

Zielona Góra, 2011- 02- 09

**KOPIA**

2011 LUT. 09

395.

RIO.V.070/13/2011

**Pan  
Andrzej Ogrodnik  
Burmistrz Kożuchowa**

W odpowiedzi na pismo Pana z dnia 11 stycznia 2011 roku, które wpłynęło do Regionalnej Izby Obrachunkowej w Zielonej Górze 12 stycznia 2011 r., dotyczące zastosowania zwolnienia od podatku od nieruchomości dla przedsiębiorcy będącego jej dzierżawcą stosownie do regulacji z uchwały Nr X/58/07 Rady Miejskiej w Kożuchowie z dnia 31 maja 2007 r. w sprawie zwolnień z podatku od nieruchomości dla przedsiębiorców tworzących nowe miejsca pracy na terenie Gminy Kożuchów na lata 2007-2013., uprzejmie wyjaśniam, co następuje;

Regionalna Izba Obrachunkowa w Zielonej Górze podziela pogląd wyrażony w sprawie w opinii prawnej przekazanej do Izby w dniu 02 lutego 2011r.

Stwierdzić przy tym należy, iż krąg podmiotów w podatku od nieruchomości został określony w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (j. t z 2010 r. Dz.U. Nr 95, poz. 613 ze zm. ), zgodnie z którym 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;
- 4) posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie:
  - a) wynika z umowy zawartej z właścicielem, *Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa* 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.

W art. 2 ust. 1 ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych ustawodawca wyróżnił trzy kategorie nieruchomości, które podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości:

- 1) grunty;
- 2) budynki lub ich części;
- 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Na podstawie art. 7 ust. 3 ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych rada gminy, w drodze uchwały, może wprowadzić inne zwolnienia przedmiotowe niż określone w ust. 1 oraz w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 2 października 2003 r. o zmianie ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych i niektórych ustaw.

Rada Miejska w Koźuchowie po uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w dniu 31 maja 2007 r. podjęła stosowną uchwałę Nr X/58/07 w sprawie zwolnień z podatku od nieruchomości dla przedsiębiorców tworzących nowe miejsca pracy na terenie Gminy Koźuchów na lata 2007-2013, w której określiła zasady zwolnień nieruchomości od podatku. W § 1 uchwały postanowiono, iż zwalnia się w całości od podatku od nieruchomości, na zasadach określonych w tej uchwale, nowo wybudowane nieruchomości lub ich części i nowo nabyte grunty zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej oraz nieruchomości lub ich części adaptowane do prowadzenia działalności przez:

- 1) przedsiębiorców podejmujących działalność gospodarczą na terenie Gminy Koźuchów, pod warunkiem utworzenia nowych miejsc pracy;
- 2) przedsiębiorców już prowadzących działalność gospodarczą na terenie Gminy Koźuchów w przypadku zwiększenia zatrudnienia.

Jednocześnie w uchwale unormowano, że za nowo wybudowane budynki, budowle i nowo nabyte grunty uważa się budynki, budowle i grunty *będące własnością przedsiębiorcy*, których termin rozpoczęcia użytkowania nastąpił po wejściu w życie niniejszej uchwały. Zwolnienie z podatku od nieruchomości ma charakter pomocy de minimis i mają w tym zakresie zastosowanie rozporządzenia Komisji Wspólnoty Europejskiej Nr 1998/2006 z dnia 15 grudnia 2006 r. w sprawie zastosowania art. 87 i 88 Traktatu Wspólnot Europejskich w odniesieniu do pomocy w ramach zasady de minimis - Dz. Urz. WE L 379 z 28 grudnia 2006 r.

W świetle ww. przepisów należy stwierdzić, iż pomoc publiczna jaką jest zwolnienie od podatku od nieruchomości może mieć miejsce w stosunku do podmiotu będącego podatnikiem tego podatku. Ze stanu faktycznego sprawy wynika, że przedsiębiorca nie jest podatnikiem podatku od nieruchomości, prowadzi działalność gospodarczą na nieruchomości gruntowej na podstawie zawartej umowy dzierżawy, zatem jest posiadaczem zależnym. W związku z powyższym nie przysługują takiemu podmiotowi zwolnienia określone w ww. uchwale Nr X/58/07 Rady Miejskiej w Koźuchowie. W tej kwestii wypowiedział się Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z 26 marca 2010 r., sygn. I S.A./Kr 1591/09, który stwierdził, że posiadacz zależny nie jest podatnikiem podatku od nieruchomości.



