



Wrocław, 05.05.2016r.

WPO-KP.310.3.2016.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 2015r., poz.613 z późn. zm.) w związku z art.1c ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2014r., poz.849 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 3 lutego 2016r. Sp. z o.o. ...
siedzibą w ... reprezentowanej przez
Pełnomocnika Panią ..., który wpłynął do organu podatkowego 15 lu-
tego 2016r., dotyczącego udzielenia pisemnej interpretacji przepisów prawa po-
datkowego w sprawie stawki podatku od nieruchomości stosowanej do opodatko-
wania przeznaczonych do sprzedaży niemieszkalnych powierzchni użytkowych
znajdujących się w wybudowanym przez Spółkę budynku mieszkalnym stanowią-
cym jej własność

organ podatkowy

uznaje stanowisko strony w przedstawionym stanie prawnym za nieprawidłowe
stwierdzając, że:

Spółka jako przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą polegającą na
budowie budynków wielomieszkalniowych w celu sprzedaży znajdujących się w nich
lokalii, do opodatkowania podatkiem od nieruchomości lokali użytkowych tj. hali
garażowej, będącej wyodrębnionym prawnie lokalem użytkowym tzw. garażem
wielostanowiskowym oraz do opodatkowania wyodrębnionych prawnie lokali usu-

gowych winna zastosować stawkę podatku „od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej”.

Natomiast lokale użytkowe wyodrębnione jedynie fizycznie, gdy nie są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej winny być opodatkowane wg tych samych stawek, co cały budynek mieszkalny.

UZASADNIENIE

W dniu 15 lutego 2016r. do organu podatkowego wpłynął wniosek

złożony przez Pełnomocnika Panią I o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie prawidłowości stosowania stawki z art.5 ust.1 pkt 2 lit. e ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z dnia 27 czerwca 2014r.poz. 849 z późn. zm.) tj. „od budynków lub ich części pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego” do opodatkowania podatkiem od nieruchomości lokali użytkowych (hali garażowej i lokali usługowych) znajdujących w budynku mieszkalnym, stanowiących własność lub współwłasność Spółki, które są przeznaczone na sprzedaż, a które nie są zajęte przez Spółkę na prowadzenie działalności gospodarczej.

Wnioskodawca przedstawił następujący stan faktyczny. Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą na budowie budynków wielomieszkalniowych w celu sprzedaży znajdujących się w nich lokali. Przedmiotowe budynki klasyfikowane są zgodnie z PKOB jako budynki mieszkalne. W budynkach tych oprócz lokali mieszkalnych znajdują się również przeznaczone na sprzedaż lokale użytkowe to jest hale garażowe i lokale usługowe. Do czasu wyodrębnienia lokalu użytkowego- hali garażowej i założenia dla niego oddzielnej księgi wieczystej hala ta pozostaje własnością Spółki. Po wyodrębnieniu hali garażowej i założeniu dla niej oddzielnej księgi wieczystej udziały w jej współwłasności są zbywane przez Spółkę na rzecz nabywców lokali mieszkalnych i usługowych znajdujących się w tych budynkach. Nabywca udziału we współwłasności lokalu hali garażowej uzyskuje prawo do wyłącznego korzystania z określonego miejsca postojowego znajdującego się w tym lokalu użytkowym. Znajdujące się w budynkach lokale usługowe zostają wyodrębnione, to jest zostają dla nich założone oddzielne księgi wieczyste w momencie ich sprzedaży, do tego czasu objęte są księgą wieczystą prowadzoną dla danego budynku mieszkalnego.

Do czasu sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych, lokali usługowych oraz udziałów we współwłasności hali garażowej Spółka pozostaje odpowiednio ich właścicielem i współwłaścicielem i jest zobowiązana do płacenia od ich powierzchni podatku od nieruchomości w odpowiedniej stawce na rzecz organu podatkowego-Prezydenta Miasta Wrocławia.

Zdaniem Wnioskodawcy do opodatkowania takich lokali użytkowych, które nie są zajęte przez Spółkę na prowadzenie działalności gospodarczej należy zastosować stawkę przewidzianą w art.5 ust.1 pkt 2 lit.e ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Zgodnie z treścią art.1a ust.1 pkt 3 u.p.o.l. za grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uważa się grunty, budowle i budynki będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust.2a tego artykułu. Ustęp 2a stanowi zaś, że do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się między innymi budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami.

