

Suchy Las, dnia 1.06.2015 r.

sp. j.

ul.  
62-002 Suchy Las

RPO.3120.11.2.2015

### Interpretacja indywidualna

Na podstawie art. 14j§1 w związku z art. 14b § 1-3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa Wójt Gminy Suchy Las uznaje za prawidłowe stanowisko

przedstawione we wniosku z dnia 10 marca 2015 r. o wydanie interpretacji indywidualnej w zakresie podatku od nieruchomości, dotyczące zagadnienia kto jest podatnikiem podatku od nieruchomości w przypadku oddania przez część nieruchomości stanowiącego grunt w najem na podstawie umowy najmu.

### Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 10.03.2015 r. sp. j. zwróciło się do Wójta Gminy Suchy Las o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego, dotyczącej zagadnienia czy podatek od nieruchomości od stacji bazowej obciąży potencjalnego Najemcę, który będzie właścicielem tej stacji czy powinien być opłacany przez właściciela gruntu.

### We wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:

Podatnik (spółka jawna) jest właścicielem nieruchomości gruntowej, nabytej przez spółkę jawną w 2005 r., położonej w Suchym Lesie, przy ul. dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO1P Część przedmiotowej nieruchomości gruntowej wnioskodawca zamierza wynająć podmiotowi prowadzącemu działalność gospodarczą związaną z telefonią komórkową. Zgodnie z umową: „PRZEDMIOT NAJMU będzie wykorzystywany do budowy stacji bazowej NAJEMCY, w której zainstalowane będą między innymi

następujące urządzenia: wieża telekomunikacyjna, anteny sektorowe i radioliniowe, drogi kablowe i światłowodowe, kontener techniczny, szafy ze sprzętem z urządzeniami telekomunikacyjnymi, przyłącza elektryczne oraz systemy asekuracji i urządzenia klimatyzacyjne. Za odrębną pisemną zgodą Wynajmującego PRZEDMIOT NAJMU może być wykorzystywany także pod instalację innych urządzeń związanych z działalnością NAJEMCY. Urządzenia opisane w zdaniach poprzedzających będą w dalszej części UMOWY zwane łącznie SPRZĘTEM i w żadnej mierze nie mogą utrudniać Wynajmującemu korzystania z nieruchomości położonej w Suchym Lesie przy ul. na cele, jak na dzień zawarcia niniejszej UMOWY.”. Stacja ta będzie stanowić budowlę w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 2) a właściwie pkt 3) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Nadto z zapisów umowy najmu ma wynikać, iż:

„Podatek od nieruchomości obciążający PRZEDMIOT NAJMU ponosi strona, na której zgodnie z odrębnymi przepisami ciąży obowiązek podatkowy. Podatek od nieruchomości dotyczący budowli pokrywać będzie właściciel obiektu budowlanego, którym jest Najemca. Wszelkie rozliczenia pomiędzy stronami niniejszej UMOWY z tytułu podatków i opłat lokalnych z wyłączeniem podatku od nieruchomości dotyczącego obiektu budowlanego zawarte są w kwocie czynszu.”

W związku z powyższym zadano następujące pytanie:

„Czy w świetle postanowień art. 2 ust. 1 pkt 3) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, stanowiącego, iż „Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: (...) 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.” oraz art. 3 ust. 1 pkt 1 i 3 tejsze ustawy, który stanowi, iż ”Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące: 1) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3; (...) 3. Jeżeli przedmiot opodatkowania znajduje się w posiadaniu samoistnym, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczu samoistnym.”, w opisanym wyżej stanie faktycznym, podatek od nieruchomości w zakresie stacji bazowej obciąża faktycznie potencjalnego Najemcę, który jest jej właścicielem czy też powinien być opłacany przez właściciela grunty, który przez cały okres najmu będzie opłacał we własnym zakresie podatek od nieruchomości również od części gruntu wynajętego potencjalnemu Najemcy?

Zdaniem Wnioskodawcy, w mającym zaistnieć stanie faktycznym, Najemca przez cały czas trwania najmu pozostawać będzie właścicielem wytworzonej stacji bazowej. Ona zaś spełnia kryteria definicji budowli, o której mowa w art. 1a ust. 1 pkt 2) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (będzie posadowiona na gruncie, zaś ze względu na to, że przez potencjalnego Najemcę będzie wykorzystywana w celu prowadzenia działalności gospodarczej w ramach przedsiębiorstwa potencjalnego Najemcy, spełnia kryteria art. 1a ust. 1 pkt 3) tejsze ustawy. Mieści

się też w definicji zawartej w art. 3 ust. 1 b) oraz 3) ustawy Prawo Budowlane, albowiem stanowić będzie „całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami”, a nadto jako budowla jest wymieniona wprost w ust. 3 tegoż artykułu – „(...) sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, (...) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową;”).

Stacja bazowa potencjalnego Najemcy spełnia zatem kryteria objęcia jej opodatkowaniem podatkiem od nieruchomości, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, który stanowi, iż „Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: (...) 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.”.

