługą

działalności.

**Prezydent Miasta Konina uznaje stanowisko Stron za prawidłowe.**

Uzasadnienie: Powierzchnia handlowa to część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.).

Własne stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej zdarzenia przyszłego - pytanie 6 - "Czy na gruncie zdarzenia przyszłego opisanego w wariantcie 1 do wartości, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 uchwały wlicza się całą nieruchomości?"

Zdaniem Stron, na gruncie zdarzenia przyszłego opisanego w wariantcie 1 do wartości, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt. 1 uchwały wlicza się całą wartość nieruchomości.

**Prezydent Miasta Konina uznaje stanowisko Wnioskodawcy opisane w wariantcie 1 pytanie 6 za prawidłowe.**

Uzasadnienie: Zgodnie z § 2 ust. 1 pkt. 1 Uchwały Nr 78 Rady Miasta Konina z dnia 25 marca 2015 roku w sprawie udzielania przez miasto Konin regionalnej pomocy inwestycyjnej na wspieranie nowych inwestycji lub tworzenie nowych miejsc pracy związanych z nową inwestycją zwalnia się z od podatku od nieruchomości grunty pod budynki i budowle lub ich części, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części, które powstały w wyniku nowej inwestycji o charakterze przemysłowym, usługowym lub handlowym (z zastrzeżeniem, że powierzchnia handlowa nie przekracza 200 m<sup>2</sup>).

Własne stanowisko Stron, na gruncie zdarzenia przyszłego opisanego - pytanie 7 - "Czy na gruncie zdarzenia przyszłego opisanego w wariantcie 2 do wartości, o

której mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 uchwały osobno wykazuje się wartość gruntu oraz osobno wartość obiektu?". Zdaniem Stron, na gruncie zdarzenia przyszłego opisanego w wariancie 2 do wartości, o której mowa w 2 ust. 1 pkt. 1 uchwały osobno wykazuje się wartość gruntu oraz osobno wartość obiektu.

**Prezydent Miasta Konina uznaje stanowisko Stron opisanego w wariancie 2 pytanie 7 za nieprawidłowe.**

Jak wskazano wyżej – W świetle obowiązującego porządku prawnego, zasadą jest, że podatek od obiektów stanowiących część składową gruntu płaci właściciel gruntu, na którym znajdują się te obiekty. Część składowa gruntu może być wprawdzie przedmiotem posiadania, lecz chodzi wyłącznie o posiadanie zależne. Jak bowiem orzekł SN w postanowieniach: z 6 czerwca 1973 r. sygn.. akt I CR 413/73 (LEX nr 7265) i z 19 stycznia 1988 r, sygn. akt III CRN 459/87 (LEX nr 8858) – samoistne posiadanie części składowych rzeczy nie jest możliwe. Skoro więc pytający wybudował na dzierżawionym gruncie budynek trwale z tym gruntem związany, budynek ten stał się częścią składową gruntu i nie może stanowić przedmiotu posiadania samoistnego inwestora. Obowiązek podatkowy ciąży zatem na właścicielu gruntu. Własność gruntu obejmuje własność tego wszystkiego, co się na gruncie znajduje, a także co się znajduje nad i pod jego powierzchnią. Do części składowej gruntu w szczególności należą budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane. Zasady wynikające z tych przepisów mają moc bezwzględnie obowiązującą dla uczestników obrotu gospodarczego i nie można od nich odstąpić w drodze umowy. To oznacza, że właściciel gruntu i podmiot budujący na nim budynek nie mogli ustalić w umowie, że wniesiony bez prawa do gruntu budynek będzie wyłączoną własnością budującego, a grunt pozostanie własnością dotychczasowego właściciela. Zatem budynek wybudowany przez budującego na cudzym gruncie jest własnością właściciela gruntu. W przedstawionym wariancie 2 spółka cywilna, albo podmiot powstały z

przekształcenia spółki cywilnej, która dokona inwestycji tj. wybuduje obiekt na gruncie będącym przedmiotem najmu nie będzie podatnikiem podatku od nieruchomości. W świetle powyżej zaprezentowanego stanu faktycznego (przyszłego) sprawy oraz zaprezentowanego powyżej stanowiska prawnego organu dotyczącego interpretacji art. 3 ust 1 u.p.o.l. należy stwierdzić, iż stanowisko wnioskodawcy w sprawie interpretacji przedmiotowego przepisu reasumując, stanowisko wnioskodawcy należy uznać za:

Pytanie 1, 3, 5, 6 Wariant 1 jest prawidłowe.

Pytanie 2, 4, 7 Wariant 2 jest nieprawidłowe.

**POUCZENIE:**

*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, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Konina, 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 2019 r., poz. 2325 ze zm.). Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach (art. 47 § 1 ww. ustawy) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia skarżącemu rozstrzygnięcia w sprawie albo aktu, o którym mowa w art. 3 § 2 pkt 4a (art. 53 § 1 ww. ustawy). Jednocześnie, zgodnie z art. 57a ww. ustawy, skarga na pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego wydaną w indywidualnej sprawie, opinię zabezpieczającą i odmowę wydania opinii zabezpieczającej może być oparta wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd administracyjny jest związany zarzutami skargi oraz powołaną prawną.*