

Wrocław, 17 marca 2009 roku

WK.60/423/K-19/09

**Pan
Jan Bronś
Burmistrz Oleśnicy**

**ul. Rynek - Ratusz
56-400 Oleśnica**

Regionalna Izba Obrachunkowa we Wrocławiu, działając na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 55, poz. 577 ze zm.), przeprowadziła w okresie od 12 lutego do 4 marca 2009 roku doraźną kontrolę w zakresie prawidłowości ustalania, poboru i rozliczeń z tytułu podatku od nieruchomości w Gminie Miejskiej Oleśnica oraz z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie od umów zawartych przed dniem 1 maja 2004 roku. Zakres badanych zagadnień, okres objęty kontrolą oraz ustalenia przedstawiono szczegółowo w protokole kontroli, którego jeden egzemplarz po podpisaniu 4 marca 2009 roku przez zastępcę Burmistrza i Skarbnika Miasta pozostawiono w jednostce.

Pozytywnie należy ocenić gotowość do współpracy z kontrolującym pracowników Urzędu Miasta, którzy przygotowywali dla potrzeb kontroli dokumenty, opracowywali wymagane informacje oraz udzielali niezbędnych wyjaśnień.

Kontrola wykazała jednak pewne nieprawidłowości i uchybienia spowodowane m.in. błędną interpretacją obowiązujących przepisów i niedostateczną starannością w ich przestrzeganiu. Nieprawidłowości wystąpiły w zakresie niżej wskazanych zagadnień.

Opodatkowanie wspólnot mieszkaniowych podatkiem od nieruchomości

W związku z błędną interpretacją, w 2002 roku, treści art. 2 ust. 5 ustawy z 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. nr 9 poz. 31 ze zm.) a obecnie art. 3 ust. 5 niniejszej ustawy, w okresie od 2002 roku do 2005 roku podatek od nieruchomości od części wspólnych budynków opłacały wspólnoty mieszkaniowe, w imieniu których Zarządcy składali stosowne deklaracje podatkowe w podatku od nieruchomości i wpłacali na konto Urzędu podatek w zadeklarowanej wysokości. W latach 2002-2005 wspólnoty zadeklarowały i zapłaciły podatek od nieruchomości od części wspólnych budynków w łącznej wysokości 130.974,60 zł. Zarządcy wspólnot mieszkaniowych z początkiem 2006 roku odstąpili od składania deklaracji na podatek od nieruchomości od części wspólnych zarządzanych przez nich budynków a co się z tym wiązało przestały opłacać należności podatkowe. Było to efektem wydania w lutym 2006 roku przez Burmistrza Oleśnicy jako organ podatkowy, na wniosek jednego z Zarządców wspólnoty mieszkaniowej, interpretacji podatkowej, z której wynikało, iż współwłaścicielami nieruchomości wspólnej są właściciele lokali i oni też są podatnikami podatku od części wspólnych budynku

w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku,

Mimo, iż wspólnoty mieszkaniowe przestały opłacać przedmiotowy podatek, organ podatkowy wbrew postanowieniom art. 274 § 1 ust. 2 oraz art. 274a ustawy z 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2005 roku nr 8 poz. 60 ze zm.) nie wszczął postępowań wyjaśniających zarówno wobec wspólnot mieszkaniowych (z wyjątkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. J. Sinapiusa 1-7 i ul. Lwowskiej 4), jak i właścicieli lokali (z wyjątkiem jednego podatnika), którzy powinni skorygować odpowiednio deklaracje podatkowe lub informacje podatkowe w sprawie podatku od nieruchomości w zakresie opodatkowania części wspólnych budynków, co przyczyniłoby się do ustalenia w prawidłowej wysokości zobowiązania podatkowego. Korekty deklaracji za lata 2003-2005 złożyła jedynie Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. J. Sinapiusa 1-7 i ul. Lwowskiej 4, która jednocześnie wystąpiła o zwrot nienależnie zapłaconego podatku od nieruchomości w łącznej wysokości 1.886,90 zł.

Zaniechanie w 2008 roku przez organ podatkowy wszczęcia postępowań wyjaśniających lub podatkowych wobec właścicieli wyodrębnionych lokali należących do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. J. Sinapiusa 1-7 i ul. Lwowskiej 4, mających na celu opodatkowanie ich podatkiem od nieruchomości od części wspólnych sprawiło, iż stosownie do postanowień art. 70 ustawy – Ordynacja podatkowa należności podatkowe za 2003 rok w kwocie 616,95 zł uległy już przedawnieniu i organ podatkowy stracił możliwość ich dochodzenia.