Nadto, zdaniem Wnioskodawcy, skoro właścicielem stacji bazowej przez cały czas trwania umowy najmu będzie potencjalny Najemca, stosownie do postanowień art. 3 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, który stanowi, iż „Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące: 1) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3; (...)3. Jeżeli przedmiot opodatkowania znajduje się w posiadaniu samoistnym, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczu samoistnym.”

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego uznaje się za **prawidłowe**.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r., poz. 849 ze zm.) podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:

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

Zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. **Kodeks cywilny** (Dz. U. z 2014r., poz. 121 ze zm.) właścicielem urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych, nie należących do części składowych nieruchomości, jest przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia do swojej sieci i tym samym poniósł koszty budowy urządzeń. Zgodnie ze stanowiskiem Trybunału Konstytucyjnego, sformułowanie „wejście w skład przedsiębiorstwa” oznacza faktyczne przyłączenie do sieci przedsiębiorstwa urządzenia przesyłowego.

W tym konkretnym przypadku bazowa sieć należy do „innych urządzeń podobnych”, do których zaliczane są m.in. urządzenia telekomunikacyjne, takie jak



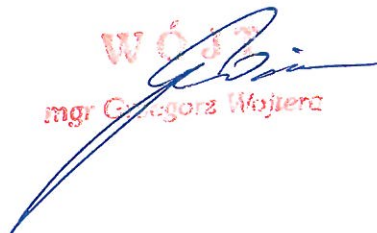
lokalna pętla abonencka, połączenie sieci, publiczna sieć telefoniczna, sieć telekomunikacyjna – wszystkie zdefiniowane w ustawie z dnia 16.07.2004 – Prawo telekomunikacyjne. Przykładowo, zgodnie z art. 2 pkt 36, siecią telekomunikacyjną są systemy transmisyjne oraz urządzenia komutacyjne lub przekierowujące, a także inne zasoby, które umożliwiają nadawanie, odbiór lub transmisję sygnałów za pomocą przewodów, fal radiowych, optycznych lub innych środków wykorzystujących energię elektromagnetyczną, niezależnie od ich rodzaju (P. Lenio, *Urządzenia przesyłowe i problem ich własności*; [www.bibliotekacyfrowa.pl](http://www.bibliotekacyfrowa.pl)).

W świetle powyższego zachodzą wszelkie przesłanki do uznania w niniejszej sprawie, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1) i 2) w.w. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych NAJEMCĘ, jako podatnika podatku od nieruchomości odnośnie budowli, która zostanie wybudowana i przyłączona do sieci NAJEMCY.

**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 w Poznaniu, ul. Ratajczaka 10/12. 61-815 Poznań, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł dowiedzieć się o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2012 r., poz. 270 ze zm.). Skargę do WSA wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 ww. ustawy) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy). Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy) na adres: Wójt Gminy Suchy Las, ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las.

*Sporządził:*  
*J. Drah*  


**WÓJTA**  
  
 mgr Grzegorz Wojtara

Suchy Las, dnia 09.03.2015 r.

Urząd Gminy Suchy Las

Wydział Podatków i Opłat Lokalnych

ul. Szkolna 13

62-002 Suchy Las

Wnioskodawca:

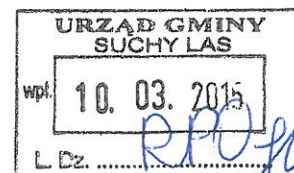
Ul.

62-002 Suchy Las

REGON

NIP

KRS



Urząd Gminy Suchy Las  
ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las

**3149.2015.DG**

Wpłynęło dn. 10-03-2015  
Numeracja: .....



### Wniosek

#### o wydanie interpretacji indywidualnej w zakresie podatku od nieruchomości

Na podstawie art. 14 j § 1 i 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 749) oraz art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 849), wnosimy o udzielenie pisemnej indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego.

**Zapytanie dotyczy następującego stanu faktycznego, który ma zaistnieć w przyszłości** i objęty jest regulacją ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 849):

Podatnik (spółka jawna) jest właścicielem nieruchomości gruntowej, nabytej przez spółkę jawną w 2005 r., położonej w Suchym Lesie, przy ul. ...., dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO1P.

Część przedmiotowej nieruchomości gruntowej wnioskodawca zamierza wynająć podmiotowi prowadzącemu działalność gospodarczą związaną z telefonią komórkową. Zgodnie z umową:

„**PRZEDMIOT NAJMU** będzie wykorzystywany do budowy stacji bazowej **NAJEMCY**, w której zainstalowane będą między innymi następujące urządzenia : wieża telekomunikacyjna, anteny sektorowe i radioliniowe, drogi kablowe i światłowodowe, kontener techniczny, szafy ze sprzętem z urządzeniami telekomunikacyjnymi, przyłącza elektryczne oraz systemy asekuracji i urządzenia klimatyzacyjne. Za odrębną pisemną zgodą Wynajmującego **PRZEDMIOT NAJMU** może być wykorzystany także pod instalację innych urządzeń

związanych z działalnością **NAJEMCY**. Urządzenia opisane w zdaniach poprzedzających będą w dalszej części **UMOWY** zwane łącznie **SPRZĘTEM** i w żadnej mierze nie mogą utrudniać Wynajmującemu korzystania z nieruchomości położonej w Suchym Lesie przy ul. ... na cele, jak na dzień zawarcia niniejszej **UMOWY**."

