



Warszawa, dnia 09 sierpnia 2020 r.

**RZECZPOSPOLITA POLSKA**  
**MINISTER FINANSÓW**

PS2.844.128.2020

Pan  
**Adam Bodnar**

Rzecznik Praw Obywatelskich

*Szanowny Panie Rzeczniku,*

uprzejmie dziękuję za nadesłane wystąpienie z dnia 21 maja 2020 r. (znak: V.511.256.2020.EG/KB) w sprawie problemów na tle przepisów dotyczących definicji podatnika na gruncie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Jednocześnie proszę o przyjęcie następujących wyjaśnień w tej sprawie.

Podatnikiem podatku od nieruchomości są co do zasady, zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170), 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, Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa 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 dalszej części przepisu wskazuje się, że jeżeli przedmiot opodatkowania znajduje się w posiadaniu samoistnym, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczu samoistnym (art. 3 ust. 3 ustawy).

Przepisy te w sposób spójny i wyczerpujący regulują kwestie ustalenia podatnika podatku od nieruchomości. Podatnikiem jest podmiot wymieniony w ustawie bez względu na to, czy czerpie jakiegokolwiek korzyści majątkowe z nieruchomości lub obiektów budowlanych, od których płaci daninę.

Podatek od nieruchomości jest podatkiem majątkowym, który obciąża władztwo nad nieruchomością czy obiektem budowlanym. Szczególna ranga i odpowiedzialność właściciela czy posiadacza samoistnego w opodatkowaniu nieruchomości jest uzasadniona jego pozycją w

ogólnym systemie prawa cywilnego. Właścicielowi przysługuje najszersze prawo do rzeczy, dające najpełniejszą władzę nad tą rzeczą. Niewątpliwie jednym z tych praw jest prawo do pobierania pożytków z rzeczy, a z drugiej strony prawo do wynagrodzenia czy też odszkodowania za korzystanie z rzeczy. Należy zauważyć, że przepisy prawa cywilnego dają właścicielowi możliwość dochodzenia swoich słusznych praw majątkowych. Dotyczy to także okoliczności prezentowanych w wystąpieniu.

Opisane przez Pana Rzecznika sytuacje są jednostkowymi przykładami, w których konieczność ponoszenia kosztów podatku od nieruchomości została nałożona na osoby, które nie mogły w pełni pobierać pożytków z nieruchomości. Należy mieć na względzie, że przepisy prawa podatkowego nie powinny mieć charakteru kazuistycznego i odnosić się do jednostkowych przypadków. Przepisy dotyczące podatnika są silnie skorelowane z regulacjami cywilnoprawnymi odnoszącymi się do własności, posiadania czy użytkowania wieczystego nieruchomości. W związku z powyższym obecnie trudno stwierdzić konieczność zmian legislacyjnych w zakresie zasad ustalania podatnika podatku od nieruchomości.

Chciałbym także jeszcze raz podziękować za informację o obserwowanych praktykach. Poczucie pewności prawa i bezpieczeństwa wśród podatników, szczególnie tych niebędących podmiotami profesjonalnymi, jest bardzo istotne. Mając powyższe na uwadze Ministerstwo Finansów zwróci się do Krajowej Administracji Skarbowej z wnioskiem o zamieszczenie w poradniku podatnika (<https://poradnikpodatnika.gov.pl/>) informacji o możliwości dochodzenia przez właściciela na drodze cywilnoprawnej praw majątkowych, w wysokości zapłaconego podatku, od podmiotów korzystających z gruntu. Poradnik podatnika to nowo tworzona platforma edukacyjna, gdzie zarówno przedsiębiorcy jak i indywidualni podatnicy znajdą przydatne informacje, porady i propozycje rozwiązań dotyczących m.in. podatków.

Z upoważnienia Ministra Finansów

Podsekretarz Stanu  
Jan Sarnowski

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/