W przedstawionym stanie faktycznym i prawnym Regionalna Izba Obrachunkowa w Zielonej Górze nie znajduje wystarczających podstaw do uznania przedsiębiorcy-  
posiadacza zależnego - za podatnika podatku od nieruchomości.

Równocześnie wskazuję, że stanowisko wyrażone w odpowiedzi na złożone przez Państwa zapytanie nie jest prawnie wiążącą wykładnią obowiązujących przepisów prawa, a stanowi jedynie przedstawienie stanowiska Izby w zakresie zagadnień objętych zapytaniem.

PREZES IZBY

*Ryszard Zajaczkowski*

-H.





## (ZDARZENIA PRZYSZŁYCH) I PYTANIA (PYTAŃ)

Opis stanu faktycznego (stanów faktycznych), zdarzenia przyszłego (zdarzeń przyszłych)

W świetle art. 7 ust 3 cytowanej wyżej ustawy rada gminy może wprowadzić inne zwolnienia przedmiotowe niż określone w ust 1 oraz art. 10 ust 1 ustawy z dnia 2 października 2003r. o zmianie ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych i niektórych ustaw. Na tejże podstawie Rada Gminy w Kozuchowie uchwałą nr X/58/07 z dnia 31 maja 2007r w sprawie zwolnień od podatku od nieruchomości dla przedsiębiorców tworzących nowe miejsca pracy w gminie Kozuchów na lata 2007-2013, po uzgodnieniu projektu uchwały z Prezesem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, / Dz.Urz. Woj. Lubuskiego z 2007r. nr 67, poz. 892/, określiła zasady zwolnienia nieruchomości od podatku od nieruchomości. W § 1 ust 1 uchwały zapisano, iż zwalnia się w całości od podatku nowo wybudowane nieruchomości lub ich części i nowo nabyte grunty zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej oraz nieruchomości lub ich części adaptowane do prowadzenia działalności przez; przedsiębiorców podejmujących działalność gospodarczą na terenie gminy Kozuchów, pod warunkiem tworzenia nowych miejsc pracy; przedsiębiorców już prowadzących działalność gospodarczą na terenie gminy Kozuchów w przypadku zwiększenia zatrudnienia.

Na tle tej regulacji w związku z zapisem w art. 3 ust 1 ustawy o opłatach i podatkach lokalnych zaistniała sporna kwestia, czy zwolnienia jak w uchwale mogą być stosowane wobec posiadacza nieruchomości prowadzącego na niej działalność gospodarczą władającego nią na podstawie umowy dzierżawy z właścicielem.

Z zapisów uchwały wynika, że zwolnienia od podatku od nieruchomości mają charakter pomocy de minimis i udzielania jest ona zgodnie z przepisami rozporządzenia Komisji Europejskiej i zapisami art. 87 i 88 Traktatu Wspólnot Europejskich.

Przedsiębiorca władający gruntem na podstawie umowy dzierżawy domaga się zastosowania wobec niego ulg i zwolnień wskazanych w powołanej regulacji w uchwale.

Pytanie (pytania) przyporządkowane do stanu faktycznego (stanów faktycznych) lub zdarzenia przyszłego (zdarzeń przyszłych) przedstawionego wyżej

Przedstawiając powyżej sformułowany problem zwracam się z uprzejmą prośbą o przedstawienie swojego stanowiska w sprawie możliwości zwolnienia od podatku od nieruchomości przedsiębiorcy prowadzącego działalność na dzierżawionej nieruchomości .

**E. WŁASNE STANOWISKO W SPRAWIE OCENY PRAWNEJ ZAISTNIAŁEGO STANU FAKTYCZNEGO LUB ZDARZENIA PRZYSZŁEGO**

Stanowisko wnioskodawcy do pytania (pytań) przedstawionego w części D.

