



## URZĄD MIASTA I GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA

05-520 KONSTANCIN-JEZIORNA, ul. Piaseczyńska 77  
tel. 22 484 23 00,

BURMISTRZ GMINY  
Konstancin-Jeziorna

Konstancin-Jeziorna, dnia 08.07.2020 r.

WF.3120/bh2020

### INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna na podstawie art. 14c i art. 14j § 1 i § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 900 ze zm.) w związku z art. 6 ust. 1 oraz art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1170 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku

z dnia 07.04.2020 r. (przesłanego za pomocą środków komunikacji elektronicznej w dniu 08.04.2020 r. uzupełnionego pismem z dnia 24.06.2020r. (data wpływu do Urzędu 30.06.2020r.) o wydanie pisemnej interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego, dotyczącej zdarzenia przyszłego,

#### postanawia

uznać stanowisko wnioskodawcy wskazane we wniosku:

1. za prawidłowe w odniesieniu do pytania: czy w zakresie przedmiotu dzierżawy grunt oznaczony w ewidencji gruntów i budynków jako Ws (grunty pod wodami powierzchniowymi) o wielkości ha zajętego pod jako Wydzierżawiający w związku z planowaną Umową Dzierżawy :
  - a) zwolniona będzie na mocy art. 7 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych z obowiązku wnoszenia podatku od nieruchomości?
  - b) w przypadku odpowiedzi negatywnej na powyższe pytanie: czy w takim przypadku obowiązana jest płacić podatek od nieruchomości obliczony według stawek właściwych dla gruntów zajętych pod grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi?
2. za nieprawidłowe w odniesieniu do pytania: czy obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości powstanie od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpi wydanie przedmiotu dzierżawy w posiadanie dzierżawcy przez wydzierżawiającego?

#### UZASADNIENIE

W dniu 08.04.2020 r. do organu podatkowego wpłynął za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej wniosek (uzupełniony w dniu 30.06.2020r.)

o wydanie pisemnej interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego, dotyczący zdarzenia przyszłego, tj. planowanego wydzierżawienia części nieruchomości gruntowej nr [ ] obręb [ ], o całkowitej powierzchni [ ] ha położonej w miejscowości [ ], w Gminie Konstancin-Jeziorna, z czego przedmiot dzierżawy obejmuje powierzchnię [ ] ha gruntu, na którym znajduje się [ ] w zakresie następujących zagadnień:

1. Czy w zakresie Przedmiotu Dzierżawy stanowiącego grunt oznaczony w ewidencji gruntów i budynków jako Ws (grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi) o wartości [ ] ha zajętego, pod [ ] jako Wydierżawiający w związku z planowaną Umową Dzierżawy:

- a. zwolniona będzie na mocy art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019r. poz. 1170 ze zm.) z obowiązku wnoszenia podatku od nieruchomości?
  - b. w przypadku odpowiedzi negatywnej na powyższe pytanie: czy [ ] w takim przypadku obowiązana jest płacić podatek od nieruchomości obliczony według stawek właściwych dla gruntów zajętych na grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi?
2. Czy obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości powstanie od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpi wydanie Przedmiotu Dzierżawy w posiadanie Dzierżawcy przez Wydierżawiającego?

**Przedstawione przez wnioskodawcę zdarzenie przyszłe:**

[ ] jest publiczną [ ] działającą na podstawie przepisów ustawy Prawo o [ ] i z dnia 20 lipca 2018r. (Dz. U z 2018r., poz. 1668). Podstawowymi zadaniami statutowymi [ ] są w szczególności kształcenie, wychowanie studentów oraz prowadzenie działalności naukowej, świadczenie usług badawczych oraz transfer wiedzy i technologii do gospodarki, jak i również upowszechnianie i pomnażanie osiągnięć nauki i działania na rzecz społeczności lokalnych i regionalnych.

