



ANNA JANKOWSKA-MATYJA

KANCELARIA DORADZTWA PODATKOWEGO

INFORMACJA

Dla: DTŚ S.A. Od: Anna Jankowska-Matyja
Doradca podatkowy
nr wpisu 11444

Temat: **Skutki przeniesienia nakładów między dzierżawcami dla DTŚ S.A. – ujęcie na gruncie ustawy o rachunkowości i KSR**

Data: 15.10.2025 r.

Stan faktyczny

DTŚ S.A. jest właścicielem niezabudowanego gruntu, który został oddany w dzierżawę spółce Shell. Za zgodą DTŚ S.A. Shell wzniosła na tym gruncie infrastrukturę stacji paliw oraz sklep. Ponadto, Shell zawarła umowę poddzierżawy ze spółkami Media Expert i Autotest; poddzierżawcy wzniesli na nieruchomości własne obiekty (budynki i obiekty budowlane) ponosząc nakłady. Nowym dzierżawcą gruntu zostaje Trans-Oil, który na mocy porozumienia z Shell przejmuje nakłady Shell oraz zamierza zawrzeć nowe umowy poddzierżawy z Media Expert i Autotest.

Umowa dzierżawy zawarta z Shellem wygasa z upływem oznaczonego terminu, a jej postanowienia zasadniczo zobowiązują Shell do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego. Strony uzgodniły jednak, że nowy dzierżawca — Trans-Oil — zawrze z DTŚ S.A. odrębną umowę dzierżawy, natomiast rozliczenie i ewentualne przeniesienie praw do nakładów nastąpi wyłącznie między Shellem a Trans-Oil, przy wyraźnej zgodzie DTŚ S.A. Trans-Oil zawiera także nowe umowy poddzierżawy z Media Expert i Autotest.

KANCELARIA DORADZTWA PODATKOWEGO ANNA JANKOWSKA-MATYJA

UL. RACŁAWICKA 23, 41-200 SOSNOWIEC TEL. 515 085 997

KANCELARIA.TAXLIGHT@GMAIL.COM



ANNA JANKOWSKA-MATYJA
KANCELARIA DORADZTWA PODATKOWEGO

Nakłady poniesione przez Shell nigdy nie były ujmowane w księgach DTŚ S.A. jako środki trwałe ani jako inny składnik aktywów. DTŚ S.A. nie otrzymuje z tytułu rozliczeń Shell-Trans-Oil żadnego świadczenia pieniężnego ani niepieniężnego.

Podstawa prawna

Zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego dotyczącymi części składowych rzeczy i budowli trwale związanych z gruntem (art. 47–49 oraz art. 191 k.c.), a także zasad rozliczeń nakładów w stosunku najmu i dzierżawy (art. 676 w zw. z art. 694 k.c.), strony mogą w umowie określić sposób rozliczenia nakładów oraz obowiązki stron po zakończeniu stosunku obligacyjnego. Jednocześnie, według ustawy o rachunkowości, aktywem jest wyłącznie zasób kontrolowany przez jednostkę, który jest zdolny do generowania dla niej korzyści ekonomicznych i którego wartość można wiarygodnie określić (art. 3 ust. 1 pkt 12 u.o.r.). Kryterium „kontroli” ma charakter rozstrzygający: jeśli jednostka nie sprawuje władztwa decyzyjnego nad składnikiem i nie czerpie z niego korzyści w sposób odpowiadający właścicielskiej kontroli, to składnik ten nie spełnia definicji aktywa. W analizowanej konfiguracji rozliczenie nakładów następuje wyłącznie pomiędzy Shellem a Trans-Oilem i nie powoduje powstania dostawy towarów ani świadczenia usług po stronie DTŚ S.A.; po stronie DTŚ S.A. pozostaje standardowe rozliczenie czynszu dzierżawnego za grunt.