Radca prawny Bożena Fedorowicz-Krupa, zatrudniona w tut. Urzędzie Miejskim w swojej negatywnej w tej kwestii opinii powołuje się na m.in. stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 26 marca 2010 r. sygn. I SA/KR 1519/09. Sąd ten potwierdził, że przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą na dzierżawionym gruncie nie jest zobowiązany do zapłaty podatku od nieruchomości. Jest on posiadaczem zależnym nieruchomości, a posiadacz zależny nie został wymieniony w katalogu z art. 3 ust. 1 ustawy, tj. katalogu podmiotów na których ciąży obowiązek podatkowy. Podmiot ten nie jest stroną postępowania podatkowego w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości stąd nie mogą wobec niego być stosowane regulacje dotyczące ulg i zwolnień od obciążeń z tytułu tego podatku.

**F. INFORMACJA O ZAŁĄCZNIKACH**

Należy wymienić załączniki przesłane (złożone) razem z wnioskiem

Odpis wystąpienia przedsiębiorcy WN Industry sp.z o.o. z dnia 27.09.2010

Data wypełnienia wniosku

11-01-2011

Imię i nazwisko kierownika jednostki lub osoby upoważnionej  
Andrzej Ogrodnik Burmistrz Koźuchowa

Podpis kierownika jednostki lub osoby upoważnionej

**BURMISTRZ**

Andrzej Ogrodnik



Urząd Miejski w Koźuchowie  
67-120 Koźuchów, ul. Rynek 1a  
tel 68 355 59 40, fax 68 355 28 68  
NIP 925-00-14-835  
(3)

Koźuchów 1.02. 2011r

Ldz.RP.070. 1. 2011

*P.N. dostę*  
*Bj*

Regionalna Izba Obrachunkowa  
w Zielonej Górze  
ul.Chmielna 13



W załączeniu do wniosku z dnia 11 stycznia 2011r. o udzielenie wyjaśnienia w zakresie stosowania przepisów o finansach publicznych w kwestii zwolnień od podatku od nieruchomości przedsiębiorcy nie będącego podatnikiem tego podatku stosownie do przepisów art. 7 ust 3 w zw. z art. 3 ust 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych jako uzupełnienie wniosku przesyłam stanowisko radcy prawnego Bożeny Fedorowicz- Krupy w kwestii , której wniosek dotyczy.

*BF*  
RADCA PRAWNY  
mgr Bożena Fedorowicz-Krupa

RP.074/ 1/2011r

Pan Andrzej Ogrodnik  
Burmistrz Koźuchowa  
Wm.

Stanowisko radcy prawnego

w sprawie zastosowania zwolnienia od podatku od nieruchomości dla przedsiębiorcy będącego jej dzierżawcą stosownie do regulacji z uchwały Rady Miejskiej w Koźuchowie nr X/58/07 z dnia 31 maja 2007r. w sprawie zwolnień od podatku od nieruchomości przedsiębiorców tworzących nowe miejsca pracy w gminie Koźuchów na lata 2007-201 / Dz.Urz. Woj.Lubuskiego z 2007r., nr 76, poz. 892/.

W sprawie ww. na zapytanie Wydz. Finansowo-Budżetowego z dn. 14.12.2010r przedstawiłam swoje stanowisko w opinii nr RP.054/33/2010, wyrażonej na wystąpieniu tegoż Wydziału, ponownie więc opiniuję jak poniżej;

**Stan faktyczno-prawny;** Przedsiębiorca WN Industry sp. z o.o. w Koźuchowie wystąpił w związku z planowanymi inwestycjami w Koźuchowie skutkującymi wzrost miejsc pracy z wnioskiem o zwolnienie go od podatku od nieruchomości. W piśmie powołując się na regulacje z uchwały Rady Miejskiej w Koźuchowie nr X/58/2007 z dnia 31 maja 2007r, podał iż na gruncie znajdującym się w Koźuchowie , której właścicielem jest firma z Niemiec a którym będzie dysponował na podstawie umowy dzierżawy zamierza uruchomić nową fabrykę, w której utworzone zostanie 30 miejsc pracy, zatem z tego powodu ubiegać się będzie o zwolnienie od zapłaty podatku od nieruchomości i ma nadzieję takowe uzyskać.

W piśmie z dnia 19 paźdz. 2010r. nr. FB.MB.0717/27/2010 udzielono przedsiębiorcy odpowiedzi, w której powołując się przepis art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r o podatkach i opłatach lokalnych wskazano, że zwolnionym z zapłaty podatku od nieruchomości w warunkach określonych uchwałą rady może być właściciel nieruchomości będący podatnikiem, jeśli poczyni nakłady wskazane uchwałą a nie podmiot będący jej dzierżawcą.