[ ] jako wydierżawiający planuje zawrzeć umowę dzierżawy z [ ] zwykłym z siedzibą w [ ] ( [ ] ), [ ] wpisanym do ewidencji [ ] zwykłych pod nr [ ]. Przedmiotem umowy dzierżawy jest część nieruchomości gruntowej nr [ ] obręb [ ], o całkowitej powierzchni [ ] ha, położonej w miejscowości [ ], w Gminie Konstancin – Jeziorna, w powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim zwanej dalej Nieruchomością , dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [ ], gdzie przedmiot dzierżawy obejmuje powierzchnię [ ] ha gruntu, na którym znajduje się [ ]

Na przedmiocie dzierżawy nie jest obecnie prowadzona jakakolwiek działalność gospodarcza tak przez wydierżawiającego, jak również przez podmiot trzeci.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów powierzchnia [ ] ha stanowiąca przyszły przedmiot dzierżawy ( [ ] ) posiada oznaczenie Ws tj. grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi.

Dzierżawca zamierza prowadzić na przedmiocie dzierżawy działalność związaną z wędkowaniem rekreacyjnym.

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

Wnioskodawca uzasadniając swoje stanowisko, przywołał art. 2 ust. 1 i 2 ustawy zgodnie z którym, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: 1) grunty; 2) budynku lub ich części; 3) budowle lub ich części związane z

prowadzeniem działalności gospodarczej. Kolejno opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają użytki rolne lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy przez grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej należy rozumieć grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą z zastrzeżeniem art. 1a ust. 2a ustawy. Według art. 1a ust. 2a pkt 2 ustawy do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy tj. gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych.

Stosownie do art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy od podatku od nieruchomości zwalnia się również uczelnie, zwolnienie nie dotyczy przedmiotów opodatkowania zajętych na działalność gospodarczą.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku.

Mając na uwadze powyższe zdaniem :

1. przedmiot dzierżawy w zakresie powierzchni ha stanowiący równocześnie obszar i sklasyfikowany ewidencji gruntów i budynków jako grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi (oznaczenie Ws) podlega zwolnieniu podmiotowemu wskazanemu w art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy jako, że przedmiot dzierżawy w rozumieniu ustawy nie jest zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej. W tym zakresie przysługuje zwolnienie podmiotowe w zakresie podatku od nieruchomości.

Niemniej jednak, z ostrożności prawnej w przypadku braku uznania, iż w zakresie przedmiotu dzierżawy obejmującego nie przysługuje zwolnienie podmiotowe wskazuje, iż przedmiot dzierżawy jako grunty związane z ewentualnie prowadzoną działalnością gospodarczą za mocy art. 1a ust. 2a pkt 2 ustawy w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy nie podlega opodatkowaniu według stawek właściwych dla gruntów zajętych pod działalność gospodarczą. W związku z tym i w związku z planowanym zawarciem umowy dzierżawy w zakresie powierzchni ha obejmującej obowiązana jest ewentualnie płacić podatek od nieruchomości według stawki ustalonej na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy (stawka podatku właściwa dla gruntu zajętego pod wody powierzchniowe stojące), a nie według stawki obliczonej na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a (stawka właściwa dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania gruntów i budynków).

2. obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości w zakresie planowanej umowy dzierżawy i przedmiotu dzierżawy powstanie od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpi wydanie przedmiotu dzierżawy w posiadanie dzierżawcy przez wydzierżawiającego. Do momentu wydania przedmiotu dzierżawy na rzecz dzierżawcy obowiązek w zakresie podatku od nieruchomości nie powstanie bowiem przedmiot dzierżawy nie jest w posiadaniu dzierżawcy.

### **Ocena stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym oraz wskazanie prawidłowego stanowiska wraz z uzasadnieniem prawnym.**

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna, mając na uwadze przedstawione przez wnioskodawcę zdarzenie przyszłe i obowiązujący aktualnie stan prawny, wyjaśnia:

I. We wniosku strona przedstawiła stan prawny nieruchomości określając, że wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości.

