



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

e-Doręczenia: [REDACTED]

Wrocław, 30 kwietnia 2026r.

[REDACTED]
KOD PODATNIKA: [REDACTED]

Interpretacja indywidualna przepisów prawa podatkowego

Na podstawie art. 14b, art. 14c i art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111 z późn.zm.) po rozpatrzeniu wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego spółki [REDACTED] który wpłynął 6 marca 2026 r. w sprawie opodatkowania wyodrębnionego garażu wielostanowiskowego znajdującego się w budynku mieszkalnym, organ podatkowy uznaje stanowisko Wnioskodawcy, że:

- w stanie prawnym obowiązującym od 1 stycznia 2025r., garaże wielostanowiskowe, stanowiące odrębny przedmiot własności, znajdujące się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, które stanowią towar handlowy Wnioskodawcy przeznaczony do sprzedaży, nie zostały wprowadzone do ewidencji środków trwałych, nie są amortyzowane i nie są wykorzystywane w bieżącej działalności operacyjnej Spółki powinny być opodatkowane według stawki jak dla budynków mieszkalnych - za prawidłowe,
- w stanie prawnym obowiązującym od 1 stycznia 2025r., garaże wielostanowiskowe, znajdujące się w budynkach mieszkalnych, niezależnie od faktu ich wyodrębniania jako przedmioty odrębnej własności oraz niezależnie od faktu, że stanowią towar handlowy dewelopera przeznaczony do sprzedaży powinny być opodatkowane

od 1 stycznia 2025r. według stawki jak dla budynków mieszkalnych - za prawidłowe,

- fakt, że Wnioskodawca jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą deweloperską a garaże wielostanowiskowe stanowią towar handlowy przeznaczony do sprzedaży nie przesądza o „związaniu” tych garaży z działalnością gospodarczą w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3 upol, uzasadniającym zastosowanie najwyższej stawki podatku od nieruchomości, pomimo że garaże te nie zostały wprowadzone do ewidencji środków trwałych, nie są amortyzowane i nie są faktycznie wykorzystywane w bieżącej działalności operacyjnej Spółki- za prawidłowe.

UZASADNIENIE

W dniu 06.03.2026r. (data wpływu do urzędu) Wnioskodawca złożył wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej, w sprawie zastosowania właściwej stawki podatku od nieruchomości dla wyodrębnionego garażu wielostanowiskowego znajdującego się w budynku mieszkalnym.

W związku z powyższym Wnioskodawca zwrócił się o wykładnię przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2025 poz. 707, dalej upol) poprzez odpowiedź na pytanie:

1. Czy w stanie prawnym obowiązującym od dnia 1 stycznia 2025r., po utracie mocy obowiązującej przepisów zakwestionowanych wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 października 2023r., sygn.. SK 23/19, garaże wielostanowiskowe stanowiące odrębny przedmiot własności, znajdujące się w budynkach wielorodzinnych, które stanowią towar handlowy przeznaczony do sprzedaży, nie zostały wprowadzone do ewidencji środków trwałych, nie są amortyzowane i nie są wykorzystywane w działalności operacyjnej Spółki, powinny być opodatkowane podatkiem od nieruchomości według stawki jak dla budynków mieszkalnych czy też stawki dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej?
2. Czy w świetle wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 października 2023r., sygn. SK 23/19, oraz zmiany stanu prawnego od 1 stycznia 2025r., garaże wielostanowiskowe znajdujące się w budynkach mieszkalnych powinny być opodatkowane stawką właściwą dla budynków mieszkalnych, niezależnie od faktu ich wyodrębnienia jako przedmiotu odrębnej własności oraz niezależnie od faktu, że stanowią towar handlowy deweloper przeznaczony do sprzedaży?
3. Czy sam fakt, że Wnioskodawca jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność deweloperską, a garaże wielostanowiskowe stanowią towar handlowy przeznaczony do sprzedaży, przesądza o „związaniu” tych garaży z działalnością gospodarczą w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3 upol, uzasadniającym zastosowanie najwyższej stawki podatku od nieruchomości przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b tej ustawy, pomimo, że garaże te nie zostały wprowadzone do ewidencji środków trwałych, nie są amortyzowane i nie są faktycznie wykorzystywane w bieżącej działalności operacyjnej spółki?

