Ad 1051

PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
Plac Bankowy 3/5, 00 - 950 Warszawa,
tel. 22 443 10 00, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
BIURO RADY M.ST. WARSZAWY
28. 01. 2016 -3-
Nr OU MA

NS - zgodnie z adresatem 28.01.2016r.

OU-KRD.0003.32.2016.ANO

Warszawa, dnia 27.01. 2016 r.

Dane osobowe podlegające ochronie
(art. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia [illegible]
osobowych Dz. U. z 2002 r., Nr 101, [illegible])
-249-

Pan Michał Czaykowski
Radny m.st. Warszawy

W odpowiedzi na Pana zapytanie z dnia 15 stycznia 2016 r. dotyczące podstaw prawnych i merytorycznych do wniesionego sprzeciwu przez przedstawiciela władz miasta od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie w sprawie o sygn. akt [redacted] oraz podstawy prawnej do naliczania podatku VAT przy ustalaniu wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu związanej z własnością lokalu nr [redacted] położonego przy ul. [redacted] informuję, że wraz z wejściem w życie ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 ze zm.), powstał ustawowy obowiązek naliczania podatku od towarów i usług od opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782 ze zm.).

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt. 1 cytowanej ustawy z dnia 11 marca 2004 r., opodatkowanie podatkiem od towarów i usług podlegają: odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju, natomiast zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt. 6 cytowanej ustawy z dnia 11 marca 2004 r., przez dostawę towarów, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt. 1, rozumie się również oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Zatem z chwilą wejścia w życie cytowanej ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, tj. od dnia 1 maja 2004 r., oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste stanowi dostawę towarów i podlega podatkowi od towarów i usług, zasadą jest bowiem, że przy dostawie towarów obowiązek podatkowy powstaje z chwilą dokonania dostawy towaru – art. 19a ust. 1 cytowanej ustawy z dnia 11 marca 2004 r.

Od chwili wejścia w życie cytowanej ustawy z dnia 11 marca 2004 r., w umowach ustanowienia użytkowania wieczystego znajdują się stosowne klauzule dotyczące opodatkowana podatkiem od towarów i usług opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Również w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu nr [redacted] położonego przy ul. [redacted] i oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, zawartej w dniu 18 maja 2009 r. w formie aktu notarialnego repertorium A nr [redacted] znajduje się stosowny zapis, iż opłaty roczne są powiększone o należny podatek od towarów i usług (§ 2 pkt. 3i oraz § 6 cytowanego aktu notarialnego). Użytkownik wieczysty został, zatem poinformowany o ustawowym obowiązku opodatkowania opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu podatkiem od towarów i usług a ponadto w § 6 wymienionego aktu nabywczyni lokalu oświadczyła, że zobowiązuje się do wnoszenia na rzecz m.st. Warszawy, w terminie do 31 marca każdego roku, opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu położonego przy ul. [redacted], powiększony o należny podatek od towarów i usług, aktualizowanych nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie.

W związku z powyższym całkowicie niezrozumiałe jest uzasadnienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, które nie tylko nie zbadało wnikliwie sprawy dotyczącej aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu związanej z odrębną własnością lokalu nr [redacted] położonego przy ul. [redacted] to również wydało rozstrzygnięcie sprzeczne z przepisami cytowanej ustawy z dnia 11 marca 2004 r.

W tej sytuacji konieczne stało się zaskarżenie wydanego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 23 kwietnia 2014 r., aby wyeliminować sprzeczne z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, rozstrzygnięcie kolegium. Dodać należy również, że zgodnie z art. 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia, zaś w razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc. Wniesienie sprzeciwu natomiast jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego, a wniosek złożony przez użytkownika wieczystego do kolegium, zastępuje pozew, zatem w takim przypadku do rozstrzygnięcia sprawy dojdzie pod kontrolą sądu.

Odnosząc się natomiast do kolejnego pytania: „w ilu przypadkach Urząd Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy sprzeciwił się orzeczeniom SKO dot. zmniejszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego", informuję, że łącznie złożono sprzeciwów w poszczególnych latach:

- 94 sprzeciwy na 909 orzeczeń jakie wydało SKO w 2013 roku (około 10 % orzeczeń została zaskarżona);
- 86 sprzeciwów na 830 orzeczeń jakie wydało SKO w 2014 roku (około 10 % orzeczeń została zaskarżona);
- 26 sprzeciwów na 881 orzeczeń jakie wydało SKO w 2015 roku (około 3 % orzeczeń została zaskarżona).

W podanych danych zawarte są wszystkie sprzeciwy, jakie złożył Urząd Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, zarówno dotyczące orzeczeń, w których SKO uznało aktualizację za nieskuteczną, jak i w których kolegium znacznie obniżyło opłatę z tytułu użytkowania wieczystego do poziomu cen, poniżej średniej ceny występującej w danym rejonie dzielnicy. Zasadą jest, że m.st. Warszawa nie składa sprzeciwu w przypadku obniżenia opłaty rocznej przez SKO, jeśli ustalona przez kolegium cena gruntu mieści się w granicach średnich cen występujących w danym rejonie, przeważnie gdy różnica między opłatą zaproponowaną w wypowiedzeniu a opłatą ustaloną przez SKO nie przekracza 20 %. W opisanej sprawie kolegium obniżyło opłatę o 33 %, a tak duża różnica wynika przede wszystkim z nieuwzględnienia podatku od towarów i usług, wynikającego z cytowanej ustawy z dnia 11 marca 2004 r. Przypadki w których Urząd Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy składa sprzeciw na orzeczenie obniżające opłatę roczną są nieliczne i nie przekraczają 1-2% wydanych przez SKO orzeczeń, większość sprzeciwów dotyczy niekorzystnych orzeczeń, tj. takich w których z różnych powodów kolegium uznało aktualizacje za nieuzasadnioną.

Odpowiadając na kolejne pytanie, ile wniosków wpłynęło do SKO kwestionujących zasadność dokonanej aktualizacji przez Urząd w latach 2013, 2014 i 2015, informuję, że pełne dane posiada jedynie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie. Na podstawie danych zebranych przez Urząd Dzielnicy Śródmieście, w oparciu o kopie wniosków składnych do wiadomości Urzędu, zarejestrowano:

- w 2013 roku – 976 wniosków do SKO;
- w 2014 roku – 713 wniosków do SKO;
- w 2015 roku – 167 wniosków do SKO.

Przy czym należy pamiętać, że nie wszyscy użytkownicy wieczyści o złożeniu odwołania do SKO informują Urząd, o części przypadków informacje o złożeniu wniosku do kolegium Urząd otrzymuje z opóźnieniem około 2 letnim, dopiero wówczas, gdy SKO wyznaczy termin rozprawy w sprawie ustalenia wysokości opłaty rocznej.

Na kolejne pytanie: „w ilu orzeczeniach w latach 2013, 2014 i 2015 SKO zmniejszyło opłatę", informuję, że nie są prowadzone tego rodzaju statystyki, nie mniej jednak można ocenić, iż przypadki obniżenia przez kolegium wysokości opłaty rocznej nie przekraczają 20 % wydanych orzeczeń.

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY
Jarosław Jóźwiak
Zastępca Prezydenta
m.st. Warszawy