W złożonym wyjaśnieniu Burmistrz zobowiązał się do przygotowania i przedłożenia do końca 2009 roku pod obrady Rady Miasta Oleśnicy projekt uchwały w sprawie nowego wzoru informacji w sprawie podatku od nieruchomości, w którym dodatkowo zostanie wyróżniona rubryka dotycząca powierzchni części wspólnych budynku, tak aby podatnicy nie mieli wątpliwości, że są zobowiązani te dane podawać.

Określenie przedmiotu opodatkowania w podatku od nieruchomości oraz podatku opłacanego w formie łącznego zobowiązania pieniężnego

Od decyzji nr FN.31110/2374/2008 z 31 stycznia 2008 roku, w której organ podatkowy ustalił podatek od nieruchomości (od 3 nieruchomości w tym dwóch lokali mieszkalnych oraz garażu), podatnik o numerze konta 1595 odwołał się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu. W odwołaniu zakwestionował, z wyłączeniem danych dotyczących garażu, pozostałe powierzchnie budynków i gruntów stanowiących podstawę wymiaru podatku od nieruchomości. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we Wrocławiu decyzją nr SKO 4011/178/08 z 8 kwietnia 2008 roku uchyliło zaskarżoną decyzję organu pierwszej instancji i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia. Kolegium zakwestionowało fakt, iż w zaskarżonej decyzji organ podatkowy nie ustalił podatku od części budynku stanowiących współwłasność, a odpowiadającego udziałowi w nieruchomości wspólnej stosownie do postanowień art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach

lokalnych. Organ podatkowy po zebraniu materiału dowodowego decyzją nr FN.1.31101-3.2-13/2008 z 19 września 2008 roku ustalił podatnikowi wysokość łącznego zobowiązania pieniężnego za rok 2008 przyjmując za przedmiot opodatkowania zarówno powierzchnię garażu, dwóch lokali mieszkalnych oraz powierzchnię części wspólnych budynków, w których znajdowały się lokale mieszkalne. Decyzja ponownie została zaskarżona do SKO we Wrocławiu. Do dnia zakończenia kontroli Kolegium nie zajęło jeszcze stanowiska. w zakresie utrzymania czy uchylecia przedmiotowej decyzji, co uniemożliwiło ustalenie skutków finansowych dla budżetu Miasta Oleśnica.

Opłata z tytułu wieczystego użytkowania ustanowionego przed dniem 1 maja 2004 roku a podatek od towarów i usług

Stosownie do interpretacji podatkowej wydanej 29 grudnia 2004 roku przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Oleśnicy w zakresie opodatkowania podatkiem od towarów i usług opłaty z tytułu wieczystego użytkowania, z której wynikało, iż oddawanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, jako świadczenie na rzecz innego podmiotu, jest świadczeniem usług w rozumieniu przepisu art. 8 ust. 1 ustawy z 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. nr 54 poz. 535 ze zm.) i podlega opodatkowaniu podatkiem Vat w wysokości 22% niezależnie od faktu, kiedy nastąpiło ustanowienie tego prawa - przed czy po dniu wejścia w życie powołanej ustawy tj. 1 maja 2004 roku, Miasto Oleśnica od 2005 roku do opłat za wieczyste użytkowanie ustanowionych przed 1 maja 2004 roku naliczało podatek Vat w wysokości 22%. W związku z podjętą 8 stycznia 2006 roku przez Naczelną Sąd Administracyjny uchwałą, w której Sąd uznał, iż „opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, ustanowionego przed 1 maja 2004 roku, gdy taka czynność nie podlegała podatkowi od towarów i usług, po wejściu w życie ustawy z 11 marca 2004 roku w sprawie podatku od towarów i usług (Dz.U. nr 54 poz. 535 ze zm.) ani nie zawiera w sobie należnego podatku, ani też nie powinna być powiększona o taki podatek na podstawie przepisów tej ustawy”, Miasto Oleśnica ponownie zwróciło się do Urzędu Skarbowego w Oleśnicy o wydanie przedmiotowej interpretacji podatkowej. Wydana 29 marca 2007 roku interpretacja podatkowa była zgodna w całości z uchwałą NSA. Chcąc postępować zgodnie z literą prawa, Burmistrz Oleśnicy podjął niezbędne kroki mające na celu odzyskanie przez podatników nienależnie pobranego podatku Vat od opłat za wieczyste użytkowanie. Do użytkowników wieczystych wysłano korekty faktur za okres 2005-2007, a następnie Urząd Miasta złożył korekty deklaracji Vat za analogiczny okres i wystąpił do Urzędu Skarbowego w Oleśnicy o stwierdzenie nadpłaty.