Wnioskodawca przedstawił następujący stan faktyczny.

Wnioskodawca jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność deweloperską. Zgodnie z wpisem do KRS, przedmiot działalności gospodarczej obejmuje w szczególności:

- realizację projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
- prowadzenie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Działalność Spółki polega na kompleksowej realizacji inwestycji deweloperskich- od nabycia gruntów, przez uzyskanie pozwoleń na budowę, realizację projektów budowlanych, aż po sprzedaż wybudowanych lokali mieszkalnych i niemieszkalnych (w tym miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych) na rzecz nabywców końcowych. Model biznesowy Wnioskodawcy opiera się na cyklu inwestycyjnym, w ramach którego Spółka nabywa grunty, realizuje na nich inwestycje budowlane zgodnie z uzyskanymi pozwoleniami, a następnie dokonuje sprzedaży poszczególnych lokali i miejsc postojowych nabywcom indywidualnym. Spółka nie prowadzi działalności polegającej na długoterminowym wynajmie lokali mieszkalnych ani miejsc postojowych- jej działalność koncentruje się wyłącznie na wytworzeniu produktu końcowego (lokali) i jego zbyciu.

Wnioskodawca jest właścicielem oraz użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych we Wrocławiu, na których wybudował budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami wielostanowiskowymi. Wszystkie wybudowane budynki zostały sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Zarząd Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu jako budynki mieszkalne. Klasyfikacja ta potwierdza mieszkalny charakter budynków, w których znajdują się przedmiotowe garaże wielostanowiskowe.

Garaże wielostanowiskowe zostały wyodrębnione jako samodzielne lokale niemieszkalne w rozumieniu ustawy o własności lokali. Dla każdego z tych lokali została złożona odrębna księga wieczystą. Wyodrębnienie to nastąpiło w ramach standardowej procedury deweloperskiej, zgodnie z którą Wnioskodawca dokonuje podziału wybudowanych budynków na samodzielne lokale mieszkalne i niemieszkalne w celu ich późniejszej sprzedaży. Wszystkie wskazane we wniosku garaże wielostanowiskowe znajdują się w budynkach mieszkalnych. Garaże stanowią integralną część infrastruktury tych budynków, służąc zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych właścicieli lokali mieszkalnych poprzez zapewnienie miejsc postojowych dla ich pojazdów. Zlokalizowane są w kondygnacjach podziemnych lub naziemnych budynków mieszkalnych. Stanowią element architektoniczno-funkcjonalny tych budynków, zaprojektowany i wybudowany jednocześnie z częścią mieszkalną.

Garaże wielostanowiskowe stanowią dla Wnioskodawcy towar handlowy w rozumieniu przepisów o rachunkowości. Są on przeznaczone do sprzedaży na rzecz nabywców końcowych- zarówno wraz z lokalami mieszkalnymi, jak i oddzielnie. Garaże wielostanowiskowe klasyfikowane jako zapasy (towary handlowe) zgodnie z ustawą o rachunkowości. Oznacza to, że traktowane są jako produkty gotowe wytworzone przez Spółkę w ramach działalności deweloperskiej, przeznaczone do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej. Wartość garaży jest ujmowana w księgach rachunkowych jako wartość zapasów i jest rozliczana w kosztach uzyskania przychodów dopiero w momencie sprzedaży

poszczególnych miejsc postojowych, zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów. Do momentu sprzedaży, garaże pozostają w bilansie Spółki jako aktywa obrotowe (zapasy), a nie jako aktywa trwałe (środki trwałe). Nabywcy lokali mieszkalnych mają możliwość nabycia miejsca postojowego w garażu jako dodatkowego elementu oferty deweloperskiej. Garaże nie są w żaden sposób wykorzystywane przez Spółkę do prowadzenia bieżącej działalności operacyjnej, nie służą jako biuro, magazyn, zaplecze techniczne czy administracyjne Spółki, nie są wykorzystywane do parkowania pojazdów służbowych Spółki, nie pełnią żadnej funkcji produkcyjnej, usługowej ani pomocniczej w ramach działalności Wnioskodawcy. Garaże pozostają w stanie oczekiwania na sprzedaż, stanowią wyłącznie produkt końcowy działalności deweloperskiej Spółki. Od momentu ich wybudowania do momentu sprzedaży pozostają w stanie nieużytkowanym przez Wnioskodawcę.

