

Burmistrz Miasta i Gminy

Pińczów

Znak: FB.1710.1.2024

Kolegium Regionalnej Izby
Obrachunkowej w Kielcach

za pośrednictwem

Prezesa Regionalnej Izby
Obrachunkowej w Kielcach

ul. Targowa 18

25-520 Kielce

Zastrzeżenia Organu Jednostki Kontrolowanej do Wniosków zawartych w Wystąpieniu Pokontrolnym

Działając jako Organ Jednostki Kontrolowanej w związku z otrzymaniem w dniu 29.10.2024 r. wystąpienia pokontrolnego Regionalnej Izby Obrachunkowej w Kielcach z dnia 29.10.2024 r. znak WK.60.13.2024, niniejszym wnoszę zastrzeżenia do wniosków zawartych w przedmiotowym wystąpieniu pokontrolnym w pkt 43 i 44 oraz wnoszę o uwzględnienie przedstawionych poniżej zastrzeżeń.

Co do zasady zgodzić się należy z twierdzeniami kontrolującego, iż w przedmiotowym zakresie płatnikiem podatku od nieruchomości powinna być Gmina, a nie spółka, która jest jedynie zarządcą nieruchomości, których właścicielem jest gmina Pińczów.

Wskazać jednak należy, że podmiot kontrolowany zastosował się do zaleceń pokontrolnych wydanych po przeprowadzeniu kontroli kompleksowej w zakresie gospodarki finansowej Gminy Pińczów za 2019 rok i inne wybrane okresy przeprowadzonej w dniach od 20 stycznia do 10 marca 2020 roku w Urzędzie Miejskim w Pińczowie znak WK-60.3.2020. Zgodnie z tymi zaleceniami to Spółka PEC miała składać deklarację i opłacać podatek odnośnie lokali mieszkalnych będących własnością Gminy.

RIO podczas poprzedniej kontroli wskazała, że „Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych regułą jest, że osoby fizyczne, prawne i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, wynajmujące lokale od samorządu są podatnikami podatku od nieruchomości. Z zakresu podatnika jako posiadacza,

gdy posiadanie wynika z umowy lub innego tytułu prawnego, wyłączono w oparciu o treść art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a osoby fizyczne posiadające takie lokale mieszkalne niestanowiące odrębnych nieruchomości. W związku z tym wszyscy najemcy lokali samorządowych niemieszkalnych są podatnikami podatku od nieruchomości. Podatnikami są również osoby prawne i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, które są najemcami lokali mieszkalnych. Jedynie osoby fizyczne wynajmujące od samorządu mieszkania nie podlegają opodatkowaniu. Nie ma w takim przypadku zastosowanie zwolnienia z podatku od nieruchomości na mocy art. 7 ust. 1 pkt 15 ww. ustawy wobec braku spełnienia przesłanki posiadania przez inny podmiot, gdyż osoby fizyczne wynajmujące od gminy lokale mieszkalne niestanowiące odrębnych nieruchomości wyłączone zostały mimo posiadania lokalu z kategorii podatnika podatku od nieruchomości. Z analizy ww. umów, uwzględniając zapisy art. 3 ust. 1 ww. ustawy wynika, że właścicielem budynków wraz z lokalami mieszkalnymi jest Gmina Pińczów. Gmina zawarła z ww. Spółkami umowy o zarządzaniu budynkami i administrowaniu lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność gminy i na ich mocy Spółki zawierały umowy najmu lokali mieszkalnych z osobami fizycznymi. Zgodnie z treścią przepisu art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ww. ustawy, jeżeli posiadanie nieruchomości lub ich części stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego wynika z umowy zawartej z właścicielem, to podatnikiem podatku od nieruchomości będzie posiadacz tej nieruchomości. Przepis ten nakłada obowiązek podatkowy na posiadacza zależnego, który włada rzeczą jak użytkownik. Spółka korzysta bowiem z infrastruktury na podstawie umowy o zarządzanie zawartej z właścicielem- Gminą. Ustawodawca wymieniając w art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ww. ustawy ogólnie umowę jako podstawę oddania w posiadanie zależne nieruchomości, nie wskazał rodzaj umowy. Warunek tej umowy spełnia więc każdy dwustronny stosunek obligatoryjny, na podstawie którego określony podmiot otrzymał go do używania, korzystania nieruchomości – w tym przypadku od jednostki samorządu terytorialnego. Zatem podatnikiem podatku od nieruchomości-mieszkań niestanowiących odrębnej nieruchomości wynajmowanych osobom fizycznym jest Spółka jako posiadacz zależny.

Zgodnie z tymi zaleceniami w latach następnych to spółka składała deklaracje na podatek od nieruchomości i deklarowała do opodatkowania powierzchnię lokali mieszkalnych, którymi administrowała.

Wskazać należy, że obecnie zastosowanie się przez Gminę do zmienionej po ostatniej kontroli interpretacji przedmiotowych przepisów przez RIO poniosłoby za sobą dla gminy zbyt ciężkie skutki. Dokonując korekt deklaracji za poprzednie lata Gmina zobowiązana będzie zwrócić spółce opłacone z tytułu podatku od nieruchomości kwoty.

Uznajemy, że zasadnym zatem jest zastosowanie się do przedmiotowych zaleceń na przyszłość, bez obowiązku dokonywania korekt deklaracji składanych w latach poprzednich zgodnie z zaleceniami pokontrolnymi wydanych po przeprowadzeniu kontroli kompleksowej w zakresie gospodarki finansowej Gminy Pińczów za 2019 rok i inne wybrane okresy przeprowadzonej w dniach od 20 stycznia do 10 marca 2020 roku w Urzędzie Miejskim w Pińczowie znak WK-60.3.2020.

BURMISTRZ

mgr inż.  Włodzimierz Badurak