Obiekty wybudowane przez Sp. z o.o. spełniają warunki budynków wymienionych w art. 1a ust.1 pkt 1 u.p.o.l.. Zdaniem Spółki budynki mieszkalne nie mogą stanowić budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, o których jest mowa w art.5 ust.1 pkt 2 lit.b u.p.o.l.,co jednoznacz-

nie wynika z przywołanego wyżej art. 1a ust.2a ww ustawy. Nie mogą więc być wg Wnioskodawcy opodatkowane stawką podatku od nieruchomości ustaloną dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Jako budynki mieszkalne lub ich części mogłyby być opodatkowane stawką wynikającą z art. 5 ust.1 pkt 2 lit.b gdyby były zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej. Jednak w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych zabrakło definicji legalnej pojęcia „zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej”.

Według Wielkiego Słownika Języka Polskiego słowo „zająć” oznacza zapełnić w całości określoną przestrzeń, co w stosunku do „zajęcia danej przestrzeni do prowadzenia działalności gospodarczej” oznacza faktyczne używanie danej przestrzeni na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej.

Lokale użytkowe przeznaczone są do sprzedaży a Spółka nie wynajmuje ani pomieszczeń hali garażowej ani lokali usługowych ani w żaden inny sposób nie wykorzystuje ich w prowadzonej działalności gospodarczej.

Zatem zdaniem Spółki nie jest zasadne traktowanie tych lokali użytkowych stanowiących część budynku mieszkalnego, jako części budynku mieszkalnego zajętego na prowadzenie działalności gospodarczej i opodatkowanie go stawką określoną w art.5 ust.1 pkt 2 lit. b u.p.o.l..

Ponadto mając na uwadze, iż powierzchnie hal garażowych jak i lokali usługowych nie są przystosowane do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i nie służą celom mieszkaniowym, a więc nie są to powierzchnie mieszkalne, należy zdaniem Spółki do opodatkowania tych powierzchni zastosować stawkę podatku od nieruchomości jak dla pozostałych budynków lub ich części, która to stawka została wymieniona w art.5 ust.1 pkt 2 lit e ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Po przeanalizowaniu faktów podanych we wniosku, obowiązujących przepisów prawa i orzecznictwa sądowego, organ podatkowy uznaje za nieprawidłowe stanowisko Wnioskodawcy w zakresie zastosowania stawki podatkowej „od budynków lub ich części - pozostałych” do opodatkowania podatkiem od nieruchomości powierzchni lokali użytkowych(hali garażowej i lokali usługowych),będących własnością Spółki, usytuowanych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym i przeznaczonych na sprzedaż, które nie są zajęte przez Spółkę na prowadzenie działalności gospodarczej.

Organ podatkowy uważa, iż w powyższej sytuacji prawne wyodrębnienie lokali ma decydujące znaczenie przy zastosowaniu właściwych stawek podatku od nieruchomości. Prawna odrębność lokali niemieszkalnych upoważnia do odrębnego po-traktowania lokali z prawnopodatkowego punktu widzenia.

W powyższej sytuacji do opodatkowania wyodrębnionych prawnie lokali użytkowych Spółka winna zastosować stawkę „od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej”.

Natomiast do opodatkowania lokali użytkowych wyodrębnionych jedynie fizycznie, traktowanych jako część składowa budynku, jeżeli nie są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, należy zastosować stawkę jak dla budynku mieszkalnego.

Problem opodatkowania garaży i lokali usługowych w budynkach mieszkalnych był i jest przedmiotem licznych komentarzy oraz sporów interpretacyjnych. Orzecznictwo sądowe dotyczące stosowania stawek podatkowych również nie jest jednolite.

Z treści przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991r o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2014r.,poz.849 z późn. zm.) zawartych w art.2 ust.1 pkt 2 oraz art.5 ust.1 pkt 2 u.p.o.l. wynika, iż opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają m.in. budynki lub ich części a zróżnicowane stawki wskazane pod literami a,b,c,d,e, można odnieść do całego budynku jak też do części użytkowanych w określony sposób. Ustawodawca zróżnicował bowiem wysokość stawek podatku

od nieruchomości, wprowadzając m.in. stawki dla budynków mieszkalnych lub ich części oraz dla budynków lub ich części, uzależniając wysokość stawek podatkowych od sposobu wykorzystywania budynków lub ich części. Brak jest natomiast odrębnej stawki dla garaży. Poza tym należy pamiętać, iż niebagatelną rolę odgrywa stan prawny nieruchomości lub jej części.

Tak więc zastosowanie odpowiedniej stawki podatku od nieruchomości uzależnione jest od wystąpienia określonego stanu faktycznego i prawnego.