Do dnia 23 lutego 2009 roku Urząd Miasta Oleśnica wystawił łącznie 5 korekt deklaracji od podatku od towarów i usług, na podstawie których Urząd Skarbowy w Oleśnicy zwrócił na konto Urzędu łącznie kwotę 169.344 zł. Zwroty użytkownikom wieczystym nienależnie pobranych kwot podatku od towarów i usług następowały w dwojaki sposób, tj. poprzez zwrot na konto lub poprzez zaliczenie nadpłaconej kwoty na bieżące płatności w opłacie za wieczyste użytkowanie lub innych podatkach lokalnych w zależności od wniosków użytkowników wieczystych. Z kwoty 169.344 zł nadpłaconego podatku Vat, bezpośrednio na konta użytkowników zwrócono łącznie kwotę 67.896,65

zł, pozostała zaś kwota została zaliczona na bieżące płatności poszczególnych użytkowników wieczystych stosownie do złożonych przez nich wniosków. Z wyjaśnień złożonych przez Burmistrza Oleśnicy wynikało, że z uwagi na fakt, iż korekty dotyczą ponad 30 miesięcy, a użytkowników wieczystych, którym należy zwrócić podatek od towarów i usług jest ponad 2.700, jest to proces niezwykle czasochłonny, który Miasto Oleśnica zamierza zakończyć w 2009 roku.

WNIOSKI POKONTROLNE

Przedstawiając powyższe Panu Burmistrzowi, działając na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych, wnoszę o podjęcie niezbędnych działań w celu wyeliminowania uchybień i nieprawidłowości szczegółowo opisanych w protokole kontroli i niedopuszczanie do ich ponownego wystąpienia w przyszłości, a w szczególności:

1. Przestrzeganie przepisów ustawy z 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 roku nr 8, poz. 60 ze zm.), zwłaszcza w zakresie:
 - a) dochodzenia i zabezpieczania należności podatkowych w taki sposób, aby nie doprowadzać do ich przedawnienia (art. 70 § 1 ustawy),
 - b) przeprowadzania czynności wyjaśniających stosownie do postanowień art. 274 §1 ust. 2 oraz art. 274a ustawy,
2. Przestrzeganie przepisów ustawy z 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 roku nr 121 poz. 844 ze zm.) w zakresie:
 - a) obowiązku podatkowego ze strony właścicieli wyodrębnionych lokali od części budynku stanowiących współwłasność odnoszących się do części ułamkowych wynikających ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku, stosownie do postanowień art. 3 ust. 5 ustawy,
 - b) terminów powstawania lub wygaśnięcia obowiązku podatkowego stosownie do postanowień art. 6 ust 1 i ust 4 ustawy,
 - c) terminów składania informacji o nieruchomościach, zgodnie z postanowieniem art. 6 ust 6 ustawy.
3. Poinformowanie Regionalnej Izby Obrachunkowej we Wrocławiu:
 - a) o decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w sprawie odwołania od decyzji wymiarowej nr FN.1.31101-3.2-13/2008 z 19 września 2008 roku i o podjętych w związku z tym przez organ podatkowy czynnościach podatkowych wobec podatnika,
 - b) o wynikach podjętych przez organ podatkowy czynności wobec wspólnot mieszkaniowych oraz właścicieli wyodrębnionych lokali w zakresie prawidłowego wymiaru podatku od nieruchomości od gruntu oraz części wspólnych budynku,
 - c) o wywiązaniu się z zobowiązania złożonego przez Burmistrza w sprawie przedłożenia pod obrady Rady projektu nowego wzoru informacji w sprawie podatku od nieruchomości,

- d) o wynikach podjętych przez Urząd Miasta czynności mających na celu zakończenie procesu zwrotu użytkownikom wieczystym nienależnie pobranego podatku od towarów i usług od opłat za wieczyste użytkowanie ustanowionych przed 1 maja 2004 roku.

Regionalna Izba Obrachunkowa we Wrocławiu, zgodnie z przepisem art. 9 ust. 3 i ust. 4 ustawy z 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych, oczekuje w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, zawiadomienia o wykonaniu wniosków lub o przyczynach ich niewykonania. Do wniosków zawartych w wystąpieniu pokontrolnym przysługuje prawo zgłoszenia zastrzeżenia do Kolegium Izby. Zastrzeżenie składa właściwy organ jednostki kontrolowanej, za pośrednictwem Prezesa Izby, w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego. Podstawą zgłoszenia zastrzeżenia może być tylko zarzut naruszenia prawa poprzez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie.

Do wiadomości:

Pan

Ryszard Zelinka

Przewodniczący Rady Miejskiej w Oleśnicy