Zgodnie z aktualnymi wpisami w ewidencji gruntów i budynków działka nr \_\_\_\_\_ obręb \_\_\_\_\_ stanowi własność \_\_\_\_\_

Zgodnie z treścią Księgi Wieczystej nr \_\_\_\_\_  
wpisana jest jako właściciel przedmiotowej nieruchomości \_\_\_\_\_

Wobec powyższego stwierdzić należy, że wpisy w ewidencji gruntów i budynków oraz w Księdze Wieczystej nieruchomości są ze sobą zgodne.

**II.** Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków działka \_\_\_\_\_, położona w \_\_\_\_\_, stanowiąca własność \_\_\_\_\_ o łącznej powierzchni \_\_\_\_\_ ha, jest sklasyfikowana jako użytki rolne, oznaczone symbolami R, Ł, Ps, Lz, N, B-R, W i Ws. Grunty pod jeziorami – posiadające oznaczenie Ws podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości wg stawki określonej w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

**III.** Wnioskodawca planuje wydzierżawić \_\_\_\_\_ zwykłemu - część nieruchomości stanowiącej działkę \_\_\_\_\_ o powierzchni \_\_\_\_\_ ha oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako Ws (grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi). Podatkowe skutki zawarcia umowy dzierżawy należy analizować w odniesieniu do przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Mianowicie art. 2 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych stanowi, że opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: 1) grunty; 2) budynki lub ich części; 3) budowle lub ich części.” Natomiast na podstawie art. 2 ust. 3 pkt 2 ww. ustawy opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi, z wyjątkiem gruntów pod wodami jezior lub zbiorników sztucznych.

Ponadto zgodnie z art. 3 ust. 1 u.p.o.l. „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 (...).”

Mając na uwadze ogół przedstawionych powyżej przepisów, stwierdzić należy, że sam fakt wydzierżawienia gruntów sklasyfikowanych jako Ws stowarzyszeniu nie spowoduje zmian w sposobie ich opodatkowania. Nie zmieni się także podmiot, na którym ciąży obowiązek podatkowy. Podatnikiem pozostanie nadal \_\_\_\_\_, będąca właścicielem jeziora. Umowa dzierżawy zawarta pomiędzy \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ „nie ma waloru posiadania samoistnego, lecz jest posiadaniem zależnym” (Wyrok WSA w Szczecinie z dn. 04 marca 2015 r., I SA/Sz 697/14). Zatem umowa taka nie ma wpływu na krąg podatników ustalonych zgodnie z art. 3 ust. 1 u.p.o.l.

**IV.** Pierwsze szczegółowe pytanie wnioskodawcy, dotyczące przedstawionego zdarzenia przyszłego, było następujące: Czy w zakresie Przedmiotu Dzierżawy stanowiącego grunt oznaczony w ewidencji gruntów i budynków jako Ws (grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi) o wartości \_\_\_\_\_ ha zajętego pod \_\_\_\_\_ jako Wydzierżawiający w związku z planowaną Umową Dzierżawy:

- a. zwolniona będzie na mocy art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 ze zm.) z obowiązku wnoszenia podatku od nieruchomości?

b. w przypadku odpowiedzi negatywnej na powyższe pytanie: czy w takim przypadku obowiązana jest płać podatek od nieruchomości obliczony według stawek właściwych dla gruntów zajętych na grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi?