Należy przypomnieć, iż ustawodawca szczególnie uprzywilejował budynki mieszkalne zaznaczając, iż tylko zajęcie ich lub ich części na prowadzenie działalności gospodarczej uprawnia do zastosowania innej niż przewidzianej dla budynków mieszkalnych stawki podatku od nieruchomości.

Jeżeli więc jeżeli lokal użytkowy usytuowany jest w budynku mieszkalnym i posiada zaświadczenie o samodzielności lokalu, ale nie posiada własnej księgi wieczystej a więc nie jest wyodrębniony prawnie, to stanowi część składową budynku mieszkalnego i brak jest podstaw, aby opodatkować go inną stawką niż przewidzianą dla budynków mieszkalnych, gdy nie jest zajęty na działalność gospodarczą. Dopiero wyodrębnienie prawne pozwala na zastosowanie innej stawki podatkowej.

W opisanym we wniosku stanie faktycznym garaż wielostanowiskowy znajduje się w budynku mieszkalnym i jest to nieruchomość lokalowa wyodrębniona z nieruchomości macierzystej w celu ustanowienia odrębnej własności na podstawie art.46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2016r.,poz. 380). Zgodnie z ww przepisem nieruchomością może być m.in. część budynku, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności. Przepisy szczególne zawarte są w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2015r.,poz. 1892).

W myśl art. 2 ust.1 tejże ustawy samodzielne lokale mieszkalne a także lokale o innym przeznaczeniu(np. garaż, lokal usługowy),mogą stanowić odrębne nieruchomości.

Należy wskazać, iż podatkowi od nieruchomości podlega zarówno budynek, jak i część budynku, a także grunt .

Tak więc lokal garażowy stanowiący samodzielną w sensie prawnym nieruchomość jest odrębnym od budynku, w którym się znajduje przedmiotem podatku od nieruchomości. Do takiego wniosku prowadzi analiza art.2 ust.1pkt 2 u.p.o.l. określającego zakres przedmiotowy podatku od nieruchomości, w którym ustawodawca stanowi o „częściach” budynku.

Poparciem tej interpretacji jest wyrok NSA z 27 marca 2015r.,II FSK 590/13, Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych. W sytuacji zatem, gdy garaż został wyodrębniony jako lokal o innym niż mieszkalnym przeznaczeniu, stanowiącym odrębną nieruchomość i odrębny przedmiot opodatkowania, nie dzieli losu budynku lub jego części (mieszkalnego bądź pozostałego).Podlega on opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości jako samodzielny przedmiot.

Spółka w opisie stanu faktycznego potwierdza, iż hala garażowa została wyodrębniona prawnie i posiada odrębną księgę wieczystą a więc może stanowić odrębny od budynku przedmiot opodatkowania, co do którego znajdują zastosowanie inne stawki podatkowe w zależności od sposobu wykorzystywania go.

Należy zauważyć, iż pośrednio prawidłowość odrębnego opodatkowania lokali wyodrębnionych prawnie z budynku wynika także z art.3 ust.5 u.p.o.l.. W przepisie tym jest mowa o lokalach lecz zapis ten odnosi się zarówno do lokali mieszkalnych jak i niemieszkalnych. Skoro dopuszczalne jest odrębne opodatkowanie lokali w budynku, to nie ma przeszkód, aby te odrębne przedmioty opodatkowania były opodatkowane z zastosowaniem różnych – właściwych dla konkretnych przedmiotów opodatkowania stawek.

A zatem garaż oraz lokale usługowe, stanowiące część budynku mieszkalnego, wyodrębnione jako samodzielne lokale w rozumieniu ustawy o własności lokali, mogą być odrębnymi nieruchomościami, które stanowią odrębne od innych części budynku przedmioty opodatkowania podatkiem od nieruchomości.

Stanowisko takie znalazło uzasadnienie w uchwale NSA z dnia 27 lutego 2012r o sygn. akt II FPS 4/11, w której Sąd stwierdził, iż odrębność od innych części budynku pozwala na różne opodatkowanie w zależności od charakteru lokalu, który może być mieszkalny, pozostały lub przeznaczony na działalność gospodarczą w rozumieniu art.5 ust.1 pkt 2 u.p.o.l..