Podstawa prawna

Zgodnie z ustawą o rachunkowości aktywem jest wyłącznie zasób kontrolowany przez jednostkę, który przyniesie tej jednostce korzyści ekonomiczne i ma wiarygodnie określoną wartość (art. 3 ust. 1 pkt 12 uor). Kryterium kontroli jest decydujące: jeżeli jednostka nie kieruje sposobem wykorzystania składnika i nie zawłaszcza z niego korzyści, składnik nie spełnia definicji aktywa po jej stronie.

To ujęcie jest konsekwentnie rozwinięte w Krajowych Standardach Rachunkowości. KSR 11 „Środki trwałe” przypomina, że uznanie środka trwałego wymaga spełnienia definicji aktywa z Ustwy o rachunkowości (czyli m.in. istnienia korzyści przypisywalnych danej jednostce), a rozwiązania KSR 11 są zbieżne co do zasady z MSR 16 w zakresie warunków ujęcia i prezentacji rzeczowych aktywów

KANCELARIA DORADZTWA PODATKOWEGO ANNA JANKOWSKA-MATYJA

UL. RAŚLAWICKA 23, 41-200 SOSNOWIEC TEL. 515 085 997

KANCELARIA.TAXLIGHT@GMAIL.COM



ANNA JANKOWSKA-MATYJA

KANCELARIA DORADZTWA PODATKOWEGO

trwałych. W praktyce oznacza to, że jednostka ujmuje w księgach tylko te środki trwałe, nad którymi sprawuje władztwo i czerpie korzyści.

Wprost do najmu/dzierżawy odnosi się KSR 5 „Leasing, najem i dzierżawa”.

Zgodnie z KSR 5 „Leasing, najem i dzierżawa” (pkt II.9) nakłady ponoszone przez korzystającego (najemcę/dzierżawcę) na przedmiot umowy ujmuje się początkowo jako środki trwałe w budowie, a po przyjęciu do użytkowania przenosi na środki trwałe i amortyzuje jako inwestycję w obcym środku trwałym. Standard przewiduje również, że jeżeli inwestycja nie zostanie w pełni zamortyzowana do dnia zakończenia umowy i zwrotu przedmiotu właścicielowi, nieumorzoną wartość odpisuje się w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. W konsekwencji nakłady poniesione na stację paliw były (i pozostają) elementem ewidencji po stronie dzierżawcy–operatora, a nie właściciela gruntu. Pomimo cywilistycznej zasady *superficies solo cedit*, z perspektywy rachunkowości o ujęciu decyduje kontrola i przypisywalność korzyści/ryzyk; w naszym stanie faktycznym to dzierżawca sprawuje kontrolę nad infrastrukturą, czerpie z niej korzyści oraz ponosi związane z nią ryzyka, natomiast po stronie DTŚ S.A. pozostaje wyłącznie prawo do czynszu dzierżawnego. Standard ten reguluje zatem ewidencję po stronie korzystającego, w tym nakłady ponoszone na cudzy majątek (tzw. „inwestycje w obcym środku trwałym”) oraz przypadki, w których – mimo braku tytułu własności do gruntu – korzystający ujmuje i amortyzuje składniki będące efektem jego nakładów, bo to on z nich korzysta i ponosi ryzyka oraz czerpie korzyści ekonomiczne. Innymi słowy, przy najmie/dzierżawie to korzystający (tu: operator stacji) wykazuje w księgach nakłady, które kontroluje w okresie używania, a właściciel gruntu nie ujmuje ich, o ile nie przejmuje nad nimi kontroli.

Praktyka i komentarze branżowe potwierdzają, że budynki/budowle wzniesione na cudzym gruncie albo ulepszenia obcych środków trwałych ujmuje po swojej stronie korzystający, ponieważ to on czerpie korzyści z użytkowania i ponosi ryzyka (w tym ryzyka ekonomiczne i środowiskowe). W konsekwencji prowadzący stację paliw rozpoznaje i amortyzuje taki składnik (np. jako budynek/budowlę na cudzym gruncie lub inwestycję w obcym środku trwałym – zależnie od konstrukcji), natomiast właściciel gruntu pozostaje przy przychodzie z czynszu.