Przedsiębiorca twierdzi, że na terenie innych gmin , które podjęły podobne uchwały stosowane są zwolnienia dla inwestorów w miejsca pracy. W związku z wątpliwością na tle stosowania przepisów art. 7 ust 3 w zw. z art. 3 ust 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w nawiązaniu do regulacji uchwałą Rady Miejskiej w Koźuchowie nr X/58/07 z dnia 31 maja 2010r. Wydz. FB wystąpił o opinię.

Opisana wyżej kwestia podlega rozstrzygnięciu przy zastosowaniu przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych /tj. Dz.U. z 2010r., nr 95, poz. 613 ze zm./ . W art. 3 ust 1 teje ustawy zawarty został katalog podatników, są to osoby fizyczne , osoby prawne, jednostki organizacyjne w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej będące właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych, użytkownikami wieczystymi gruntów , posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego z zastrzeżeniem w pkt 4 lit a i b oraz ust 2 tegoż artykułu. Przepis art. 7 teje ustawy zawiera regulację dotyczącą zwolnień od podatku od nieruchomości ze względu na przedmiot opodatkowania. W ust 3 art. 7 zawarto upoważnienie dla rady gminy do wprowadzenia innych zwolnień przedmiotowych niż określone ustawą oraz art. 10 ust 1 ustawy z 2 paźdz. 2003r o zmianie ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych i niektórych ustaw. Na teje podstawie Rada Gminy w Koźuchowie po uzgodnieniu jej z Prezesem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w dniu 31 maja 2007r podjęła uchwałę , w której określiła zasady zwolnień nie-



ruchomości od podatku. W § 1 zapisano, że zwalnia się w całości od podatku nowowynbudowane nieruchomości lub ich części i nowo nabyte grunty zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej oraz nieruchomości lub ich części adoptowane na prowadzenie działalności przez ; przedsiębiorców podejmujących działalność gospodarczą na terenie gminy Koźuchów pod warunkiem tworzenia nowych miejsc pracy ; przedsiębiorców już prowadzących działalność gospodarczą na terenie gminy Koźuchów w przypadku zwiększenia zatrudnienia. W § 2 zawarto zapis, iż zwolnienie powyższe ma charakter pomocy de minimis w tym zakresie mają zastosowanie wskazane w uchwale rozporządzenia Komisji Wspólnoty Europejskiej.

W świetle ww. przepisów pomoc ta przeznaczona jest dla podatników spełniających warunki szczegółowo określone w przepisach, ma ona stanowić niejako rekompensatę poniesionych wydatków w przypadku wydatkowania środków na stworzenie tzw. nowej inwestycji lub utworzenie nowych miejsc pracy. W sprawie niniejszej pomoc publiczna jaką jest zwolnienie od podatku od nieruchomości może mieć miejsce w stosunku do podmiotu będącego podatnikiem tego podatku. Jak wynika z pism podmiotu zainteresowanego otrzymaniem pomocy według regulacji w omawianej uchwale nie jest on podatnikiem podatku od nieruchomości, korzysta z niej na podstawie umowy dzierżawy zatem jest posiadaczem zależnym /wyroku z 26 marca 2010r, sygn. I S.A./Kr 1591/09 Sąd Administracyjny w Krakowie potwierdził że posiadacz zależny nie jest podatnikiem podatku od nieruchomości. Lex 580202/.

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych w rozdz. 2 tej ustawy reguluje prawa i obowiązki m.in. także prawo do ulg i zwolnień podatników podatku od nieruchomości. Skoro przedsiębiorca WN Industry sp. z o.o. nie ma przymiotu podatnika podatku od nieruchomości od nieruchomości, na której prowadzi działalność gospodarczą zatem nie przysługują temu przedsiębiorcy zwolnienia określone we wskazanej wyżej uchwale nr X/58/07 Rady Miejskiej w Koźuchowie z dnia 31 maja 2007r. w sprawie zwolnień z podatku od nieruchomości dla przedsiębiorców tworzących nowe miejsca pracy na terenie gminy Koźuchów w latach 2007-2013.

**RADCA PRAWNY**  
  
mgr Bożena Federowicz-Krupa