

Projekt

UCHWAŁA NR VI/37/2024

RADY MIEJSKIEJ W RADŁOWIE

z dnia 12 sierpnia 2024 r.

w sprawie wyrażenia zgody na wniesienie przez Gminę Radłów wkładu niepieniężnego (aportu) do Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej prowadzonej w formie spółki pod firmą KZN SIM TARNÓW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tarnowie w postaci prawa własności nieruchomości zlokalizowanych w Gminie Radłów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a, f i g ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609 t.j.) oraz art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.), Rada Miejska w Radłowie uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Wyraża się zgodę na wniesienie przez Gminę Radłów do spółki pod firmą KZN SIM Tarnów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tarnowie, zwaną dalej „Spółką”, w której jednym z udziałowców jest Skarb Państwa, którego prawa wykonuje Krajowy Zasób Nieruchomości według zasad określonych w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1054 z późn. zm.) oraz jednostki samorządu terytorialnego w tym Gmina Radłów wkładu niepieniężnego (aportu) w postaci prawa własności nieruchomości położonych w Gminie Radłów obejmujących: działkę nr 1161/2 położoną w miejscowości i obrębie Wola Radłowska, gmina Radłów, powiat tarnowski, województwo małopolskie, o powierzchni 0,4697 ha, dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie prowadzi księgę wieczystą o numerze TR1T/00112087/7 oraz działkę nr 1926/5, położoną w miejscowości i obrębie Wola Radłowska, gmina Radłów, powiat tarnowski, województwo małopolskie, o powierzchni 0,2106 ha, dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie prowadzi księgę wieczystą o numerze TR1T/00104156/3 - w celu realizacji inwestycji polegającej na wybudowaniu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej.
2. Objęcie udziałów w Spółce nastąpi po wartości nominalnej w zamian za wkład niepieniężny, wymieniony w § 1 ust. 1, którego wartość została określona w dokumencie pn. Operat szacunkowy – Nieruchomości gruntowe położone, w województwie małopolskim w powiecie tarnowskim w jednostce ewidencyjnej Radłów- obszar wiejski, w obrębie 0011 Wola Radłowska oznaczone jako działka ewidencyjna nr 1926/5 o pow. 0,2106 ha wpisana do Księgi Wieczystej Nr TR1T/00104156/3 oraz działka ewidencyjna nr 1161/2 o pow. 0,4697 ha, wpisana do Księgi Wieczystej NR TR1T/00112087/7 z dnia 22.07.2024 na kwotę: **277 429,00 zł**

(słownie: dwieście siedemdziesiąt siedem tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć złotych 00/100) netto. Wartość wkładu niepieniężnego uwzględniała będzie podatek VAT w kwocie 63 808,67 zł (słownie: sześćdziesiąt trzy tysiące osiemset osiem złotych 67/100).

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Radłowa.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Spółeczna inicjatywa mieszkaniowa, czyli SIM, to spółka realizująca budownictwo społeczne. Jej zadaniem jest budowanie mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu. Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe to spółki tzw. not for profit, budujące mieszkania społeczne dla osób i rodzin nieposiadających własnego mieszkania w danej miejscowości, którzy dysponują środkami na regularne opłacanie czynszu, jednak ich dochody są za niskie na zaciągnięcie kredytu hipotecznego na mieszkanie. Najemca ma możliwość zamieszkania w SIM bez konieczności zaciągania wysokiego kredytu. Umowa z SIM może jedynie obligować do wniesienia partycypacji w wysokości do 30% kosztów budowy lokalu mieszkalnego.

W ramach Społecznej inicjatywy mieszkaniowej gminy wnoszą do SIM grunty, na których budowane są mieszkania, w zamian za udziały w tych spółkach.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy o samorządzie gminnym do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego. Na terenie gminy Radłów występuje duże zapotrzebowanie na mieszkania dla osób, które mają zdolność opłacania umiarkowanego czynszu, natomiast nie stać je na najem mieszkania na wolnym rynku lub budowę, ewentualnie zakup własnego domu.