Zgodnie z treścią wniosku, potencjalny dzierżawca, będący zwykłym, planuje prowadzić na przedmiotowym gruncie działalność związaną z wędkowaniem rekreacyjnym tj. członkowie dzierżawcy będą w sposób amatorski jako przejaw i rodzaj hobby oraz sportu łowić ryby na wędkę. Ryby po odłowieniu nie będą przedmiotem sprzedaży przez wędkujących, jak również dzierżawca nie będzie prowadził odpłatnej sprzedaży odłowionych ryb. Dzierżawca nie będzie pobierał opłat od swoich członków za możliwość wędkowania (za wyjątkiem składki członkowskiej) gdzie dzierżawca nie będzie uprawniony do świadczenia usług podmiotom trzecim z wykorzystywaniem przedmiotu dzierżawy, w tym do jego poddzierżawiania, podnajmu lub użyczenia, względnie zawarcia innej umowy o podobnym charakterze. Działalność dzierżawcy na przedmiotowym terenie będzie realizować jego statutowe cele, do których należą propagowanie wędkarstwa w środowisku Gminy Konstancin-Jeziorna, organizowanie zawodów wędkarskich, ochrona użytkowanych wód przed zanieczyszczeniem, ochrona użytkowanych wód przed kłusownictwem; na przedmiotowym terenie dzierżawca nie będzie prowadził działalności gospodarczej. Dzierżawca działa w formie stowarzyszenia zwykłego i jest dobrowolnym, samorządnym i trwałym zrzeszeniem o celach niezarobkowych.

Zdaniem , oddanie części nieruchomości w dzierżawę nie zmieni dotychczasowych zasad jej opodatkowania. Oddany w dzierżawę grunt nie będzie zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej, lecz na działalność rekreacyjną. W podsumowaniu stwierdziła, że objęty umową dzierżawy grunt, będący jej własnością, nadal będzie korzystać ze zwolnienia podatkowego w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt 1 u.p.o.l.

„Ustawodawca podatkowy w myśl art.7 ust. 2 pkt 1 in fine u.p.o.l utratę prawa do zwolnienia przez adresata normy ( ) wiąże z faktem zajęcia przedmiotu opodatkowania na działalność gospodarczą. Jak zwraca się uwagę w orzecznictwie, ograniczenie zakresu zwolnienia nie zostało uzależnione od podmiotu, który zajmuje dany przedmiot opodatkowania, ale od sposobu wykorzystania tego przedmiotu (wyrok NSA z dnia 21 grudnia 2016r., II FSK 355/15, CBOSA)”. Konsekwencją tak rozumianej treści art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy jest przyjęcie, że oddanie nieruchomości (jej części) przez uczelnię wyższą w posiadanie zależne (najem, dzierżawę) może zaktualizować istnienie obowiązku podatkowego po stronie adresata normy z art. 7 ust. 2 pkt 1, jeżeli posiadacz zależny będzie zajmować przedmiot opodatkowania w sposób, który ustawodawca podatkowy traktuje za podstawę utraty zwolnienia podatkowego, tj. na cele działalności gospodarczej. Działalność gospodarcza, o której mowa w art. 7 u.p.o.l., to zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 4 u.p.o.l., działalność zdefiniowana w ustawie z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (Dz. U. poz. 646), tj. jest zorganizowana działalność zarobkowa, wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły. Dla uznania określonej przedmiotowo działalności za działalność gospodarczą konieczne jest łączne zaistnienie wskazanych w przepisie cech: zarobkowości, zorganizowania formalnego (czyli wyboru formy prawnej przedsiębiorczości) oraz ciągłości. Brak którejkolwiek z nich oznacza natomiast, że dana działalność nie może być zakwalifikowana do kategorii działalności gospodarczej.

Zgodnie z przytoczoną definicją działalność jaką będzie prowadziło na dzierżawionym terenie nie ma znamion działalności gospodarczej, a tylko taka działalność jest przesłanką do wyłączenia ze zwolnienia na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Zatem stanowisko wnioskodawcy w sprawie opodatkowania gruntów jest prawidłowe.

V. Drugie pytanie postawione przez wnioskodawcę było następujące: Czy obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości powstanie od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpi wydanie Przedmiotu Dzierżawy w posiadanie Dzierżawcy przez Wydierżawiającego?

Organ podatkowy wyjaśnia, iż zgodnie z treścią art. 6 ust. 1 i 3 u.p.o.l. obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku. Jeżeli w trakcie roku podatkowego zaistniało zdarzenie mające wpływ na wysokość opodatkowania w tym roku, a w szczególności zmiana sposobu wykorzystywania przedmiotu opodatkowania lub jego części, podatek ulega obniżeniu lub podwyższeniu, poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło to zdarzenie.