Garaże wielostanowiskowe nie zostały wprowadzone do ewidencji środków trwałych Wnioskodawcy. Zgodnie z przyjętą przez Spółkę polityką rachunkowości, garaże te są klasyfikowane jako zapasy (towary handlowe), a nie jako środki trwałe służące prowadzeniu działalności gospodarczej. W związku z brakiem ujęcia w ewidencji środków trwałych, garaże nie są amortyzowane. Wnioskodawca nie dokonuje odpisów amortyzacyjnych od wartości tych garaży. Wartość garaży jest ujmowana w kosztach uzyskania przychodów dopiero w momencie ich sprzedaży. Garaże nie spełniają kryterium wykorzystywania na potrzeby związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, gdyż nie są wykorzystywane przez Wnioskodawcę w żaden sposób- stanowią wyłącznie towar handlowy przeznaczony do sprzedaży. Brak amortyzacji potwierdza, że nie są one traktowane przez Wnioskodawcę jako składniki majątku służące prowadzeniu działalności gospodarczej, lecz jako produkty końcowe tej działalności, przeznaczone do zbycia.

Zdaniem Wnioskodawcy, Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 18 października 2023r., sygn.. akt SK 23/19, podkreślił, że posiadanie miejsca postojowego w podziemnym garażu wielostanowiskowym stanowi obecnie integralny element „mieszkania”. Trybunał wskazał, że różnicowanie stawek podatku od nieruchomości w zależności od formalnego wyodrębnienia garażu jako przedmioty odrębnej własności prowadzi do nierównego traktowania podatników znajdujących się w porównywalnej sytuacji faktycznej i narusza konstytucyjną zasadę równości wobec ciężarów publicznych. Trybunał Konstytucyjny w sentencji wyroku orzekł, że przepisy wymienione w części I, w zakresach tam wskazanych, tracą moc obowiązującą z upływem 31 grudnia 2024r. W konsekwencji, od dnia 1 stycznia 2025r. brak jest podstawy prawnej do różnicowania opodatkowania garaży wielostanowiskowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych w zależności od ich wyodrębnienia jako przedmiotu odrębnej własności. W ocenie Trybunału, posiadanie miejsca postojowego w podziemnym garażu wielostanowiskowym stanowi obecnie integralny element „mieszkania”.

Zdaniem Wnioskodawcy, w stanie prawnym obowiązującym od 1 stycznia 2025r. garaże wielostanowiskowe znajdujące się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych powinny być opodatkowane podatkiem od nieruchomości według stawki przewidzianej dla jak budynków mieszkalnych, niezależnie od faktu ich wyodrębnienia jako przedmiotu odrębnej własności oraz niezależnie od faktu, że stanowią towar handlowy dewelopera przeznaczony do sprzedaży. Ponadto, zdaniem Wnioskodawcy, sam fakt prowadzenie działalności deweloperskiej oraz traktowanie garaży jako towaru handlowego przeznaczonego do sprzedaży nie przesadza o ich „związaniu” z działalnością gospodarczą w rozumieniu art. 1a ust. 1

pkt 3 upol w sposób uzasadniający zastosowanie najwyższej stawki podatku od nieruchomości.