Przystąpienie gminy do KZN SIM, o którym mowa w § 1 uchwały, w znaczącym stopniu pozwoli rozwiązać problemy mieszkaniowe mieszkańców gminy

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Zgodnie z § 2 pkt 2) Uchwały Nr XXIV/212/2020 r. Rady Miejskiej w Radłowie z dnia 9 października 2020 r. w sprawie wnoszenia, cofania i zbywania udziałów i akcji przez Burmistrza Radłowa - Gmina Radłów może wnieść do spółek, na pokrycie obejmowanych udziałów lub akcji wkłady niepieniężny w postaci praw rzeczowych obejmujących prawa własności nieruchomości lub ich części, prawa własności przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, prawa własności rzeczy ruchomych, udziału we współwłasności ww. wymienionych, prawa użytkowania wieczystego oraz udziału w tym prawie.

Przedmiotem wkładu niepieniężnego (aportu) jest prawo własności nieruchomości położonych w Gminie Radłów obejmujących: działkę nr 1161/2 położoną w miejscowości i obrębie Wola Radłowska, gmina Radłów, powiat tarnowski, województwo małopolskie, o powierzchni 0,4697 ha, dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie prowadzi księgę wieczystą o numerze TR1T/00112087/7 9 (Działka ta powstała w wyniku podziału działki nr 1161 na podstawie Decyzji Burmistrza Radłowa znak: GiŚ.6831.7.2024 z dnia 27.03.2024 r. w/s zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości. Decyzja ostateczna dnia 23.03.2024 r.) oraz działkę nr 1926/5, położoną w miejscowości i obrębie Wola Radłowska, gmina Radłów, powiat tarnowski, województwo małopolskie, o powierzchni 0,2106 ha, dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie prowadzi księgę wieczystą o numerze TR1T/00104156/3.

Zgodnie z Umową 05/02/KZNSIM/2024 w sprawie udostępnienia gruntu na cele projektowe oraz w sprawie współpracy w sprawie przygotowania koncepcji zawartej dnia 29.02.2024 r. pomiędzy KZN SIM Tarnów sp. z o.o. a Gminą Radłów tj. § 6 ust. 1 – wskazana przez Gminę nieruchomość

zostanie zbyta na rzecz Spółki pod tytułem wkładu niepieniężnego na pokrycie podwyższonego kapitału zakładowego w terminie do dnia 31 grudnia 2024 r. (aport nieruchomości). Wartość wkładu niepieniężnego uwzględniać będzie podatek VAT, jeżeli wynika to z przepisów prawa powszechnie obowiązującego. Zgodnie z § 6 ust. 2 w/w Umowy Gmina Radłów ponosi wszelkie koszty wykonania operatu szacunkowego nieruchomości będącej przedmiotem aportu.

Gmina Radłów zleciła opracowanie wyceny nieruchomości gruntowych oznaczonych jako działka ewidencyjna nr 1926/5 położona w obrębie 0011, Wola Radłowska, gmina Radłów oraz działka ewidencyjna 1161/2 położona w obrębie 0011, Wola Radłowska, gmina Radłów. Wykonującym wycenę była rzeczoznawca majątkowa Elżbieta Czupryna prowadząca działalność gospodarczą pod firmą: Biuro Wycen Nieruchomości „TENON” Elżbieta Czupryna z siedzibą 33-100 Tarnów, ul. Tokarska 6, posiadająca uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego – nr 1829.

Do opracowania w/w wyceny wykorzystano następujące źródła danych i dane merytoryczne:

- Księga Wieczysta nr TR1T/00104156/3 i TR1T/00112087/7 prowadzona przez SR w Tarnowie, VI Wydział Ksiąg wieczystych
- Mapa ewidencyjna
- Wypis z rejestru gruntów
- Mapa z projektem podział nieruchomości
- Zaświadczenie Burmistrza Radowa z dnia 18.03.2024 r. znak: PPI.6724.1.43.2024.AW o przeznaczeniu nieruchomości obejmujących działkę ewidencyjną nr 1161/2 i 1926.5 położoną w miejscowości Wola Radłowska
- Decyzja Nr 56/2024 Burmistrza Radłowa o warunkach zabudowy z dnia 10.07.2024 r. znak: PPI.6730.9.2024 na budowę dwudziestu budynków mieszkaniowych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej wraz z infrastrukturą techniczną – na dz. Nr 1926/5 i części dz. Nr 1161/2 w miejscowości Wola Radłowska
- Wizja lokalna i oględziny nieruchomości oraz ich sąsiedztwa w dniu 15.07.2024 r.
- Informacje rynkowe o zawartych transakcjach kupna – sprzedaży udokumentowane aktami notarialnymi
- Informacje uzyskane z biur pośrednictwa nieruchomości w zakresie cech rynkowych nieruchomości podobnych do wycenianej nieruchomości wpływających na poziom cen w obrocie
- Bieżący monitoring rynku obrotu nieruchomościami