W przedstawionym przez Państwa zdarzeniu przyszłym nie powstanie obowiązek podatkowy, o którym mowa w art. 6 ust. 1. W trakcie roku podatkowego zmieni się faktyczny sposób wykorzystywania przedmiotu opodatkowania, ale fakt ten nie wpłynie na wysokość opodatkowania. W związku z powyższym nie zaistnieje zdarzenie, o którym mowa w art. 6 ust. 3. Biorąc powyższe pod uwagę nie ma potrzeby ustalania dnia, w którym powstanie obowiązek podatkowy. Podpisanie Umowy Dzierżawy ani wydanie przedmiotu Umowy Dzierżawy nie wpłynie na istniejący obowiązek podatkowy

#### **Odpowiedź na postawione przez wnioskodawcę pytania.**

1. Czy w zakresie Przedmiotu Dzierżawy stanowiącego grunt oznaczony w ewidencji gruntów i budynków jako Ws (grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi) o wartości ha zajętego pod jako Wydierżawiający w związku z planowaną Umową Dzierżawy:

a. zwolniona będzie na mocy art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019r. poz. 1170 ze zm.) z obowiązku wnoszenia podatku od nieruchomości?

b. w przypadku odpowiedzi negatywnej na powyższe pytanie: czy w takim przypadku obowiązana jest płacić podatek od nieruchomości obliczony według stawek właściwych dla gruntów zajętych na grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi?

Grunt oznaczony w ewidencji gruntów i budynków jako Ws (grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi) o wielkości ha zajęty pod będący przedmiotem dzierżawy, nadal będzie korzystać ze zwolnienia na mocy art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych o ile nie zostanie zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej .

2. Czy obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości powstanie od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpi wydanie Przedmiotu Dzierżawy w posiadanie Dzierżawcy przez Wydierżawiającego?

Wydanie nieruchomości nie spowoduje powstania i zmiany istniejącego obowiązku podatkowego. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych obowiązek podatkowy powstaje pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zaistniały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku.

#### **Pouczenie**

Na indywidualną interpretację podatkową Wnioskodawcy przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, złożona za pośrednictwem Burmistrza Gminy Konstancin – Jeziorna, adres: ul. Piaseczyńska 77, 05-520 Konstancin-Jeziorna, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację do usunięcia naruszenia prawa w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie 60 dni od dnia wniesienia tego wezwania .

Otrzymują:

1. adresat
2. a/a

**BURMISTRZ**  
  
**mgr Kazimierz Jańczuk**

dnia 07 kwietnia 2020 r.

Sz.P. Kazimierz Jańczuk  
Burmistrz Gminy Konstancin - Jeziorna  
Urząd Gminy Konstancin – Jeziorna  
ul. Piaseczyńska 77, 05-510 Konstancin- Jeziorna

Wnioskodawca/  
Podatnik :

Przepisy  
prawa podatkowego  
objęte wnioskiem:

- 1/ art. 2 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z dnia z dnia 12 stycznia 1991 r. (dalej: Ustawa);
- 2/art. 1a ust. 1 pkt 3) Ustawy;
- 3/ art. 1a ust. 2a pkt 2 w zw. z art. art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a i b Ustawy;
- 4/ art. 7 ust. 2 Ustawy;
- 5/ art. 6 ust. 1 Ustawy;

#### WNIOSEK

*o wydanie interpretacji w zakresie podatku od nieruchomości*

Działając w imieniu Wnioskodawcy i Podatnika na podstawie art. 14j § 1 Ustawy Ordynacja Podatkowa wnoszę o wydanie interpretacji indywidualnej prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości dotyczącego zawarcia przez \_\_\_\_\_ umowy dzierżawy nieruchomości gruntowej nr \_\_\_\_\_ o całkowitej powierzchni \_\_\_\_\_ ha położonej w miejscowości \_\_\_\_\_, Gminie Konstancinie - Jeziorna, w powiecie piaseczyńskim, woj. mazowieckim zwanej dalej Nieruchomością, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr \_\_\_\_\_ gdzie przedmiot dzierżawy obejmuje powierzchnię \_\_\_\_\_ ha gruntu, na którym znajduje się \_\_\_\_\_

