

WPO, 71155 151  
Tomaszów Mazowiecki, dnia 19 marca 2021 r.

Pan

Krzysztof Kuchta

Przewodniczący Rady Miejskiej

Tomaszowa Mazowieckiego

(158)

STANISŁAW  
KUCHTA  
Przewodniczący Rady Miejskiej  
Tomaszowa Mazowieckiego

23.03.2021.

JK

*Pan  
P. Kuchta  
Radny  
Tomaszowa Mazowieckiego  
23.03.2021.  
Przewodniczący Rady Miejskiej  
Tomaszowa Mazowieckiego  
Krzysztof Kuchta*  
REZYDENT MIASTA  
Tomaszowa Maz.  
Znak sprawy: WAK.0003.30.2021

W odpowiedzi na interpelację Pana Piotra Kucharskiego Radnego Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego, złożoną w dniu 9 marca 2021 roku, informuję, iż:

- 1) „Dlaczego w przypadku gdy naniesienia zwane budowlami nie będące własnością Gminy Miasta Tomaszowa Mazowieckiego, a będące naniesieniem na terenie przekazanym pod dzierżawę lub zarząd spółce miejskiej TTBS są opodatkowane w sposób naruszający ordynację podatkową (art. 2a „Nienadające się usunąć wątpliwości co do treści przepisów prawa podatkowego rozstrzyga się na korzyść podatnika”) poprzez zapisy umowne, które naruszają posiadanie prawa do naniesień, poprzez doliczenie podatku VAT do należnego Miastu podatku od naniesienia (od nieruchomości)?”
- 2) „Dlaczego w toczącym się sporze nie został zastosowany zapis dający rozstrzygnięcie na korzyść podatnika?”

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r., podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nie posiadające osobowości prawnej, będące:

- a) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych,
- b) posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych,
- c) użytkownikami wieczystymi gruntów,
- d) posiadaczami nieruchomości albo obiektów budowlanych, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem, lub jest bez tytułu prawnego.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997e – Ordynacja podatkowa, podatkiem jest publicznoprawne, nieodpłatne, przymusowe oraz bezzwrotne świadczenie pieniężne na rzecz Skarbu Państwa, województwa, powiatu lub gminy, wynikające z ustawy podatkowej.

Podatek od nieruchomości jest więc świadczeniem nieekwiwalentnym i takim, które nie stanowi dostawy towarów ani świadczenia usług. Z tych też względów podatek ten nie może być przedmiotem sprzedaży lub innej czynności podlegającej opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług. Ma on charakter majątkowy i związany jest z posiadaniem majątku, a nie wynagrodzeniem uzyskiwanym z tytułu posiadania nieruchomości.

TTBS Sp. z o.o. jest posiadaczem zależnym nieruchomości na podstawie umowy zawartej z właścicielem – Gminą Miasto Tomaszów Mazowiecki, i zgodnie z art. 3 ust.1 pkt 4 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, jest podatnikiem podatku od nieruchomości, a co za tym idzie, jest zobowiązana do zapłaty tego podatku od nieruchomości, którymi zarządza.

Sam podatek od nieruchomości, jako że nie może być przedmiotem odsprzedaży, nie podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług. Jeżeli jednak strony np.: umowy dzierżawy postanawiają, że wynajmujący „przerzuca” koszt podatku od nieruchomości na dzierżawcę, wówczas koszt ten stanowi element cenotwórczy usługi dzierżawy.

- 3) „Dlaczego spółka miejska TTBS składając zapytanie do Dyrektora KIS o indywidualną interpretację podatkową mimo prośby radnego Piotra Kucharskiego nie zadała pytania w sposób precyzyjny, zwięzły i odnoszący się do opisanego przypadku?”

Uprzejmie informuję, iż Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej do Dyrektora Krajowej Izby Skarbowej opisała wyczerpująco zaistniały stan faktyczny, cyt. „Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. (dalej: Spółka) będąc czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług świadczy m.in. usługi dzierżawy gruntów pod garaże. Spółka przedmiotowe nieruchomości zarządza na podstawie umowy dzierżawy zawartej z właścicielem nieruchomości, tj. Gminą Miasto Tomaszów Mazowiecki. W umowie z użytkownikami nieruchomości przewidziano, że w przypadku dzierżawy nieruchomości gruntowej w celu

użytkowania pod garaż, użytkownik zobowiązał się do ponoszenia: a) czynszu dzierżawnego, b) kosztów podatku od nieruchomości oraz od gruntów. Umowa stanowi: „Z tytułu dzierżawienia nieruchomości, Dzierżawca jest obowiązany uiszczać wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny oraz podatki: od gruntu oraz od nieruchomości, zgodnie z załącznikiem do umowy.” Spółka od 2017 r. obciąża, osoby dzierżawiące grunty kosztem podatku od nieruchomości wraz z naliczeniem podatku od towarów i usług, wg stawki właściwej dla czynszu, tj. 23% traktując koszt podatku od nieruchomości jako element czynszu dzierżawnego. Spółka otrzymała w związku z powyższym postępowaniem skargę od jednego z dzierżawców, który ze stanowiskiem tym się nie zgadza i uważa, że koszt podatku od nieruchomości związany z dzierżawą gruntu pod garaż nie powinien być obciążany podatkiem od towarów i usług.”

W niniejszym wniosku pytanie zostało sprecyzowane zgodnie z nałożonym na Spółkę obowiązkiem przez Komisję Skarg i Wniosków Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego w sprawie wystąpienia o interpretację indywidualną o następującej treści cyt. „zasadności obciążania przez Tomaszowskie TBS Spółka z o.o. podatkiem VAT czynszu dzierżawnego, którego składową jest podatek od nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem opodatkowania podatkiem VAT czynszu dzierżawnego nieruchomości zabudowanej garażami”.

W nawiązaniu do powyższego we wniosku złożonym o wydanie interpretacji indywidualnej zadano następujące pytanie: „Czy w przypadku obciążania dzierżawcy nieruchomości gruntowej kosztem podatku od nieruchomości, koszt tego podatku powinien zostać zwiększony o podatek od towarów i usług wg. stawki właściwej dla czynszu dzierżawnego?”

Podsumowując Spółka dołożyła wszelkich starań, aby wniosek złożony za pośrednictwem Kancelarii Radcy Prawnego Krzysztofa Kłoskowskiego był w pełni wyczerpujący, precyzyjny oraz zgodny ze stanem faktycznym.

  
PREZYDENT MIASTA  
Marcin Witko