Wnioskodawca przywołał wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 18 października 2023r., sygn. akt SK 23/19, w którym Trybunał dokonał fundamentalnej oceny konstytucyjności przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, dotyczących opodatkowania garaży wielostanowiskowych, znajdujących się w budynkach mieszkalnych. W swoim wyroku stwierdził, że różnicowanie stawek podatku od nieruchomości w zależności od wyodrębnienia garażu jako przedmiotu odrębnej własności narusza konstytucyjną zasadę równości wobec ciężarów publicznych. Wyrok Trybunału nie tylko zakwestionował dotychczasową praktykę różnicowania stawek podatku w zależności od wyodrębnienia garażu jako przedmiotu odrębnej własności, ale również wyznaczył nową ścieżkę interpretacyjną, zgodnie z którą decydujące znaczenie dla kwalifikacji podatkowej nieruchomości ma jej faktyczne przeznaczenie i funkcja, a nie formalny status prawny. Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku wyraźnie wskazał, że różnicowanie stawek podatku nie powinno zależeć od charakteru prawnego lokalu, lecz od przeznaczenia, zgodnie z którym będzie on użytkowany. Oznacza to, że garaże wielostanowiskowe znajdujące się w budynkach mieszkalnych, które pełnią funkcje związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, powinny być opodatkowane według stawki właściwej dla budynków mieszkalnych, niezależnie od ich formalnego wyodrębnienia.

Zdaniem Wnioskodawcy, garaże wielostanowiskowe będące przedmiotem niniejszego wniosku nie są „związane z prowadzeniem działalności gospodarczej” w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3 upol w sposób uzasadniający zastosowanie najwyższej stawki podatku od nieruchomości.

Wnioskodawca przywołał wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 24 lutego 2021r., sygn. akt SK 39/19, który orzekł, że o związaniu gruntu, budynku lub budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej decyduje wyłącznie posiadanie gruntu, budynku lub budowli przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 i art. 84 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

W konsekwencji, sam fakt posiadania nieruchomości przez przedsiębiorcę nie może automatycznie przesądzać o jej związku z działalnością gospodarczą. Konieczne jest wykazanie faktycznego lub potencjalnego wykorzystywania nieruchomości w działalności gospodarczej. W ustaleniu związku z nieruchomości z działalnością gospodarczą przydatne mogą być przykładowo wprowadzenie nieruchomości do ewidencji środków trwałych, ujęcie wydatków na nabycie w kosztach uzyskania przychodów czy faktyczne wykorzystywanie nieruchomości w działalności.

Zdaniem Wnioskodawcy garaże, które są podmiotem niniejszego wniosku nie spełniają kryteriów związku z działalnością gospodarczą - nie zostały wprowadzone do ewidencji środków trwałych, są kwalifikowane jako zapasy (towary handlowe) a nie jako składniki majątku trwałego służące prowadzeniu działalności gospodarczej. Przedmiot działalności Wnioskodawcy nie obejmuje wyłącznie prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wynajmu lub zarządzania nieruchomościami. Działalność Spółki polega na realizacji inwestycji deweloperskich i sprzedaży wybudowanych lokali. Garaże stanowią produkt końcowy tej działalności, przeznaczony do zbycia na rzecz nabywców końcowych.

Zdaniem Wnioskodawcy, garaże nie są funkcjonalnie powiązane z przedsiębiorstwem prowadzonym przez Spółkę w sposób uzasadniający ich

opodatkowanie najwyższą stawką, ponieważ nie są faktycznie wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej (nie służą jako biuro, magazyn czy zaplecze). Zdaniem Wnioskodawcy, podatek od nieruchomości ma charakter majątkowy, a nie przychodowy. Opodatkowaniu podlega sam fakt posiadania nieruchomości o określonych cechach, a nie sposób jej wykorzystania w obrocie gospodarczym czy osiągnięte z niej przychody. W konsekwencji, kwalifikacja garażu jako towaru handlowego w ujęciu rachunkowym i podatkowym nie powinna automatycznie skutkować zastosowaniem najwyższej stawki podatku od nieruchomości. Decydujące znaczenie ma faktyczne przeznaczenie i funkcja nieruchomości, a nie jej status w ewidencji rachunkowej podatnika.

Zdaniem Wnioskodawcy zgodnie z zasadą wykładni prokonstytucyjnej, przepisy ustaw zwykłych powinny być interpretowane w sposób zgodny z Konstytucją RP oraz orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego. W przypadku gdy możliwe są różne interpretacje danego przepisu, należy przyjąć tę interpretację, która jest zgodna z normami konstytucyjnymi.