Jako cel wyceny wskazano: określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych dla potrzeb wniesienia nieruchomości tytułem aportu do Spółki pod firmą KZN SIM – Tarnów.

Zgodnie dokumentem *pn. Operat szacunkowy – Nieruchomości gruntowe położone, w województwie małopolskim w powiecie tarnowskim w jednostce ewidencyjnej Radłów- obszar wiejski, w obrębie 0011 Wola Radłowska oznaczone jako działka ewidencyjna nr 1926/5 o pow. 0,2106 ha wpisana do Księgi Wieczystej Nr TR1T/00104156/3 oraz działka ewidencyjna nr 1161/2 o pow. 0,4697 ha, wpisana do Księgi Wieczystej NR TR1T/00112087/7 z dnia 22.07.2024 r. wartość w/w nieruchomości oszacowano na kwotę: 277 429,00 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt siedem tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć złotych 00/100).*

Zgodnie z zapisami w/w Operatu szacunkowego (str. 19) – jest on wynikiem bezstronnych ustaleń i analiz, a oszacowane w nim wartości nie zawierają podatku VAT.

Wniesienie wkładu niepieniężnego (aportu) spowoduje zwiększenie po stronie wydatków bieżących w budżecie Gminy Radłów na 2024 r. w dziale „Gospodarka mieszkaniowa” w rozdziale „Pozostała działalność” w ramach paragrafu „Podatek od towarów i usług (VAT)” w kwocie **63 808,67 zł (słownie: sześćdziesiąt trzy tysiące osiemset osiem złotych 67/100)**.

Obowiązek zapłaty podatku VAT wynika m.in. w wydanych przez organy KIS interpretacji podatkowych m.in.:

Zgodnie z Pismem z dnia 27 listopada 2023 r. Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej **0113-KDIPT1-2.4012.623.2023.2.SMVAT** od aportu nieruchomości przez gminę- „Gmina przekazując wkład własny niepieniężny w formie nieruchomości gruntowej do Spółki działa jako podatnik podatku od towarów i usług, a dokonana czynność będzie opodatkowana podstawową stawką podatku VAT.

Takie stanowisko zajął DKIS w interpretacjach o następujących sygnaturach:

* 0112-KDIL1-3.4012.230.2023.2.JK z 2023-07-10 "...dostawa przez Gminę działki nr 1, nie będzie korzystała także ze zwolnienia od podatku na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 2 ustawy. W związku z powyższym, aport przez Gminę ww. działki będzie opodatkowany podatkiem VAT, według właściwej stawki podatku od towarów i usług".

* 0112-KDIL1-3.4012.320.2023.1.AKS z 2023-08-16 "...Podsumowując, w związku z wniesieniem niepieniężnego aportu działek zabudowanych oraz niezabudowanych do Spółki przez Gminę, Gmina będzie działać jako podatnik w rozumieniu art. 15 ust. 1 ustawy, a nie jako organ władzy publicznej i w konsekwencji nie będzie mogła skorzystać w tym zakresie z wyłączenia, o którym mowa w art. 15 ust. 6 ustawy. Tym samym transakcja zbycia nieruchomości (działek zabudowanych i niezabudowanych) w drodze aportu będzie podlegać opodatkowaniu podatkiem VAT.

* 0112-KDIL3.4012.290.2023.1.NS z 2023-07-18 "...Podsumowując, wniesienie przez Gminę aportem opisanych nieruchomości gruntowych, tj. działki nr 1, 2, 3, 4, 5 w zamian za udziały w Spółce będzie stanowić czynność podlegającą opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, niekorzystającą ze zwolnienia od podatku na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 9 i pkt 2 ustawy".