KANCELARIA DORADZTWA PODATKOWEGO ANNA JANKOWSKA-MATYJA

UL. RACŁAWICKA 23, 41-200 SOSNOWIEC TEL. 515 085 997

KANCELARIA.TAXLIGHT@GMAIL.COM



ANNA JANKOWSKA-MATYJA

KANCELARIA DORADZTWA PODATKOWEGO

Skoro DTŚ S.A. nie decyduje o sposobie użycia infrastruktury stacji paliw, nie korzysta z niej operacyjnie i nie ponosi związanych z nią ryzyk eksploatacyjnych, to nie spełnia przesłanki „kontroli” i tym samym nie powstaje po jej stronie aktywo do ujęcia bilansowego. Co istotne, w analizowanej konfiguracji — w której rozliczenie i przeniesienie praw do nakładów następuje wyłącznie pomiędzy dotychczasowym a nowym dzierżawcą, za zgodą DTŚ S.A. — kontrola nad tymi składnikami w żadnym momencie nie „wraca” do DTŚ S.A. Pomiędzy wygaśnięciem umowy z Shellem a rozpoczęciem dzierżawy przez Trans-Oil nie dochodzi do nabycia, objęcia w posiadanie ani do przejęcia ekonomicznego władztwa nad nakładami przez DTŚ S.A.; rola właściciela gruntu ogranicza się do wyrażenia zgody na rozliczenie między dzierżawcami oraz do pobierania czynszu z tytułu dzierżawy gruntu.

Gdyby nie doszło do porozumienia Shell–Trans-Oil, DTŚ S.A. — zgodnie z postanowieniami wygasającej umowy — mogłaby żądać przywrócenia nieruchomości do stanu pierwotnego, co wprost wykluczałoby przejęcie nakładów jako aktywa. Do powstania kontroli po stronie DTŚ S.A. doszłoby wyłącznie wtedy, gdyby strony zawarły odrębne porozumienie, na mocy którego DTŚ S.A. przejmuje nakłady za zwrotem ich wartości i obejmuje je w posiadanie oraz eksploatację (z konsekwencją ujęcia bilansowego i przypisania ryzyk). Takiego planu jednak nigdy nie było, m.in. z uwagi na istotne ryzyka środowiskowe i rekultywacyjne związane z infrastrukturą stacji paliw, które DTŚ S.A. celowo wyłącza z własnej sfery odpowiedzialności.

Rozstrzygnięcie

W przedstawionym stanie faktycznym DTŚ S.A. nie ma obowiązku ujmowania nakładów poniesionych przez Shell w swoich księgach rachunkowych. DTŚ S.A. nie nabywa tych nakładów, nie obejmuje ich w posiadanie oraz — co najważniejsze z perspektywy definicji aktywa — nie sprawuje nad nimi kontroli w rozumieniu ustawy o rachunkowości i praktyki KSR/MSSF. Nakłady te były księgowane po stronie Shell jako „inwestycja w obcym środku trwałym”, co dodatkowo uzasadnia brak ujęcia po stronie właściciela gruntu. Po zawarciu porozumień z Trans-Oil sytuacja ta nie ulega zmianie, ponieważ to nowy dzierżawca będzie uzyskiwał korzyści ekonomiczne z użytkowania infrastruktury stacji paliw oraz będzie ponosił związane z nią ryzyka. Po stronie DTŚ S.A. pozostaje

KANCELARIA DORADZTWA PODATKOWEGO ANNA JANKOWSKA-MATYJA

UL. RACŁAWICKA 23, 41-200 SOSNOWIEC TEL. 515 085 997

KANCELARIA.TAXLIGHT@GMAIL.COM

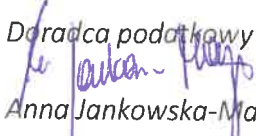


ANNA JANKOWSKA-MATYJA

KANCELARIA DORADZTWA PODATKOWEGO

wyłącznie uzyskiwanie czynszu dzierżawnego z tytułu oddania działki w dzierżawę, co nie skutkuje powstaniem odrębnego aktywa rzeczowego. Zawarcie porozumień nie generuje przychodu z nieodpłatnych świadczeń po stronie DTŚ S.A., ponieważ DTŚ S.A. nie otrzymuje świadczenia ani w naturze, ani w pieniądzu.

Taka kwalifikacja jest również uzasadniona ekonomicznie ze względu na specyfikę nakładów charakterystycznych dla stacji paliw, które potencjalnie generują koszty i obowiązki związane z ochroną środowiska, w tym ewentualną rekultywacją terenu. Właściwe ukształtowanie porozumień między Shellem a Trans-Oil — przy zgodzie DTŚ S.A. — powinno jednoznacznie przesądzać, że obowiązki środowiskowe oraz ryzyka eksploatacyjne przechodzą na nowego dzierżawcę i nie obciążają DTŚ S.A. W takim układzie DTŚ S.A. nie tylko nie sprawuje kontroli nad infrastrukturą, lecz także nie ponosi związanych z nią ryzyk, co dodatkowo wzmacnia brak podstaw do ujęcia tych nakładów jako aktywa po stronie DTŚ S.A.

Doradca podatkowy

Anna Jankowska-Matyja
Nr wpisu 11444

KANCELARIA DORADZTWA PODATKOWEGO ANNA JANKOWSKA-MATYJA

UL. RACŁAWICKA 23, 41-200 SOSNOWIEC TEL. 515 085 997

KANCELARIA.TAXLIGHT@GMAIL.COM

INFORMACJA – podatek od nieruchomości po wygaśnięciu dzierżawy z Shell; obowiązki DTŚ S.A. i rola Trans-Oil

I. Stan faktyczny

DTŚ S.A. jest właścicielem gruntu położonego w Katowicach. Grunt był wydierżawiony spółce Shell, która poniosła nakłady na budowę stacji paliw (infrastruktura stacyjna). Za zgodą DTŚ S.A. Shell oddał część gruntu w poddzierżawę podmiotom Media Expert i Autotest; poddzierżawcy wzniesli na nieruchomości własne obiekty (budynki i obiekty budowlane) ponosząc nakłady. Umowa dzierżawy z Shell, wygasa. Nowym dzierżawcą gruntu zostaje Trans-Oil, który na mocy porozumienia z Shell przejmuje nakłady Shell oraz zamierza zawrzeć nowe umowy poddzierżawy z Media Expert i Autotest.

W praktyce to dotychczasowi dzierżawcy deklarowali i uiszczali podatek od nieruchomości do UM Katowice (mimo że jest to niezgodne z konstrukcją podatku). Organ prowadził już kontrolę u DTŚ S.A., jednak skupił się wycinkowo (np. na wiacie), pomijając inne obiekty deklarowane przez dzierżawców. DTŚ S.A. nie dysponuje kompletną dokumentacją techniczno-kosztową budynków i budowli (brak w ewidencji środków trwałych), co uniemożliwia samodzielne i rzetelne ustalenie podstawy opodatkowania. W nowej umowie dzierżawy z Trans-Oil przewidziano obowiązki informacyjne i regresowe po stronie dzierżawcy (m.in. coroczne oświadczenia do 15 stycznia oraz udostępnianie dokumentacji nakładów).

II. Podstawa prawna

1. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych (u.p.o.l.)

- Przedmiot opodatkowania: grunty, budynki oraz budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (art. 2 u.p.o.l.).
- Podatnik: co do zasady właściciel nieruchomości lub obiektu budowlanego; dalej – posiadacz samoistny; użytkownik wieczysty gruntu; wyjątkowo posiadacz zależny nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa/JST (art. 3 ust. 1 u.p.o.l.).
- Podstawa opodatkowania:
 - dla budynków – powierzchnia użytkowa (art. 4 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l.),
 - dla budowli – wartość (co do zasady wartość początkowa ustalona dla celów amortyzacji; przy jej braku – wartość rynkowa; art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 5 u.p.o.l.).

2. Kodeks cywilny

- o Zasada „superficies solo cedit”: budynki i inne urządzenia trwale związane z gruntem stanowią co do zasady część składową gruntu, a więc własność właściciela gruntu (art. 48 w zw. z art. 191 k.c.), chyba że szczególne prawo (np. użytkowanie wieczyste) stanowi inaczej. Umowa dzierżawy sama w sobie nie tworzy odrębnej własności budynków.

3. Ordynacja podatkowa (O.p.) i Kodeks karny skarbowy (KKS)

- o Obowiązek złożenia deklaracji oraz prawo/obowiązek korekty (art. 21 § 1 O.p.).
- o Przedawnienie zobowiązań podatkowych – co do zasady 5 lat od końca roku kalendarzowego, w którym upłynął termin płatności (art. 70 § 1 O.p.).
- o Odpowiedzialność karnoskarbowa za podanie nieprawdy lub zatajenie prawdy w deklaracji skutkujące zaniżeniem zobowiązania (typizacje z rozdz. 6 KKS – odpowiedzialność osób uprawnionych do działania w imieniu spółki).

III. Rozstrzygnięcie i wnioski

1. Wyłącznym podatnikiem podatku od nieruchomości jest DTŚ S.A. jako właściciel gruntu (i – ex lege – właściciel posadowionych na nim budynków i budowli). Dzierżawa ani poddzierżawa nie przenoszą publicznoprawnego obowiązku podatkowego na dzierżawcę. Dotychczasowa praktyka, w której dzierżawcy składali deklaracje i płacili podatek „za siebie”, była sprzeczna z ustawową konstrukcją podatku i nie zwalnia DTŚ S.A. z odpowiedzialności wobec organu podatkowego.
2. Obowiązku podatkowego nie można „umownie przerzucić” na dzierżawcę. Postanowienia umowne mogą regulować wewnętrzne rozliczenia (refakturowanie podatku, dostarczanie danych, regres odszkodowawczy), lecz nie zmieniają tego, kto jest podatnikiem w rozumieniu art. 3 u.p.o.l. W relacji z organem zawsze odpowiada DTŚ S.A.
3. Konsekwencje braku danych i nieprawidłowego opodatkowania.
 - o Złożenie deklaracji w oparciu o niepełne lub błędne dane (np. pominięte budowle, zaniżone m², niewłaściwe wartości początkowe) naraża DTŚ S.A. na zaległość podatkową, odsetki oraz ryzyka KKS po stronie osób reprezentujących spółkę.

- o Organ może zweryfikować i doszacować podstawy również wstecz (do 5 lat).
Selektywny zakres wcześniejszej kontroli (np. „wiata”) nie eliminuje ryzyka w pozostałych pozycjach.
4. Wymóg pozyskania dokumentacji od Trans-Oil i poddzierżawców – charakter i skutki umowne.
- a) W świetle u.p.o.l. oraz k.c. Wyzdierżawiający (DTŚ S.A.) jest zobowiązany do złożenia prawidłowej deklaracji oraz wykazania podstaw opodatkowania. Dopuszczalne jest, aby DTŚ S.A. nie dysponowała wewnątrznie pełnym zestawem danych techniczno-kosztowych dotyczących budynków i budowli, przy czym w takim wypadku Dzierżawca (Trans-Oil) – jako podmiot faktycznie dysponujący nakładami i przejmujący je po poprzednim dzierżawcy – przekazuje Wyzdierżawiającemu komplet informacji i bierze na siebie odpowiedzialność za ich prawdziwość, kompletność i aktualność. W szczególności dotyczy to: identyfikacji obiektów i ich klasyfikacji (budynek/budowla), powierzchni użytkowych budynków, wartości początkowych budowli wraz z wykazem ulepszeń i datami oddania do użytkowania. Dokumentacja ta jest niezbędna zarówno do prawidłowego ustalenia podstaw opodatkowania, jak i na wypadek ewentualnych czynności sprawdzających i kontroli podatkowych obejmujących lata 2021–2025 (okres nieprzedawniony). Skoro Trans-Oil przejmuje nakłady, powinien działać z należytą starannością i pozyskać oraz przekazać z nimi związaną dokumentację (w tym od poddzierżawców), aby umożliwić DTŚ S.A. wywiązanie się z obowiązków publicznoprawnych.
- b) Postanowienia umowy dzierżawy, zgodnie z którymi Dzierżawca: (i) dostarcza dane i dokumenty, (ii) składa oświadczenia roczne do 15 stycznia, (iii) ponosi odpowiedzialność za prawdziwość danych oraz zwrot wszelkich obciążeń wynikłych z ich zakwestionowania – mają charakter wewnętrzny i są prawnie dopuszczalne.
- c) Niewykonanie tych obowiązków przez Trans-Oil rodzi po jego stronie odpowiedzialność odszkodowawczą wobec Wyzdierżawiającego (DTŚ S.A.) na zasadach umownych (regres obejmujący uiszczony podatek, odsetki, kary, koszty doradców/inwentaryzacji).
1. Dla prawidłowego ustalenia podstawy opodatkowania DTŚ S.A. powinna dysponować – albo móc niezwłocznie uzyskać – co najmniej: (i) identyfikację i klasyfikację obiektów (budynek/budowla), (ii) dla budynków – obmiary powierzchni użytkowej; (iii) dla budowli – wartości początkowe oraz wykaz ulepszeń z datami i kwotami; (iv) dokumenty źródłowe (pozwolenia, projekty i inwentaryzacje powykonawcze, protokoły odbioru, kosztorysy, faktury). Samo „zestawienie nakładów” nie jest wystarczające dla celów podatkowych.

2. Model współdziałania z Trans-Oil (stosowany wobec niniejszej sprawy).
- a) DTŚ S.A. nie żąda bieżącego przekazania kompletnej dokumentacji; jednak z uwagi na horyzont weryfikacyjny (lata 2021–2025) oraz obowiązki DTŚ S.A. jako podatnika, Dzierżawca powinien pozostawać w stanie niezwłocznie udokumentować dane stanowiące podstawy opodatkowania, w szczególności na żądanie organu podatkowego lub DTŚ S.A.
 - b) Skoro Trans-Oil przejmuje nakłady i organizuje poddzierżawy, działa w profesjonalnym reżimie staranności. Obejmuje to pozyskanie i utrzymywanie dokumentacji źródłowej dotyczącej obiektów (w tym dokumentów historycznych od Shell oraz bieżących od poddzierżawców). Zawierane przez Trans-Oil porozumienia, powinny przewidywać przekazanie dokumentacji związanej z ustaleniem wartości budowli oraz podstawy opodatkowania dla budynków
 - c) Brak możliwości niezwłocznego udokumentowania danych – a w konsekwencji konieczność odtwarzania ich przez DTŚ S.A. (inwentaryzacje, obmiary, wyceny) – będzie traktowany jako niewykonanie zobowiązania współdziałania i rodzi po stronie Dzierżawcy odpowiedzialność odszkodowawczą wobec DTŚ S.A. w pełnym zakresie (refakturowany podatek, odsetki, ewentualne sankcje, koszty postępowań i doradztwa, koszty inwentaryzacji/wycen).

IV. Konkluzja

- Podatnikiem podatku od nieruchomości jest DTŚ S.A. jako właściciel gruntu, a obowiązkowi tego nie można przerzucić na dzierżawcę umową cywilnoprawną.
- Postanowienia umowy z Trans-Oil dotyczące współdziałania (dostarczenia danych, dokumentów, oświadczeń, refakturowania podatku, regresu i odpowiedzialności odszkodowawczej) mają wyłącznie charakter wewnętrzny i nie modyfikują statusu podatnika wobec organu.
- Porozumienie o przekazaniu nakładów, zawierane pomiędzy Shell Polska a Trans -Oil, przy zgodzie DTŚ S.A. powinno zawierać zobowiązanie Shell Polska do przekazania, jako immanentnie związanej z przekazywanymi nakładami, także dokumentacji. W związku z powyższym, proponuje wprowadzenie do projektu porozumienia klauzul obejmujących następujące zobowiązania:

Dokumentacja Nakładów oraz współdziałanie (obowiązki Przekazującego)

1. *Przekazujący zobowiązuje się łącznie z przekazaniem Przedmiotu Dzierżawy i Nakładów przekazać Przejmującemu komplet posiadanej dokumentacji techniczno-kosztowej dotyczącej Nakładów oraz obiektów posadowionych na Przedmiocie Dzierżawy, w zakresie niezbędnym do ustalenia prawidłowych podstaw opodatkowania podatkiem od nieruchomości oraz do prowadzenia czynności sprawdzających i kontroli, obejmującej w szczególności:*
 1. *decyzje administracyjne (pozwolenia na budowę i użytkowanie, zgłoszenia, odbiory),*
 2. *projekty i inwentaryzacje powykonawcze, rzuty i obmiary (w tym powierzchni użytkowych budynków),*
 3. *wykazy środków trwałych wraz z wartościami początkowymi budowli oraz zestawienia ulepszeń (z datami i kwotami),*
 4. *kosztorysy, faktury, protokoły odbioru,*
 5. *umowy poddzierżawy (wraz z aneksami) dotyczące obiektów posadowionych na Nieruchomości, o ile pozostają w posiadaniu Przekazującego,*
 6. *zestawienie Nakładów z przyporządkowaniem do poszczególnych obiektów (budynki/budowle) oraz dat oddania do używania.*
2. *Dokumentacja, o której mowa w ust. 1, zostanie przekazana w postaci kopii poświadczonych za zgodność oraz w formie elektronicznej (PDF/edytowalnej), wraz z wykazem przekazanych dokumentów.*
3. *Jeżeli jakiegokolwiek elementy dokumentacji, o której mowa w ust. 1, nie znajdują się w posiadaniu Przekazującego w dacie przekazania, Przekazujący przekaże wykaz braków i zobowiązuje się do podjęcia niezwłocznych działań w celu ich uzupełnienia, w szczególności poprzez pozyskanie od poddzierżawców oraz z własnych archiwów i systemów, oraz do przekazania brakujących dokumentów w terminie 30 dni od dnia podpisania Porozumienia, chyba że Strony uzgodnią inny termin.*
4. *Przekazujący zobowiązuje się współdziałać z Przejmującym oraz DTŚ, w szczególności: udzielać wyjaśnień, potwierdzać dane oraz – na pisemne żądanie DTŚ lub właściwego organu podatkowego – przekazywać niezwłocznie posiadane dokumenty, o których mowa w ust. 1, w zakresie niezbędnym do sporządzenia lub skorygowania deklaracji na podatek*

od nieruchomości oraz dla potrzeb postępowań obejmujących w szczególności lata 2021–2025.

5. Przekazujący oświadcza, że przekazywane dane i dokumenty są, według jego najlepszej wiedzy, prawdziwe i kompletne w zakresie posiadanym. W razie ujawnienia nieprawidłowości lub braków, Przekazujący niezwłocznie przekaże korekty/uzupełnienia.
6. Postanowienia niniejszego paragrafu nie ograniczają uprawnień Przejmującego do żądania od poddzierżawców przekazania dokumentów, którymi dysponują, ani obowiązków tych podmiotów przewidzianych w łączących je umowach.

W miarę możliwości, rekomendowane jest także uzupełnienie projektu umowy dzierżawy, zawieranej pomiędzy DTŚ S.A. a Trans-Oil o kwestie związane ze zobowiązaniem Dzierżawcy do gromadzenia i przekazywania dokumentacji, na podstawie których, Dzierżawca zobowiązany jest do:

- posiadania i utrzymywania w aktualności dokumentacji dotyczącej obiektów budowlanych i nakładów posadowionych na Nieruchomości, w zakresie niezbędnym do ustalenia podstaw opodatkowania podatkiem od nieruchomości, w szczególności: decyzji administracyjnych (pozwolenia na budowę i użytkowanie, zgłoszenia, odbiory), projektów i inwentaryzacji powykonawczych, rzutów i obmiarów powierzchni użytkowych budynków, wykazów środków trwałych wraz z wartościami początkowymi budowli, zestawień ulepszeń (z datami i kwotami), kosztorysów, faktur oraz protokołów odbioru;
- niezwłocznego przekazania Wyzierżawiającemu – na jego pisemne żądanie lub na żądanie właściwego organu podatkowego przekazane za pośrednictwem Wyzierżawiającego – kopii dokumentów, o których mowa w lit. d), w terminie 7 dni od doręczenia żądania, w postaci elektronicznej (PDF/edytowalnej) oraz, na żądanie, w kopiach poświadczonych za zgodność;
- zapewnienia, aby w umowach poddzierżawy zawartych przez Dzierżawcę znalazły się tożsame obowiązki dokumentacyjne i informacyjne, a poddzierżawcy wyrazili zgodę na udostępnianie dokumentacji Wyzierżawiającemu i właściwym organom;
- złożenia wraz z przekazaniem dokumentów oświadczenia o prawdziwości, kompletności i aktualności przekazywanych danych, według wzoru przekazanego przez Wyzierżawiającego.

- zapewnienia dostępu Wyzierżawiającego oraz jego doradców do Nieruchomości i obiektów na niej posadowionych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia audytu dokumentacyjnego, obmiarów oraz inwentaryzacji dla celów podatku od nieruchomości; czynności te będą uzgadniane z wyprzedzeniem co najmniej [3] dni roboczych.

- W przypadku braku przekazania dokumentacji w terminie, o którym mowa w ust._____, lub przekazania dokumentacji niekompletnej, Wyzierżawiający jest uprawniony do samodzielnego odtworzenia danych (w tym zlecenia inwentaryzacji, obmiarów i wycen), a uzasadnione koszty tych czynności zostaną obciążone Dzierżawcą w ramach rozliczeń, o których mowa w § _____

- Obowiązki, o których mowa w ust. (____), mają charakter ciągły i obowiązują również w okresie obejmującym lata nieprzedawnione w podatku od nieruchomości oraz przetrwają rozwiązanie lub wygaśnięcie Umowy w zakresie niezbędnym do zakończenia rozliczeń z organem podatkowym.

Powyższe zmiany pozwolą na zabezpieczenie DTŚ S.A. na okoliczność ewentualnej kontroli – w zakresie, w jakim będzie dysponować danymi niezbędnymi do zweryfikowania prawidłowości wykazanej podstawy opodatkowania. Z uwagi na bardzo wzmożone kontrole Urzędu Miasta w Katowicach w zakresie podatku od nieruchomości (tym bardziej, z uwagi na zmianę podmiotu wykazującego budynki i budowle do opodatkowania) wprowadzenie takich zabezpieczeń jest konieczne.

Anna Jankowska-Matyla
Doradca podatkowy nr wpisu 11444