



Wrocław, 04.07.2016r.

WPO-KP.310.6.2016.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 2016r., poz.716),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25 kwietnia 2016r. Spółki
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - z siedzibą w
przy , który wpłynął do organu podatkowego w dniu 10 maja 2016r., dotyczącego udzielenia pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie stawki podatku od nieruchomości stosowanej do opodatkowania przeznaczonych do sprzedaży niemieszkalnych powierzchni użytkowych znajdujących się w wybudowanym przez Spółkę budynku mieszkalnym stanowiącym jej własność, usytuowanych w podziemiu tego budynku zwanych podziemnym garażem wielostanowiskowym posiadającym odrębną księgę wieczystą

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 lokali, do opodatkowania podatkiem od nieruchomości lokali użytkowych tj. hali

garażowej, będącej wyodrębnionym prawnie lokalem użytkowym tzw. podziemnym garażem wielostanowiskowym winna zastosować stawkę podatku „od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej”.

UZASADNIENIE

W dniu 10 maja 2016r. do organu podatkowego wpłynął wniosek z siedzibą przy w o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie prawidłowości zastosowania 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 garażu podziemnego wielostanowiskowego będącego własnością Spółki i stanowiącego przedmiot odrębnej własności, w którym miejsca postojowe przeznaczone są na sprzedaż, usytuowanego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

Wnioskodawca przedstawił następujący stan faktyczny. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością towa prowadzi działalność deweloperską w zakresie budowy i sprzedaży nieruchomości lokalowych.

W ramach prowadzonej działalności wybudowany został budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym wielostanowiskowym - położony przy ul. we Wrocławiu, dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WR1K/. Na podstawie aktu notarialnego z dnia 19 listopada 2015r. ustanowiono na rzecz Spółki odrębną własność lokalu niemieszkalnego, stanowiącego garaż wielostanowiskowy składający się z 170 miejsc postojowych o powierzchni 4 462.38 m², położony na minus pierwszej kondygnacji. Z własnością tego lokalu związany jest udział we współwłasności działki gruntu, na której wybudowana jest nieruchomość oraz części budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla garażu podziemnego ustanowiona została odrębna księga wieczysta prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia -Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Spółka w odniesieniu do wyodrębnionej powierzchni garażu wielostanowiskowego, którego jest właścicielem uważa, iż powinna mieć zastosowanie stawka „dla budynków pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego” zgodnie z art.5 ust.1 pkt 2 lit e u.p.o.l..

Choć miejsca postojowe znajdujące się w hali garażowej są docelowo produktami przeznaczonymi na sprzedaż, to zdaniem Spółki ten fakt nie może być jednoznacznie uznany za faktyczny związek z prowadzeniem działalności gospodarczej, czy tym bardziej za zajęcie ich na prowadzenie przez Spółkę działalności gospodarczej, która polega na budowie, a następnie sprzedaży budynków. Spółka oświadcza, iż w żaden sposób nie wykorzystuje ani nie użytkuje garażu podziemnego w toku prowadzenia swojej działalności gospodarczej. Do czasu sprzedaży hala garażowa pozostaje nieużywana, a znajdujące się w niej miejsca postojowe są puste.

Opodatkowanie stawką właściwą „dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej” będzie zasadne zdaniem Spółki dopiero w sytuacji, gdy przedmiot opodatkowania będzie faktycznie związany z jej prowadzeniem. W sytuacji opisanej przez Spółkę jej zdaniem takiego związku nie ma.

Do opodatkowania takiej hali garażowej nie można wg Spółki zastosować ani stawki dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej ani stawki „dla budynków mieszkalnych lub ich części”.

Z treści art.1a ust.1 pkt 3 u.p.o.l. wynika iż, 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 Spółkę spełniają warunki budynków wymienionych w art. 1a ust.1 pkt 1 u.p.o.l.. Zdaniem Spółki budynki mieszkalne nie mogą jednak 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 jednoznacznie 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.