Stacja ta będzie stanowić budowlę w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 2) a właściwie pkt 3) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Nadto z zapisów umowy najmu ma wynikać, iż:

„Podatek od nieruchomości obciążający **PRZEDMIOT NAJMU** ponosi strona, na której zgodnie z odrębnymi przepisami ciąży obowiązek podatkowy. Podatek od nieruchomości dotyczący budowli pokrywać będzie właściciel obiektu budowlanego, którym jest Najemca. Wszelkie rozliczenia pomiędzy stronami niniejszej **UMOWY** z tytułu podatków i opłat lokalnych, z wyłączeniem podatku od nieruchomości dotyczącego obiektu budowlanego, zawarte są w kwocie czynszu."

Ponadto po zakończeniu umowy najmu potencjalny najemca dokona rozbiórki stacji bazowej i przywrócenia najmowanego gruntu do stanu poprzedniego na własny koszt.

Wartość stacji bazowej, która zostanie posadowiona przez potencjalnego Najemcę i która pozostanie jego własnością przez cały okres najmu, szacowana jest na ok. 200.000 zł.

W tej sytuacji zrodziła się u Wnioskodawcy wątpliwość, stanowiąca podstawę wystąpienia z niniejszym wnioskiem, mianowicie:

#### **Zapytanie:**

**Czy w świetle postanowień art. 2 ust. 1 pkt 3) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, stanowiącego, iż „Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: (...) 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.” oraz art. 3 ust. 1 pkt 1 i 3 tejże ustawy, który stanowi, iż „Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące: 1) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3; (...) 3. Jeżeli przedmiot opodatkowania znajduje się w posiadaniu samoistnym, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczu samoistnym.”, w opisanym wyżej stanie faktycznym, podatek od nieruchomości w zakresie stacji bazowej obciąża faktycznie potencjalnego Najemcę, który jest jej właścicielem czy też winien być opłacany przez właściciela gruntu, który przez cały okres najmu będzie opłacał we własnym zakresie podatek od nieruchomości również od części gruntu wynajętej potencjalnemu Najemcy?**

#### **Podstawa prawna:**

Art. 1a ust. 1 pkt 2 i 3, art. 2 ust. 1 pkt 3), art. 3 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 849).

Art. 3 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409)

#### **Własne stanowisko w sprawie oceny prawnej zdarzenia przyszłego:**



Zdaniem Wnioskodawcy, w mającym zaistnieć stanie faktycznym, Najemca przez cały czas trwania najmu pozostawał będzie właścicielem wytworzonej stacji bazowej. Ona zaś spełnia kryteria definicji budowli, o której mowa w art. 1a ust. 1 pkt 2) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (będzie posadowiona na gruncie, zaś ze względu na to, że przez potencjalnego Najemcę będzie wykorzystywana w celu prowadzenia działalności gospodarczej w ramach przedsiębiorstwa potencjalnego Najemcy, spełnia kryteria art. 1a ust. 1 pkt 3) tejże ustawy. Mieści się też w definicji zawartej w art. 3 ust. 1 b) oraz 3) ustawy Prawo Budowlane, albowiem stanowić będzie "całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami", a nadto jako budowla jest wymieniona wprost w ust. 3 tegoż artykułu – „ (...) sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, (...) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową;”).

Stacja bazowa potencjalnego Najemcy spełnia zatem kryteria objęcia jej opodatkowaniem podatkiem od nieruchomości, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych), który stanowi, iż „Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: (...) **3)** budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.”

Nadto, zdaniem Wnioskodawcy, skoro właścicielem stacji bazowej przez cały czas trwania umowy najmu będzie potencjalny Najemca, stosownie do postanowień art. 3 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, który stanowi, iż „Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące: **1)** właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3; (...) **3.** Jeżeli przedmiot opodatkowania znajduje się w posiadaniu samoistnym, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczu samoistnym.”

**Tym samym, zdaniem Wnioskodawcy, podatnikiem podatku od nieruchomości, w wymiarze ustalonym od wartości stacji bazowej, przez cały okres najmu, będzie potencjalny Najemca. Obowiązek zaś podatku od nieruchomości w zakresie części gruntu, stanowiącego własność Wnioskodawcy, a wynajętego potencjalnemu Najemcy, ustalonym od wartości tegoż gruntu, przez cały czas trwania umowy Najmu opłacać winien Właściciel gruntu.**

W tym stanie rzeczy wnosimy o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej w powyższym zakresie.

Do niniejszego wniosku dołączono dowód uiszczenia opłaty skarbowej w wysokości 40 zł oraz wydruk z KRS Wnioskodawcy.

7a Wspólników:

