

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
 DEPARTAMENT PRACY I ZAWOJÓW
 KANCELARIA PRACOWNIKÓW PUBLICZNYCH

PL. 20 MAR. 2014

23/466/2014

Wrocław 17.03.2014 r.

Urząd Miejski Wrocławia

Wydział Podatków i Oplat

Koordynator Programu ds.

Interpretacji Prawa Podatkowego

ul. Bogusławskiego 8

50-031 Wrocław

P.D. Kowalewski
 ks. P.S. Skurczyński
 P.m.
 21.03.2014

Wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości należnego za części budynków wielorodzinnych przeznaczone na garaże indywidualne i wielostanowiskowe.

Opis zaistniałego stanu faktycznego.

Wrocław jest właścicielem i współwłaścicielem budynków wielorodzinnych w obrębie , których usytuowane są pomieszczenia garażowe oraz miejsca postojowe o różnym statusie.

Po pierwsze, Spółdzielnia posiada w swych zasobach mieszkaniowych pomieszczenia garażowe będące przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Po drugie zaś , w nieruchomości Spółdzielni funkcjonuje garaż wielostanowiskowy stanowiący wyodrębniony lokal będący współwłasnością osób korzystających z wydzielonych miejsc postojowych(współwłasność ułamkowa z podziałem quoad usum).

Garaż wielostanowiskowy znajdujący się przy ulicy c istnieje od listopada 2013 r. i stanowi przedmiot odrębnej własności. Pozostałe nieruchomości garażowe pozostające w zasobach SM mają status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Spółdzielnia odprowadza podatek od nieruchomości liczony według stawki przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych tj. jak dla budynków mieszkalnych.

Stanowisko strony w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego.

Spółdzielnia Mieszkaniowa dla posiadanych przez nią nieruchomości garażowych, przyjęła stawkę przewidzianą dla budynków mieszkalnych bazując na jedynej jej znanej a wówczas dominującej w doktrynie i orzecznictwie interpretacji ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. NSA w październiku 2011 r. (sygn. Akt. II FSK/335/11) wydał wyrok stanowiący, iż garaż, który jest częścią budynku mieszkalnego podlega, jako ta część opodatkowaniu na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 1a ust. 1 pkt 1 ustawy z 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2006 r. nr 121 poz. 844 ze zmianami), z zastosowaniem stawki podatkowej przewidzianej dla części budynku mieszkalnego, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Analogiczna wykładnia prawa została przedstawiona również przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie z dnia 4 listopada 2011 r. (sygn. Akt. III SA/Wa 509/11). Dotyczy on stawki podatku od nieruchomości miejsca postojowego i wyraźnie wskazuje, iż opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlega miejsce postojowe zarówno wówczas, gdy znajduje się ono w garażu usytuowanym w budynku mieszkalnym, w którym garaż stanowi odrębną nieruchomość, jak i wówczas, gdy miejsce postojowe jest przypisane do lokalu mieszkalnego (nabytego na podstawie aktu notarialnego) i usytuowane jest w garażu (znajdującym się na jednej z kondygnacji budynku mieszkalnego) stanowiącym współwłasność wszystkich właścicieli. W każdym z tych przypadków właściciel lokalu mieszkalnego posiada miejsce postojowe. Dla potrzeb opodatkowania podatkiem od nieruchomości nie ma znaczenia, iż udział we współwłasności garażu podziemnego stanowiącego odrębną od budynku mieszkalnego nieruchomość może być sprzedany odrębnie od lokalu mieszkalnego, a w sytuacji, gdy miejsce postojowe stanowi pomieszczenie przynależne w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, tylko razem z lokalem mieszkalnym. Tak jak podatkowi od nieruchomości nie podlega nabycie budynku lub jego części, tak też nie podlega zbycie budynku lub jego części. Niezmiennie opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlega posiadanie majątku. Zatem dla potrzeb podatku od nieruchomości ww. okoliczności są obojętne. Z żadnego przepisu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych nie wynika, by każda z ww. sytuacji rodziła obowiązek opodatkowania inną stawką podatkową, wyższą w przypadku posiadania miejsca postojowego w garażu stanowiącym odrębną nieruchomość, niższą w przypadku władania miejscem postojowym jako pomieszczeniem przynależnym. Jeśli budynek jest kwalifikowany jako budynek mieszkalny to do wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń należy stosować stawkę jak dla budynku mieszkalnego, a tylko dla powierzchni zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej stawkę wyższą. Według WSA taka konkluzja wynika wprost z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. A

i b ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. Z 2006 r. nr 121, poz. 844 ze zmianami).

W listopadzie 2013 r. garaż wielostanowiskowy znajdujący się w budynku przy uzyskał status odrębnej własności lokalu. Podle ww. interpretacji – i jedynie znanej wówczas Spółdzielni Mieszkaniowej - taka sytuacja niczego nie zmienia w dotychczasowym sposobie wyliczania stawek podatku od nieruchomości.

Pojawiające się w tym okresie liczne artykuły prasowe dotyczące tematyki podatku od garaży spowodowały powstanie pewnych wątpliwości interpretacyjnych. W jednym z nich pojawiła się odmienna interpretacja przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych zawarta w uchwale Naczelnego Sądu Administracyjnego z 27 lutego 2012 r. (sygn.akt II FPS 4/11) stanowiąca, iż w sytuacji gdy garaż stanowi wyodrębniony lokal, to nie dzieli on losu budynku mieszkalnego, w którym się znajduje, tylko podlega opodatkowaniu według stawki właściwej dla tzw. pozostałych budynków lub ich części tj. przewidzianej w art.5 ust. 1 pkt 2 lit.e ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2006 r. nr 121, poz. 844 ze zm.).Opodatkowaniu stawką dla lokali mieszkalnych podlegają jedynie miejsca postojowe przynależne do mieszkań, które nie stanowią odrębnej własności (garaż podziemny nie ma odrębnej księgi wieczystej).

Gdyby uznać powyższą interpretację przepisów za obowiązującą w zaistniałym stanie faktycznym garaże mające status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dalej będą podlegać pod stawkę przewidzianą w art. 5 ust. 1 pkt. 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Art. 2 tejże ustawy stanowi, że przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości są m.in. Budynki lub ich części. Z dalszych unormowań ustawy wynika, że częścią budynku podlegającą opodatkowaniu jako odrębny przedmiot opodatkowania jest lokal,takiego pojęcia bowiem używa ustawodawca w art. 3 ust. 1 pkt. 4 lit. a, którego końcowa część brzmi:"z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości". Dalej, w tym samym artykule w ustępie 5, ustawodawca stanowi: " Jeżeli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiącego współwłasność ciąży na właścicielach lokali w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku". Z unormowań tu zacytowanych wynika, że częścią budynku mogącą być samodzielnym przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości jest wyodrębniony lokal w tym budynku. Wyodrębnienie takie odbywa się na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. nr 80, poz.903 ze zm.). Wyodrębnione lokale stają się odrębną nieruchomością również w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych a tym samym przedmiotem opodatkowania jest posiadanie odrębnej nieruchomości będącej częścią budynku. Według powyższej interpretacji garaże mające status spółdzielczego własnościowego

prawa do lokalu nie stanowiące odrębnej własności podlegają stawkom przewidzianym w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit.a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Sytuacja garażu wielostanowiskowego mającego status odrębnej własności przy przyjęciu interpretacji NSA z lutego 2012 r. uległaby jednak zmianie. Wobec powyższego do dalszego opłacania podatku od nieruchomości zgodnie z prawem niezbędne stało się wystąpienie z wnioskiem o indywidualną interpretację przepisów prawa podatkowego.

Oświadczamy, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego lub kontroli podatkowej.

Załącznik:

- dowód uiszczenia opłaty za wniosek



Wrocław, 22.05.2014r.

WPO-KP.310.5.2014.KD

Interpretacja indywidualna przepisów prawa podatkowego

Na podstawie art.14j §1,art. 14b i art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r Ordynacja Podatkowa (Dz.U. z 3 lipca 2012r.,poz.749 z późn.zm.) w związku z art.1c ustawy z dnia 12 stycznia 1991r o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2010r. Nr 95, poz.613 z póź. zm.),
po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17 marca 2014r. w zakresie stosowania stawek w podatku od nieruchomości od części budynków mieszkalnych wielorodzinnych przeznaczonych na garaże indywidualne i wielostanowiskowe, w zależności od ich formy prawnej,

organ podatkowy

uznaje stanowisko strony w przedstawionym stanie prawnym za:

ad1/prawidłowe, w zakresie stosowania stawki przewidzianej w art.5 ust.1 pkt 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych tj. jak dla budynków mieszkalnych lub ich części, do opodatkowania garaży usytuowanych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, stanowiących *pomieszczenia przynależne do mieszkań* w rozumieniu art.2 ust 4 ustawy o własności lokali (Dz.U.z 2000r. Nr 80, poz.903 z późn. zm.),

Wydział Podatków i Opłat
ul. Wojciecha Bogusławskiego 8,10; 50-031 Wrocław
tel. +48 717 77 81 39
fax +48 717 77 77 44
wpo@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

ad.2/nieprawidłowe, gdy garaż wielostanowiskowy usytuowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym został wyodrębniony prawnie jako lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalny i posiada odrębną księgę wieczystą. W takiej sytuacji nie jest możliwe zastosowanie do opodatkowania garaży preferencyjnej stawki podatkowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2010r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

W dniu 20 marca 2014r. do organu podatkowego wpłynął wniosek z siedzibą przy ul.

we Wrocławiu o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie opodatkowania części budynków mieszkalnych wielorodzinnych przeznaczonych na garaże indywidualne i wielostanowiskowe.

Spółdzielnia w swoich zasobach mieszkaniowych posiada pomieszczenia garażowe o różnym statusie. Są to pomieszczenia będące przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jak i garaże wielostanowiskowe stanowiące wyodrębniony niemieszkalny lokal będący współwłasnością osób korzystających z wydzielonych miejsc postojowych.

Spółdzielnia od wszystkich posiadanych nieruchomości garażowych odprowadza podatek od nieruchomości liczony według stawki przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2010r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.) tj. jak dla budynków mieszkalnych. Wykładnia prawa dokonana przez sądy w wyroku NSA z 12 października 2011r o sygn. akt II FSK/335/11 oraz w wyroku WSA z 4 listopada 2011r o sygn. akt. III SA/Wa 509/11 spowodowała, że Spółdzielnia Mieszkaniowa przyjęła stanowisko wyrażone w ww wyrokach, iż dla potrzeb opodatkowania podatkiem od nieruchomości nie ma znaczenia czy miejsce postojowe usytuowane w budynku mieszkalnym wielorodzinnym stanowi pomieszczenie przynależne w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, czy też miejsce postojowe usytuowane w wielorodzinnym budynku mieszkalnym jest przedmiotem udziału we współwłasności garażu stanowiącego odrębną od budynku mieszkalnego nieruchomość. Zdaniem Spółdzielni skoro podatek od nieruchomości jest podatkiem majątkowym, to dla potrzeb opodatkowania tym podatkiem nie powinien mieć znaczenia sposób nabycia majątku, ani jego sprzedaży, lecz sam fakt jego posiadania. Ponadto WSA w swoim wywodzie zaznaczył, że ...” Z całą pewnością ustawodawca nie wprowadził wskazanego w skardze kryterium różnicującego wysokość stawki, tj. wykorzystywania budynku lub jego części na cele mieszkaniowe i niemieszkaniowe. Jeśli budynek jest kwalifikowany jako budynek mieszkalny, to do opodatkowania wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń należy stosować stawkę podatkową jak dla budynku mieszkalnego, a tylko do pomieszczeń zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - stawkę wyższą. Taka konkluzja wynika wprost z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a i b u.p.o.l..”

Dopiero liczne artykuły prasowe dotyczące tematyki garaży, pojawiające się wskutek odmiennej interpretacji przepisów u.p.o.l., które zostały zawarte w uchwale NSA z 27 lutego 2012r o sygn. akt II FPS 4/11 spowodowały, iż Spółdzielnia powzięła wątpliwości, co do prawidłowości opodatkowania miejsc postojowych w budynku mieszkalnym, w którym garaż wielo-

stanowiskowy uzyskał status odrębnego lokalu i wystąpiła o pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego w tym zakresie. Niemniej jednak Spółdzielnia zgodnie z wyrokiem WSA w Warszawie z dnia 4 listopada o sygn. akt.III SA/Wa 509/11 uważa, iż jeśli budynek jest kwalifikowany jako mieszkalny, to do wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń należy stosować stawkę jak dla budynku mieszkalnego.

Po dokonaniu analizy obowiązujących w przedmiotowym zakresie przepisów prawa i orzecznictwa sądowego tutejszy organ podatkowy:

1) uznaje stanowisko wnioskodawcy za prawidłowe odnośnie opodatkowania stawką jak dla budynków mieszkalnych pomieszczeń garażowych przynależnych do lokali mieszkalnych, stanowiących przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i nabytych na podstawie jednego aktu notarialnego,

2) natomiast stanowisko wnioskodawcy w zakresie opodatkowania stawką jak dla budynków mieszkalnych garaży wielostanowiskowych usytuowanych w obrębie budynków mieszkalnych wielorodzinnych i stanowiących wyodrębnione lokale niemieszkalne należy uznać za nieprawidłowe. Takie lokale garażowe posiadające własną księgę wieczystą, dla celów prawnych są odrębną nieruchomością i mogą być przedmiotem obrotu handlowego niezależnie od lokalu mieszkalnego. A dla celów podatkowych winny być opodatkowane inną stawką niż stosowana do opodatkowania budynków mieszkalnych.

Ustawodawca w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych nie przewidział odrębnej stawki podatku od nieruchomości do opodatkowania garaży. Dlatego też w każdym przypadku zastosowanie odpowiedniej stawki zależy od określonej sytuacji prawnej i faktycznej danej nieruchomości. Zarówno z bogatego orzecznictwa jak i z interpretacji Ministerstwa Finansów wynika, iż w przypadku garaży wielostanowiskowych usytuowanych w budynkach wielorodzinnych, stawką podatku jak dla budynków mieszkalnych należy opodatkować garaże będące pomieszczeniami przynależnymi w rozumieniu ustawy z 24 czerwca 1994r o własności lokali (Dz.U. z 2000r Nr 80, poz.903 z późn. zm.).

Natomiast kwestia opodatkowania garażu wielostanowiskowego w budynku mieszkalnym, stanowiącym odrębną nieruchomość rodziła wiele kontrowersji. W orzecznictwie dominowały dwa wzajemnie wykluczające się poglądy. Dopiero w uchwale NSA o sygn. II FPS 4/11 z dnia 27 lutego 2012r. w składzie 7 sędziów zawarte zostało stanowisko wiążące dla sądów administracyjnych, iż garaż stanowiący część budynku mieszkalnego, będący odrębną nieruchomością stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a w konsekwencji może podlegać odmiennemu reżimowi opodatkowania niż budynek mieszkalny.

W uzasadnieniu uchwały NSA wskazał, że z art. 3 ust.4 u.p.o.l w powiązaniu z treścią art. 3 ust.5 tej ustawy wynika, iż nieruchomość lokalowa może być uznana za odrębny przedmiot opodatkowania. W związku z tym możliwe jest zastosowanie różnych stawek podatku do wyodrębnionych od innych części budynku lokali, w zależności od charakteru tych lokali, który może być mieszkalny, pozostały, bądź przeznaczony na działalność gospodarczą w rozumieniu art.5 ust.1 u.p.o.l. W sytuacji, gdy lokal stanowi odrębny od innych części budynku przedmiot opodatkowania, **nie dzieli losu**

innych części tego budynku(mieszkalnych) nawet, jeśli cały budynek ma charakter mieszkalny.

Za przyjęciem stanowiska, iż garaż usytuowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym stanowiący odrębną nieruchomość i posiadający odrębną księgę wieczystą opodatkowany jest wyższą stawką, niż garaż usytuowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym stanowiący pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego, zdaniem sądu, przemawia wykładnia systemowa zewnętrzna.

NSA zwrócił uwagę, że problem opodatkowania garaży a w szczególności miejsc postojowych w halach garażowych występował również na gruncie podatku od towarów i usług. Kontrowersje dotyczyły możliwości zastosowania preferencyjnych stawek podatkowych przy usługach typu dostawy, remonty, modernizacja związanych z budownictwem objętym społecznym programem mieszkaniowym (chodzi m.in. o obiekty budownictwa mieszkaniowego lub ich części z wyłączeniem lokali użytkowych). Dlatego przy ustalaniu właściwej stawki podatku VAT przy sprzedaży bądź nabywaniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z miejscem postojowym w garażu wielostanowiskowym istotne jest precyzyjne ustalenie przedmiotu tej czynności prawnej.

Ponadto na poparcie swego stanowiska, iż garaż(lokal)stanowiący odrębną własność podlega wyższemu opodatkowaniu niż garaż będący przynależnością lokalu mieszkalnego sąd powołał się na względy wykładni celowościowej.

Podatek od nieruchomości zalicza się do podatków majątkowych. W polskim systemie prawa podatkowego szczególne preferencje zostały przyznane zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. Preferencje te stosowane są w różnych podatkach np. ulga mieszkaniowa w podatku od spadku i darowizn, obniżona stawka w podatku VAT, a w podatku od nieruchomości szczególnie uprzywilejowano budynki mieszkalne, ustanawiając do ich opodatkowania stawki kilkakrotnie niższe niż dla budynków lub ich części zajętych na cele niemieszkalne. Wysokość stawek podatkowych w podatku od nieruchomości dla budynków lub ich części uzależniono bowiem, nie od wartości, lecz od sposobu ich wykorzystania.

Również orzecznictwo sądowe w swoich orzeczeniach uwzględnia taki kierunek.

W piśmiennictwie podatkowym opowiadającym się za zastosowaniem wyższych stawek podatkowych do przedmiotowych garaży prezentowane jest stanowisko, iż z art. 2 ust.1 pkt 2 u.p.o.l jak i z zawartego w art.5 ust.1 pkt 2 tej ustawy zapisu wynika jednoznacznie, że przedmiotem opodatkowania, może być zarówno budynek jak i jego część. Niewątpliwie taką częścią jest m.in. będący przedmiotem odrębnej własności(stanowiący odrębną nieruchomość lokalową) garaż usytuowany w budynku mieszkalnym. W związku z tym stosuje się do niego odrębne stawki podatkowe, które w art. 5 ust.1 określa ustawodawca wskazując, iż dotyczą one nie tylko całych budynków lecz również ich części w zależności od sposobu ich wykorzystania. Jeżeli garaż stanowiący wyodrębniony lokal niemieszkalny w budynku wielorodzinnym nie jest we władaniu przedsiębiorcy, to podlega opodatkowaniu wg stawki przewidzianej w art.5 ust.1 pkt 2 lit e u.p.o.l przeznaczonej dla budynków lub ich części pozostałych.

O funkcji niemieszkalnej garażu będącego samodzielną nieruchomością lokalową świadczy również zapis w rejestrze lokali stanowiącym ewidencję gruntów i budynków w rozumieniu art.21 ust.1 w związku z art.2 pkt 8

ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne /Dz.U. z 2010r Nr 193,poz. 1287 z późn. zm./ .Należy zaznaczyć, iż zgodnie z brzmieniem tego artykułu dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę wymiaru podatków.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji.

Na niniejszą interpretację wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, po uprzednim wezwaniu na piśmie organu podatkowego –w terminie 14 dni od dnia doręczenia interpretacji – do usunięcia naruszenia prawa(art.52 §3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi -Dz.U. z 2012r.,poz. 270 z póź.zm.).

Skargę wnosi się w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie 60 dni od dnia wniesienia tego wezwania, za pośrednictwem Prezydenta Wrocławia(art.53 §1 i art.54 §1 cytowanej wyżej ustawy).

Z up. Prezydenta


Irena Matysiak

Dyrektor Wydziału Podatków i Opłat

-2-