W sytuacji prawnego wyodrębnienia lokali w budynku mieszkalnym „jednorodny” przedmiot opodatkowania, czyli budynek rozpada się na mniejsze części-nieruchomości lokalowe. Przedmiotem podatku nie jest już budynek mieszkalny, ale poszczególne lokale(mieszkalne, użytkowe, garaże) oraz części wspólne takiego budynku a nie cały budynek. Należy wówczas przyjąć, iż tylko lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi opodatkowuje się wg stawek właściwych „dla budynków lub ich części mieszkalnych”. Natomiast lokale inne niż mieszkalne, wyodrębnione prawnie – zgodnie z przeznaczeniem, a więc lokale garażowe i lokale usługowe, **jeśli są we władaniu przedsiębiorcy**, powinny być opodatkowane stawką jak **dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej** lub według stawek pozostałych w innych przypadkach.

Także w wyroku z dnia 24 kwietnia 2013r. o sygn. akt I SA/Kr 1711/12 WSA w Krakowie orzekł, że nieruchomość lokalowa(miejsca postojowe w garażu) wyodrębniona prawnie, została uznana przez ustawodawcę za odrębny przedmiot opodatkowania na gruncie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, a w konsekwencji- „*mimo, że lokal fizycznie znajduje się w budynku mieszkalnym nie może dzielić losu budynku mieszkalnego, gdyż na skutek wyodrębnienia stanowi odrębny od tego budynku przedmiot opodatkowania. Mieszkalny charakter budynku w sytuacji wyodrębnienia nieruchomości lokalowych (powstania odrębnych przedmiotów opodatkowania) traci jakiegokolwiek znaczenie.*”

Organ podatkowy w pełni utożsamia się ze stanowiskiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie.

Podkreślić należy, iż ustawodawca w u.p.o.l. nie definiuje ani pojęcia budynku mieszkalnego ani pojęcia części budynku.

W art. 1a ust 1 pkt 1 ww ustawy znaleźć można jedynie ogólną definicję budynku oraz w pkt.3 definicję budynku związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Zgodnie więc z art. 1a ust.1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych za grunty, budynki lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uważa się grunty, budynki lub ich części będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, za wyjątkiem gruntów, budowli oraz budynków, o których mowa w art.1a ust.2a u.p.o.l..

Z treści tej definicji wynika, “że gruntami, budynkami, budowlami związanymi z prowadzeniem działalności gospodarczej” są co do zasady wszystkie grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą chyba, że:

- budynek jest mieszkalny a grunt jest związany z tym budynkiem,
- grunty są wymienione w art. 5 ust.1 pkt 1 lit.b i d czyli, są gruntami pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych,
- grunty są niezabudowane i objęte obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz.U. poz. 1777) i położone na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- wobec budynków, budowli lub ich części została wydana ostateczna decyzja nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2013r. poz.1409 z późn. zm.) lub ostateczna decyzja organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania.

Artykuł ten potwierdza, że budynek lub jego część związana z prowadzeniem działalności gospodarczej to taka, która jest w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. Nie ulega wątpliwości, iż Spółka jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą, jest bowiem zarejestrowana w KRS-ie, a lokale użytkowe tj. hala garażowa i lokale usługowe będące „wyodrębnionymi częściami nieruchomości” są w posiadaniu Przedsiębiorcy.

Przedmiotem działalności gospodarczej Spółki jest *budowa* wielomieszkaniowych budynków i *sprzedaż* na własny rachunek znajdujących się w nich lokali mieszkalnych i użytkowych, co wskazuje na związek tych lokali z działalnością gospodarczą.

Zgodnie z art.1a ust.1 pkt 4 u.p.o.l. działalność gospodarcza oznacza działalność o której mowa w przepisach ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej(Dz.U. z 2015r. poz.584, z późn. zm.).Stosownie zaś do art.2 tej ustawy, działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie ,rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

Wyodrębnione prawnie lokale użytkowe nie pełnią funkcji mieszkalnej, co wykazał NSA w swojej uchwale w składzie 7 sędziów z dnia 27 lutego 2012r., sygn. akt II FPS 4/11 i do opodatkowania ich nie można stosować stawki od „budynków mieszkalnych lub ich części”, gdyż stanowią one odrębne nieruchomości.

Wynika z tego, że gdy przedsiębiorca posiada budynki lub ich części i nie są to budynki lub ich części mieszkalne, to do opodatkowania ich podatkiem od nieruchomości zawsze należy zastosować stawkę od budynków „związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej” chyba, że będą miały miejsce wyjątki określone przez ustawodawcę, w art.1a ust.2a a więc wydana została decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust.1 ustawy prawo budowlane(nakaz rozbiórki budynku) lub ostateczna decyzja organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek lub jego część z użytkowania. Jedynie takie zdarzenia umożliwiłyby zastosowanie stawki „pozostałe budynki lub ich części”.