#### A. OPIS STANU FAKTYCZNEGO

\_\_\_\_\_ jest publiczną uczelnią akademicką działającą na podstawie przepisów ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce z dnia 20 lipca 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1668), dalej: PSWN). Podstawowymi zadaniami statutowymi uczelni są w szczególności kształcenie, wychowanie studentów oraz prowadzenie działalności naukowej, świadczenie usług badawczych oraz transfer wiedzy i technologii do gospodarki, jak również upowszechnianie i pomnażanie osiągnięć nauki i działania na rzecz społeczności lokalnych i regionalnych.

\_\_\_\_\_ jako Wyzierzawiacz planuje zawrzeć Umowę Dzierżawy \_\_\_\_\_ stowarzyszeniem zwykłym z siedzibą w \_\_\_\_\_ (dalej: Umowa Dzierżawy). Przedmiotem umowy dzierżawy jest część nieruchomości gruntowej nr \_\_\_\_\_ o całkowitej powierzchni \_\_\_\_\_ ha położonej w miejscowości \_\_\_\_\_, Gminie Konstancinie - Jeziorna, w powiecie piaseczyńskim, woj. mazowieckim zwanej dalej Nieruchomością. dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr \_\_\_\_\_ gdzie przedmiot dzierżawy gdzie przedmiot dzierżawy obejmuje powierzchnię \_\_\_\_\_ ha gruntu, na którym znajduje się \_\_\_\_\_ (dalej: Przedmiot Dzierżawy).



Na Przedmiocie Dzierżawy nie jest obecnie prowadzona jakakolwiek działalność gospodarcza tak przez Wyzierżawiającego, jak również przez podmiot trzeci.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów powierzchnia \_\_\_\_\_ ha stanowiąca przyszły Przedmiot Dzierżawy posiada oznaczenie Ws tj. grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi.

Dzierżawca zamierza prowadzić na Przedmiocie Dzierżawy działalność związaną z wędkowaniem rekreacyjnym.

## B. PYTANIA

1. Czy w zakresie Przedmiotu Dzierżawy stanowiącego grunt oznaczony w ewidencji gruntów i budynków jako Ws (grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi) o wartości \_\_\_\_\_ ha zajętego pod \_\_\_\_\_ jako Wyzierżawiający w związku z planowaną Umową Dzierżawy:
  - a. Zwolniona będzie na mocy art. 7 ust. 2 pkt 1) Ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U.2019.1170, dalej: Ustawa) z obowiązku wnoszenia podatku od nieruchomości?
  - b. W przypadku odpowiedzi negatywnej na powyższe pytanie: czy \_\_\_\_\_ w takim przypadku obowiązana jest płacić podatek od nieruchomości obliczony według stawek właściwych dla gruntów zajętych pod grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi?
2. Czy obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości powstanie od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpi wydanie Przedmiotu Dzierżawy w posiadanie Dzierżawcy przez Wyzierżawiającego?

## C. WŁASNE STANOWISKO W SPRAWIE OCENY PRAWNEJ ZDARZENIA PRZYSZŁEGO

Zgodnie z art. 2 ust. 1 i 2 Ustawy opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: 1) grunty; 2) budynki lub ich części; 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Kolejno opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają użytki rolne lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 1 a ust. 1 pkt 3 Ustawy przez grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej należy rozumieć grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą z zastrzeżeniem art. 1a ust. 2a Ustawy. Wedle art. 1a ust. 2a pkt 2 Ustawy do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy tj. gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych.