W konsekwencji, garaże wielostanowiskowe znajdujące się w budynkach mieszkalnych, które: - pełnią funkcję związaną z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, - stanowią integralny element infrastruktury mieszkaniowej, - nie są faktycznie wykorzystywane w bieżącej działalności operacyjnej przedsiębiorcy powinny być opodatkowane według stawki właściwej dla budynków mieszkalnych, niezależnie od faktu ich wyodrębnienia jako przedmiotu odrębnej własności oraz niezależnie od faktu, że stanowią towar handlowy dewelopera przeznaczony do sprzedaży.

Ponadto, zdaniem Wnioskodawcy zgodnie z zasadą *in dubio pro tributario*, w przypadku wątpliwości interpretacyjnych dotyczących przepisów prawa podatkowego, należy przyjąć interpretację korzystniejszą dla podatnika. Zasada ta wynika z konstytucyjnych wymogów określoności i jasności przepisów prawa podatkowego (art. 84 i art. 217 Konstytucji RP).

Po przeanalizowaniu faktów podanych we wniosku, obowiązujących przepisów prawa i orzecznictwa sądowo-administracyjnego, organ podatkowy stwierdził że:

1. **stanowisko** Wnioskodawcy, w myśl którego garaże wielostanowiskowe, stanowiące odrębny przedmiot własności, znajdujące się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, które stanowią towar handlowy Wnioskodawcy przeznaczony do sprzedaży, nie zostały wprowadzone do ewidencji środków trwałych, nie są amortyzowane i nie są wykorzystywane w bieżącej działalności operacyjnej Spółki powinny być opodatkowane od 1 stycznia 2025r. według stawki jak dla budynków mieszkalnych jest **prawidłowe**,
2. **stanowisko** Wnioskodawcy, w myśl którego w świetle wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 października 2023r. oraz zmiany stanu prawnego obowiązującego od 1 stycznia 2025r. garaże wielostanowiskowe, znajdujące się w budynkach mieszkalnych, niezależnie od faktu ich wyodrębnienia jako przedmioty odrębnej własności oraz niezależnie od faktu, że stanowią towar handlowy dewelopera przeznaczony do sprzedaży powinny być opodatkowane od 1 stycznia 2025r. według stawki jak dla budynków mieszkalnych jest **prawidłowe**,
3. **stanowisko** Wnioskodawcy, w myśl którego sam fakt, że Wnioskodawca jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą deweloperską a garaże wielostanowiskowe stanowią towar handlowy przeznaczony do sprzedaży nie przesądza o „związaniu” tych garaży z działalnością

gospodarczą w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3 upol, uzasadniającym zastosowanie najwyższej stawki podatku od nieruchomości, pomimo że garaże te nie zostały wprowadzone do ewidencji środków trwałych, nie są amortyzowane i nie są faktycznie wykorzystywane w bieżącej działalności operacyjnej Spółki jest **prawidłowe**.

Ad 1 i 3.

W myśl art. 2 ust. 1 upol, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- 1) grunty,
- 2) budynki lub ich części,
- 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Podstawę opodatkowania dla budynków lub ich części stanowi ich powierzchnia użytkowa (art. 4 ust. 1 pkt. 2 upol), czyli powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe (art. 1a ust. 1 pkt. 5 upol).

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 upol ustawodawca wyróżnia między innymi następujące stawki podatku od nieruchomości od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Według art. 1a ust. 1 pkt 3 upol budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej - to budynki będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a, który z tej kategorii wyłącza budynki mieszkalne. Na mocy tego przepisu budynki mieszkalne nie mogą być opodatkowane jako budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Z kolei w myśl art. 1a ust. 2c upol za część mieszkalną budynku mieszkalnego uznaje się także pomieszczenie przeznaczone do przechowywania pojazdów w tym budynku.

W tym miejscu wyjaśnić należy, że przedmiotem złożonego wniosku nie jest interpretacja pojęcia „budynki mieszkalne zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej”.

Wnioskodawca wezwany w dniu 02 kwietnia 2026r. do sprecyzowania złożonego wniosku, wyjaśnił że, przedmiotem interpretacji wskazanym w pytaniach 1 i 3 wniosku jest wyłącznie wykładnia pojęcia „budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej”, a nie ocena stawki podatku właściwej dla części budynków mieszkalnych „zajętych” na prowadzenie działalności gospodarczej.