Przy określeniu podstawy opodatkowania dla czynności wniesienia nieruchomości aportem zastosowanie znajdzie zasada ogólna, tj. podstawą opodatkowania będzie wszystko, co stanowi zapłatę, którą podatnik ma otrzymać z tytułu transakcji. Przy czym zgodnie z art. 29a ust. 6 pkt 1 ustawy, podstawa opodatkowania nie zawiera podatku. Zgodnie z art. 29a ust. 7 ustawy:

Podstawa opodatkowania nie obejmuje kwot:

- 1) stanowiących obniżkę cen w formie rabatu z tytułu wcześniejszej zapłaty;
- 2) udzielonych nabywcy lub usługobiorcy opustów i obniżek cen, uwzględnionych w momencie sprzedaży;
- 3) otrzymanych od nabywcy lub usługobiorcy jako zwrot udokumentowanych wydatków poniesionych w imieniu i na rzecz nabywcy lub usługobiorcy i ujmowanych przejściowo przez podatnika w prowadzonej przez niego ewidencji na potrzeby podatku.

Tak więc w przypadku Gminy podstawą opodatkowania będzie kwota równa sumie wartości nominalnej obejmowanych udziałów pomniejszona o kwotę należnego podatku.

Takie stanowisko zajął DKIS w interpretacjach o następujących sygnaturach:

* 0113-KDIPT1-1.4012.843.2021.2.MSU z 2022-01-20 "Wskazuje to, że suma wartości nominalnej udziałów stanowi kwotę brutto z tytułu wniesienia aportu, to znaczy kwotę zawierającą w sobie podatek. Na podstawie opodatkowania nie będzie składać się natomiast kwota przekazana na kapitał zapasowy, w zamian za to świadczenie, ponieważ Państwa Spółka nie otrzyma żadnego świadczenia zwrotnego/przysporzenia majątkowego",

* 0114-KDIP1-3.4012.269.2023.3.LK z 2023-08-10 "...Gmina zatem postąpi prawidłowo określając podstawę opodatkowania w oparciu o kwotę równą sumie wartości nominalnej obejmowanych udziałów pomniejszone o kwotę należnego podatku".

* 0112-KDIL1-2.4012.293.2023.2.ID z 2023-08-21 "... W analizowanej sytuacji, podstawę opodatkowania należy ustalić w oparciu o wartość nominalną udziałów. Podsumowując, podstawą opodatkowania podatkiem od towarów i usług dla czynności wniesienia wkładu niepieniężnego (aportu) w postaci Nieruchomości do Spółki będzie wartość nominalna objętych przez Wnioskodawcę Udziałów, pomniejszona o kwotę podatku VAT. Zatem należy uznać stanowisko Wnioskodawcy za prawidłowe.

Wartość nieruchomości została oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego. Wniesienie nieruchomości aportem do spółki ma charakter czynności cywilnoprawnej, dokonywanej na podstawie umowy, wobec powyższego, przy tej czynności Gmina będzie występowała jako podatnik podatku od towarów i usług. W zamian za wniesienie aportu w procedurze podwyższenia kapitału zakładowego spółki Gmina otrzyma udziały w spółce o wartości nominalnej odpowiadającej wartości nieruchomości wyliczonej przez rzeczoznawcę majątkowego (z uwzględnieniem nominalnej wartości każdego udziału wskazanej w umowie spółki), przy czym ewentualna nadwyżka wartości wnoszonego wkładu w stosunku do wartości podwyższenia kapitału zakładowego zasili kapitał zapasowy spółki. Poza udziałami Gmina nie otrzyma od spółki żadnych dopłat.

Stanowisko KIS dot. płatności podatku VAT zostało potwierdzone m.in. Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 5 września 2023 r. sygn. akt. I SA/Go 150/23 zgodnie z którym wniesienie przez gminę aportu do spółki, której działalność ma polegać na najmie lokali, nie jest objęte wyłączeniem wynikającym z art. 15 ust. 6 u.p.t.u. (teza aktualna).

Wskazuje się iż zgodnie z w/w interpretacjami podatkowymi suma wartości nominalnej udziałów stanowi kwotę brutto z tytułu wniesienia aportu, to znaczy kwotę zawierającą w sobie podatek. Wartość nominalna udziału Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej prowadzonej w formie spółki pod firmą KZN SIM TARNÓW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tarnowie wynosi 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych 00/100).