Lokale użytkowe przeznaczone są do sprzedaży a Spółka nie wynajmuje ani po mieszczeń hali garażowej ani w żaden inny sposób nie wykorzystuje ich do prowadzenia działalności gospodarczej.

Dlatego zdaniem Spółki nie jest zasadne traktowanie tych lokali użytkowych, 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 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 hali garażowej, będącej własnością Spółki, usytuowanej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, w którym miejsca postojowe przeznaczone są na sprzedaż.

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 potraktowania takich 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”.

Problem opodatkowania garaży 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 lite-

rami 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.

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 decyzja ostateczna 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 lokal użytkowy tj. hala garażowa będący „wyodrębnioną częścią nieruchomości” jest w posiadaniu Przedsiębiorcy.

Przedmiotem działalności gospodarczej Spółki jest *budowa* wielomieszkaniowych budynków i *sprzedaż* na własny rachunek znajdujących się w nich lokali mieszkal-

nych i użytkowych, co wskazuje na związek tych lokali z działalnością gospodarczą.

Zgodnie z art.1a ust.1 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych 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.

Jak więc widać działalność budowlana związana ze wznoszeniem budynków i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek wykonywana przez Spółkę, podporządkowana regule racjonalnego gospodarowania w pełni realizuje definicję działalności gospodarczej.

Spółka zaznacza, iż nie wykorzystuje nieruchomości garażowej nawet w sposób pośredni dla celów przedsiębiorstwa. Zdaniem organu podatkowego istnieje związek miejsc postojowych w hali garażowej z działalnością gospodarczą Przedsiębiorcy, o której mówi ustawodawca. Miejsca garażowe przeznaczone na sprzedaż stanowią przecież efekt końcowy procesu budowlanego.

Gdyby Spółka nie wykorzystywała hali garażowej w toku prowadzonej działalności gospodarczej, jako towaru handlowego, to z pewnością miejsca postojowe nie stanowiłyby produktów przeznaczonych na sprzedaż lecz Spółka wybrałaby inną formę statusu prawnego dla tych lokali. Takie lokale mogłyby być lokalami przynależnymi do lokalu mieszkalnego i zgodnie z art. 2 ust.4 ustawy o własności lokali stanowić część składową lokalu, nawet jeśli do niego bezpośrednio nie przylegają lub gdy są położone poza budynkiem, w którym wyodrębniono lokal. Wówczas takie miejsca postojowe opodatkowane by były stawką podatkową jak dla „budynków mieszkalnych lub ich części”.

Spółka mogła również zakwalifikować halę garażową jako nieruchomość wspólną a więc taką, która nie służy wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W takim przypadku mielibyśmy do czynienia z określeniem do korzystania z poszczególnych miejsc w ramach podziału do używania (quad usum),a podatek od nieruchomości byłby naliczany również wg stawki przewidzianej dla lokalu mieszkalnego.

Tak więc Spółka świadomie i zgodnie z zasadami rachunku ekonomicznego wybrała najbardziej korzystną dla Przedsiębiorcy formę prawną garażu wielostanowiskowego.

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 nieruchomość jest budynkiem mieszkalnym oraz jest ona związana z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Ponadto w definicji nieruchomości związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą ustawodawca nie zawarł *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.

Równocześnie należy wspomnieć, że od 2016r nie obowiązuje już klauzula tzw. względy techniczne. Do stosowania stawki „pozostałe budynki lub ich części” do opodatkowania nieruchomości będących w posiadaniu przedsiębiorcy niezbędna jest decyzja, o której mowa w art.1a ust.2a pkt 3 u.p.o.l..

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.

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

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.

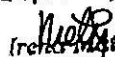
W związku z powyższym organ podatkowy stoi na stanowisku, iż wyodrębnione prawnie lokale niemieszkalne – miejsca postojowe w hali garażowej znajdujące się w budynku mieszkalnym, i będące własnością Przedsiębiorcy powinny być opodatkowane stawką jak dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem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


Ireneusz Matysiak
Dyrektor Wydziału Podatków i Opłat