Jednak jak wskazano wyżej, zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 upol, budynki o charakterze mieszkalnym mogą być opodatkowane stawką najwyższą, przewidzianą dla działalności gospodarczej, jeśli są zajęte na jej prowadzenie.

W myśl przywołanego art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b tylko faktyczne zajęcie budynku mieszkalnego lub jego części na prowadzenie działalności gospodarczej skutkuje jego opodatkowaniem stawką przewidzianą w tym przepisie.

Ad 2.

W stanie prawnym sprzed nowelizacji różnicowano opodatkowanie garaży znajdujących się w budynkach mieszkalnych. Do opodatkowania hal garażowych stanowiących element nieruchomości wspólnej, gdzie sposób określenia korzystania z poszczególnych miejsc postojowych następował w ramach podziału *quoad usum*, miała zastosowanie stawka określona w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a upol (czyli stawka od budynków lub ich części mieszkalnych). Natomiast, wyodrębnione prawnie lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych, garaże jednostanowiskowe i wielostanowiskowe podlegały opodatkowaniu stawką określoną w art. 5 ust. pkt 2 lit. b upol czyli stawką od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Od 1 stycznia 2025 r. wszystkie pomieszczenia przeznaczone do przechowywania pojazdów w budynkach mieszkalnych, niezajęte na działalność gospodarczą, zostały opodatkowane jednakową stawką podatku, właściwą dla budynków mieszkalnych. Wynika to z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 października 2023r., sygn. SK 23/19 oraz zmian przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, obowiązujących od 1 stycznia 2025r. (przepis art. 1a ust. 2c upol), według których za część mieszkalną budynku mieszkalnego uznaje się także pomieszczenie przeznaczone do przechowywania pojazdów w tym budynku.

Na potwierdzenie powyższej tezy przywołać można m.in. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 15 października 2025r., sygn. akt. I SA-Sz 314/25, który stwierdził, że garaż, znajdujący się w bryle budynku mieszkalnego powinien być opodatkowany stawką mieszkalną, jeżeli nie jest zajęty na działalność gospodarczą.

Podobne stanowisko prezentuje również wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 13 czerwca 2024r., sygn. akt III FSK 81/24- NSA, który to wskazał, że w świetle wyroku TK garaże znajdujące się w budynkach mieszkalnych, niezależnie od wyodrębnienia, powinny być opodatkowane stawką właściwą dla budynków mieszkalnych oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 12 grudnia 2024r., sygn. akt III SA-Wa 1694/24, według którego, kluczowe dla ustalenia stawki podatku jest funkcja budynku, a nie status prawny garażu.

Jedynie zajęcie garażu (części budynku mieszkalnego) na działalność gospodarczą skutkować będzie opodatkowaniem tej części stawką dla budynków mieszkalnych zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Wniosek Spółki, jak wskazano wyżej, nie dotyczy natomiast wykładni pojęcia budynków mieszkalnych zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawno - podatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym podanym przez Wnioskodawcę w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregośkolwiek elementu opisu sprawy, przedstawionego we wniosku, wydana interpretacja nie będzie miała zastosowania.

Pouczenie:

Zgodnie z art. 14 na § 1 przepisów art. 14k - 14n nie stosuje się, jeżeli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej stanowi element czynności będących przedmiotem decyzji wydanej:

- 1) z zastosowaniem art. 119 a;
- 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
- 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

Przepisów art. 14k - 14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych (art. 14 na § 2 ordynacji podatkowej).

Na niniejszą interpretację Wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, ul. Św. Mikołaja 78-79, 50-126 Wrocław, w terminie 30 dni od doręczenia interpretacji. Skargę wnosi się za pośrednictwem Prezydenta Wrocławia (art. 53 §1 oraz art. 54 §1 i §2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi Dz. U. z 2018 r. poz. 1302 ze zm.).

Sebastian
Skurzewski

Elektronicznie
podpisany przez
Sebastian Skurzewski
Data: 2026.04.30
14:58:14 +02'00'

podpisano podpisem elektronicznym

Z up. PREZYDENTA
Sebastian Skurzewski
Z-ca Dyrektora Wydziału Podatków i Opłat

