

## pytanie

Jesteśmy niepublicznym zakładem opieki zdrowotnej działającym jako spółka prawa handlowego. Działalność prowadzimy w budynku stanowiącym własność miasta (na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego). Zgodnie z umową wnosimy do budżetu miasta opłaty miesięczne:

- czynsz najmu określony stawką za metr kwadratowy powierzchni (bez określenia co się nań składa),
- z tytułu opłat eksploatacyjnych - taksatywnie wymienionych (konserwacje urządzeń, utrzymanie porządku itp.).

Ponadto umowa zobowiązuje nas do obliczenia i wpłaty podatku od nieruchomości. Na okoliczność tego sporządzamy deklarację roczną i uiszczamy miesięczne wpłaty podatku.

Czy ww. podatek powinniśmy płacić także od powierzchni gruntu zajmowanej przez użytkowany budynek?

## odpowieź

odpowiedzi udzielono: 25 czerwca 2007 r. – stan prawny dotychczas nie uległ zmianie.

Najmujecie od gminy budynek. Z racji najmu budynku nie macie praw do posiadania gruntu (na którym jest posadowiony budynek). Nie jesteście podatnikiem podatku od nieruchomości względem gruntu, na którym posadowiony jest ten budynek. Nie powinniście zatem płacić podatku od nieruchomości od powierzchni gruntu zajmowanej przez użytkowany budynek.

### Uzasadnienie

Zarówno grunt, jak i budynek są przedmiotem podatku od nieruchomości. Kluczowe znaczenie dla odpowiedzi na Wasze pytanie ma natomiast określenie, czy i w jakim zakresie jesteście podatnikiem podatku od nieruchomości. Przypomnieć w tym miejscu należy, że umowa najmu nie może Was do niczego skutecznie zobowiązywać w zakresie obowiązków podatkowych. Te wynikają bowiem z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa i nie mogą być zmieniane, znoszone, bądź przenoszone za pomocą postanowień umownych pomiędzy stronami danej umowy. Tylko przepis bezwzględnie obowiązujący nałożyć może obowiązek podatkowy na dany podmiot. Takiej mocy nie ma umowa cywilnoprawna.

Władacie Państwo budynkiem jako najemca. Wasze posiadanie zależy zatem od prawa własności innego podmiotu (w tym przypadku gminy). Władacie budynkiem jako posiadacz zależny. Zgodnie z przepisem art. 336 kodeksu cywilnego ten, kto rzeczą faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą jest posiadaczem zależnym.

Przepisy art. 3 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2002 r. Nr 9, poz. 84 z późn. zm.) stanowią, że podatnikami podatku od nieruchomości są także podmioty 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, Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości.

Posiadacie budynek – będący własnością jednostki samorządu terytorialnego – na podstawie umowy najmu zawartej z tą jednostką. Jesteście zatem podatnikiem podatku od nieruchomości od posiadanego budynku.

Co z podatkiem od gruntu? Z umowy nie wynika, abyście mieli prawa do gruntu, na którym znajduje się budynek. Wynajmujecie budynek i z tego tytułu jesteście jego posiadaczem (zależnym), z czym łączy się obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości. Nie jesteście jednak posiadaczem gruntu. Przedmiotem najmu jest tylko budynek (zakładam, że tak określono to w umowie najmu), a zatem tylko budynek oddany jest Wam do używania. Grunt nie jest przedmiotem najmu. Nie posiadacie go zatem. Z racji najmu budynku nie macie praw do posiadania gruntu (na którym jest posadowiony budynek). Uważam zatem, że nie jesteście podatnikiem podatku od nieruchomości względem gruntu, na którym posadowiony jest najmowany przez Was budynek. Nie powinniście zatem płacić podatku od nieruchomości od powierzchni gruntu zajmowanej przez użytkowany budynek.

*Adam Bartosiewicz (Vademecum Głównego Księgowego)*