Stosownie do art. 7 ust. 2 pkt 1) Ustawy od podatku od nieruchomości zwalnia się również uczelnie, zwolnienie nie dotyczy przedmiotów opodatkowania zajętych na działalność gospodarczą.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku.

Mając na uwadze powyższe zdaniem \_\_\_\_\_

1. Przedmiotu Dzierżawy w zakresie powierzchni \_\_\_\_\_ ha stanowiący równocześnie obszar \_\_\_\_\_ i sklasyfikowany w ewidencji i gruntów i budynków jako grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi (oznaczenie Ws) podlega zwolnieniu podmiotowemu wskazanemu w art. 7 ust. 2 pkt 1) ustawy jako że Przedmiotu Dzierżawy w rozumieniu Ustawy nie jest zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej. W tym zakresie \_\_\_\_\_ przysługuje zatem zwolnienie podmiotowe w zakresie podatku od nieruchomości.

Niemniej jednak, z ostrożności prawnej w przypadku braku uznania, iż w zakresie Przedmiotu Dzierżawy obejmującego \_\_\_\_\_, nie przysługuje \_\_\_\_\_ zwolnienie podmiotowe wskazuję, iż Przedmiotu Dzierżawy jako grunty związane z ewentualnie prowadzoną działalnością gospodarczą na mocy art. 1a ust. 2a pkt 2 Ustawy w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b

Ustawy nie podlega opodatkowaniu według stawek właściwych dla gruntów zajętych pod działalność gospodarczą. W związku z tym i w związku z planowanym zawarciem Umowy Dzierżawy w zakresie powierzchni ... ha obejmującej obszar ... obowiązana jest ewentualnie płacić podatek od nieruchomości według stawki ustalonej na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy (stawka podatku właściwa dla gruntu zajętego pod wody powierzchniowe stojące), a nie według stawki obliczonej na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a Ustawy (stawka podatku właściwa dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków).

2. Obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości w zakresie planowanej Umowy Dzierżawy i Przedmiotu Dzierżawy powstanie od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpi wydanie Przedmiotu Dzierżawy w posiadanie \* Dzierżawcy przez Wydierżawiającego. Do momentu wydania Przedmiotu Dzierżawy na rzecz Dzierżawcy obowiązek w zakresie podatku od nieruchomości nie powstanie bowiem Przedmiot Dzierżawy nie jest w posiadaniu Dzierżawcy.

#### D. OŚWIADCZENIE

Jednocześnie oświadczam, pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, kontroli celno-skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta od do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego.

Mając na uwadze powyższe proszę ...

---



dnia 24 czerwca 2020 r.

N. 2/2020

Sz.P. Kazimierz Jańczuk  
Burmistrz Gminy Konstancin - Jeziorna  
Urząd Gminy Konstancin – Jeziorna  
ul. Piaseczyńska 77, 05-510 Konstancin-  
Jeziorna

WF.3120.247.2020.AM;

oskodawca/  
atnik :

opisy  
wa podatkowego  
ite wnioskiem:

- 1/ art. 2 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z dnia z dnia 12 stycznia 1991 r. (dalej: Ustawa);
- 2/art. 1a ust. 1 pkt 3) Ustawy;
- 3/ art. 1a ust. 2a pkt 2 w zw. z art. art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a i b Ustawy;
- 4/ art. 7 ust. 2 Ustawy;
- 5/ art. 6 ust. 1 Ustawy;

#### PISMO WNIOSKODAWCY

ając w imieniu Wnioskodawcy i Podatnika  
mianu wezwania z dnia 22 czerwca 2020r. (doręczonego w dniu 23 czerwca 2020r.) niniejszym:

1. w załączeniu przedkładam potwierdzenie uiszczenia opłaty od wniosku w kwocie 40 zł;
2. wskazuję, iż na wskazanym terenie będzie prowadzić działalność związaną z wędkowaniem rekreacyjnym tj. członkowie Dzierżawcy będą w sposób amatorski jako przejaw i rodzaj hobby oraz sportu łowić ryby na wędkę. Ryby po odłowieniu nie będą przedmiotem sprzedaży przez wędkujących, jak również Dzierżawca nie będzie prowadził odpłatnej sprzedaży odłowionych ryb. Dzierżawca nie będzie pobierał opłat od swoich członków za możliwość wędkowania (za wyjątkiem składki członkowskiej) gdzie Dzierżawca nie będzie uprawniony do świadczenia usług podmiotom trzecim z wykorzystaniem Przedmiotu Dzierżawy, w tym do jego poddzierżawiania, podnajmu lub użyczenia, względnie zawarcia innej umowy o podobnym charakterze. Działalność Dzierżawcy na przedmiotowym terenie będzie realizować jego statutowe cele do których należą propagowanie wędkarska w środowisku Gminy Konstancin – Jeziorna, organizowanie zawodów wędkarskich, ochrona użytkowanych wód przez zanieczyszczeniem, ochrona użytkowanych wód przez klusownictwem; na przedmiotowym terenie Dzierżawca nie będzie prowadził działalności gospodarczej gdzie Dzierżawca działa w formie zwykłego i jest dobrowolnym, samorządnym i trwałym zrzeszeniem o celach niezarobkowych;
3. zajmuję własne stanowisko w sprawie wraz z przytoczeniem przepisów prawa:
  - a. Zgodnie z art. 2 ust. 1 i 2 Ustawy opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości (dalej: Ustawa) podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: 1) grunty; 2) budynki lub ich części; 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Kolejno opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają użytki rolne lub lasy z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Zgodnie z

działalności gospodarczej należy rozumieć grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą z zastrzeżeniem art. 1a ust. 2a Ustawy. Wedle art. 1a ust. 2a pkt 2 Ustawy do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy tj. gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych. Stosownie do art. 7 ust. 2 pkt 1) Ustawy od podatku od nieruchomości zwalnia się również uczelnie, zwolnienie nie dotyczy przedmiotów opodatkowania zajętych na działalność gospodarczą. Zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku.

b. Mając na uwadze powyższe zdaniem

- i. Przedmiotu Dzierżawy w zakresie powierzchni ..... ha stanowiący równocześnie obszar ..... i sklasyfikowany w ewidencji gruntów i budynków jako grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi (oznaczenie Ws) podlega zwolnieniu podmiotowemu wskazanemu w art. 7 ust. 2 pkt 1) Ustawy jako że Przedmiot Dzierżawy w rozumieniu Ustawy nie będzie zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej. W tym zakresie przysługuje zatem zwolnienie podmiotowe w zakresie podatku od nieruchomości.
- ii. Niemniej jednak, z ostrożności prawnej w przypadku braku uznania, iż w zakresie Przedmiotu Dzierżawy obejmującego ..... nie przysługuje zwolnienie podmiotowe wskazując, iż Przedmiot Dzierżawy jako grunty związane z ewentualnie prowadzoną działalnością gospodarczą na mocy art. 1a ust. 2a pkt 2 Ustawy w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy nie podlega opodatkowaniu według stawek właściwych dla gruntów zajętych pod działalność gospodarczą. W związku z tym i w związku z planowanym zawarciem Umowy Dzierżawy w zakresie powierzchni ..... ha obejmującej obszar ..... obowiązana jest ewentualnie płacić podatek od nieruchomości według stawki ustalonej na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy (stawka podatku właściwa dla gruntu zajętego pod wody powierzchniowe stojące), a nie według stawki obliczonej na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a Ustawy (stawka podatku właściwa dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków).
- iii. Zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości w zakresie planowanej Umowy Dzierżawy i Przedmiotu Dzierżawy powstanie od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpi wydanie Przedmiotu Dzierżawy w posiadanie Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego. Do momentu wydania Przedmiotu Dzierżawy na rzecz Dzierżawcy obowiązek w zakresie podatku od nieruchomości nie powstanie bowiem Przedmiot Dzierżawy nie jest w posiadaniu Dzierżawcy.

Z poważaniem