Aby więc możliwym było zastosowanie w odniesieniu do budynku lub jego części będących w posiadaniu Przedsiębiorcy, stawki „pozostałe budynki” należy najpierw wykluczyć, że nie jest to budynek mieszkalny oraz nie jest on związany z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Ponadto w definicji nieruchomości związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą nie ma warunku wykorzystywania tego rodzaju nieruchomości na cele związane z działalnością gospodarczą, wystarczy sam fakt ich posiadania przez przedsiębiorcę. Oznacza to, że nawet nieruchomości niewykorzystywane w danym momencie do prowadzenia działalności gospodarczej należy uznać za związane z działalnością gospodarczą.

Potwierdzeniem tego stanowiska jest wyrok WSA w Poznaniu z 16 kwietnia 2008r. o sygn. I SA/Po 33/08, wyrok WSA w Olsztynie z dnia 30.10.2013r.,sygn. akt I SA/OI 615/13 a także komentarz L. Etela do ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, Komentarz, LEX 2012.

Należy mieć również na uwadze fakt, iż podatek od nieruchomości jest podatkiem majątkowym, gdyż przedmiotem opodatkowania jest majątek. W Polsce nie obowiązuje system uzależniający wysokość podatku od wartości przedmiotu opodatkowania. Jego stawki zróżnicowane są w zależności od sposobu wykorzystywania majątku na określone cele (mieszkalne, do różnej działalności gospodarczej, pozostałe) oraz od jego sytuacji prawnopodatkowej.

W przypadku garażu wielostanowiskowego i lokali usługowych usytuowanych w budynku mieszkalnym istotnym jest fakt czy są to lokale prawnie wyodrębnione.

Zgodnie ze stanowiskiem Ministerstwa Finansów (tożsamym ze stanowiskiem tegoż organu podatkowego), wyrażonym w Interpretacji ogólnej z dnia 26

kwietnia 2012r.o nr PL/LS/833/40/SIA/12/122 stawkę podatku właściwą dla budynków mieszkalnych stosuje się jedynie w przypadku garaży będących pomieszczeniami przynależnymi w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U z 2000r.Nr 80,poz.903,z późn.zm.) oraz dla garaży wielostanowiskowych mieszczących się w bryle budynku mieszkalnego, stanowiących element nieruchomości wspólnej w przypadku określenia korzystania z poszczególnych miejsc w ramach podziału quad usum.

W stanie faktycznym opisanym przez Wnioskodawcę taka sytuacja nie zachodzi, gdyż hala garażowa, jak podaje Wnioskodawca, posiada odrębną księgę wieczystą, a miejsca postojowe w hali garażowej-wielostanowiskowej nie są przynależne do lokalu mieszkalnego ani nie stanowią elementu nieruchomości wspólnej.

Również NSA w Warszawie w wyroku z dnia 10 lutego 2015r. o sygn. II FSK 29/13 dotyczącym opodatkowania garażu wielostanowiskowego w budynku mieszkalnym w przypadku podziału quad usum z przedsiębiorcą, stwierdził, iż „udziały w powierzchni odrębnej nieruchomości stanowiącej garaż, nawet wydzielone w ramach podziału do używania na mocy umowy współwłaścicieli quad usum, powinny zostać opodatkowane z podziałem na stawki właściwe dla poszczególnych podmiotów a wynikające bądź to z lit.b (związane z prowadzeniem działalności gospodarczej) bądź z lit.e (pozostałe) art.5 ust.1 pkt 2 u.p.o.l..

Pamiętać należy, iż skoro cały garaż w sensie prawnym został wyodrębniony jako odrębny lokal użytkowy, to zgodnie z prawem nie stanowi on już części budynku mieszkalnego, co pozwalałoby na opodatkowanie go stawką od budynków mieszkalnych lub ich części, lecz odrębny przedmiot opodatkowania. Odrębność ta(od innych części budynku) pozwala na różne opodatkowanie w zależności od charakteru lokalu.

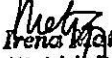
W związku z powyższym organ podatkowy stoi na stanowisku, iż wyodrębnione prawnie lokale niemieszkalne –miejsca postojowe w hali garażowej i lokale usługowe znajdujące się w budynku mieszkalnym, i będące własnością Przedsiębiorcy powinny być opodatkowane stawką jak dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

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 Kłotyśiak
Dyrektor Wydziału Podatków i Opłat

-2-