

Poznań, 14 sierpnia 2020 r.

Prezydent Miasta Poznania na podstawie art. 14j § 1 i 3 w zw. z art. 14b i art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1325), w odpowiedzi na wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej z dnia 29 czerwca 2020 r., uzupełniony pismem z dnia 23 lipca 2020 r. (daty wpływu), w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji co do zastosowania przepisów w zakresie opodatkowania garaży zlokalizowanych w bryle wielorodzinnego budynku mieszkalnego

uznać stanowisko Wnioskodawcy wyrażone we wniosku za **prawidłowe**.

W dniu 29 czerwca 2020 roku do Prezydenta Miasta Poznania wpłynął wniosek (dalej jako Wnioskodawczyni) o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, uzupełniony w dniu 23 lipca 2020 r. Przedmiotem interpretacji jest sposób opodatkowania garaży zlokalizowanych w bryle wielorodzinnego budynku mieszkalnego.

Wnioskodawczyni realizuje cele, o których mowa w art. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb jej członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Według Polskiej Klasyfikacji Działalności podstawowym przedmiotem działalności Wnioskodawczyni jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. Wnioskodawczyni jako osoba prawna będąca właścicielem nieruchomości jest podatnikiem

podatku od nieruchomości. Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budynki lub ich części, dla których zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych przewiduje się odrębne stawki dla:

- 1) budynków mieszkalnych;
- 2) budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej;
- 3) budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym;
- 4) budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń;
- 5) budynków lub ich części pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego.

Wnioskodawczyni w swoich zasobach posiada wielorodzinne budynki mieszkalne, w których zlokalizowane są lokale niemieszkalne – garaże nie będące miejscami postojowymi w garażu wielokostanowiskowym. Przedmiotowe garaże są samodzielne jedynie pod względem fizycznym, a nie pod względem prawnym z racji tego, że nie zostały dla nich ustanowione prawa odrębnej własności lokalu na mocy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Stanowią one własność Wnioskodawczyni i część z nich posiada status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Do przedstawionego opisu stanu faktycznego Wnioskodawca zadał następujące pytania:

1. Czy należy przyjąć, że Wnioskodawczyni będąca w myśl ustawy o podatkach i opłatach lokalnych właścicielem nieruchomości, w tym przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w których bryle zlokalizowane są również garaże, jest zobowiązana do wydzielenia metrów w deklaracji podatku od nieruchomości metrów powierzchni użytkowej mieszkań i garaży, stosując stawkę, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, tj. 0,81 zł dla powierzchni mieszkań oraz stawkę, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e ww. ustawy, tj. 8,05 zł dla powierzchni garaży wbudowanych?
2. W przypadku odpowiedzi twierdzącej na pytanie 1., jaką stawkę podatku należy zastosować do poszczególnych części budynku?

W odniesieniu do przedstawionego opisu stanu faktycznego przedstawiono następujące stanowisko Wnioskodawcy:

Wnioskodawczyni stoi na stanowisku, że powierzchnia użytkowa zlokalizowanych w bryle wielorodzinnego budynku mieszkalnego garaży stanowiących własność Wnioskodawczyni nie powinna być odrębnie wykazywana w deklaracji podatku od nieruchomości. Wobec tego zarówno powierzchnia mieszkań, jak i garaży wbudowanych powinna być wykazywana łącznie w poz. 53 deklaracji podatku od nieruchomości przy zastosowaniu stawki, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, tj. 0,81 zł.

Wnioskodawczyni uważa, że jako właściciel całego wielorodzinnego budynku mieszkalnego powinna wnosić podatek od nieruchomości za całkowitą powierzchnię tego budynku według stawki dla budynków mieszkalnych, tj. stawki, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, wyłączając powierzchnię związaną z prowadzeniem

działalności gospodarczej, którą należy wykazać odrębnie w poz. 58 deklaracji podatku od nieruchomości stosując stawkę, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b ww. ustawy.

Po rozpatrzeniu wniosku Prezydent Miasta Poznania wyjaśnia, co następuje.

Na wstępie należy przypomnieć, że w myśl art. 14b § 1 i art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1325– dalej: „Ordynacja podatkowa”) Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej oraz w zakresie swojej właściwości wójt, burmistrz (prezydent miasta), starosta lub marszałek województwa, na pisemny wniosek zainteresowanego, wydaje, w jego indywidualnej sprawie, pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego. Zgodnie z art. 14b § 2 i § 3 Ordynacji podatkowej wniosek o interpretację indywidualną może dotyczyć zaistniałego stanu faktycznego i zdarzeń przyszłych, a składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązany jest do wyczerpującego przedstawienia zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego oraz do przedstawienia własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej tego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego. Interpretacja indywidualna winna zawierać wyczerpujący opis przedstawionego we wniosku stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego oraz ocenę stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym tej oceny; można odstąpić od uzasadnienia prawnego, jeżeli stanowisko wnioskodawcy jest prawidłowe w pełnym zakresie (art. 14c § 1 Ordynacji podatkowej).

W orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowany jest pogląd, że organ wydając interpretację dokonuje jedynie oceny prawnej stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego przedstawionego przez wnioskodawcę, bez możliwości jego modyfikowania, czy też prowadzenia postępowania dowodowego w trybie przepisów działu IV Ordynacji podatkowej.

Organ podatkowy uznaje stanowisko Wnioskodawcy za prawidłowe.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. Dz. U. z 2019 poz. 1170 ze zm., dalej: „u.p.o.l.”) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budynki lub ich części. Z kolei zgodnie z art. 1a ust. 1 u.p.o.l. budynek jest to obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Ustawa nie definiuje jednak pojęcia „części budynku”. Uchwała Składu Siedmiu Sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 lutego 2012 r. (sygn. akt: II FPS 4/11) przyjmuje, że „częścią budynku» będzie element jakiejś całości, fragment czegoś, dający się wydzielić lub wydzielony (Słownik współczesnego języka polskiego, pod. red. B. Dunaja, WILGA, Warszawa 1996, s. 145)”.

Zgodnie z brzmieniem art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2020 poz. 532 ze zm., dalej: „u.w.l.”) samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej "lokalami", mogą stanowić odrębne nieruchomości. Zgodnie z art. 2 ust. 2 u.w.l. samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Z kolei zgodnie z czwartym ustępem tego artykułu, do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe,

pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej "pomieszczeniami przynależnymi".

Z powyższych przepisów wynika więc, że garaż w budynku mieszkalnym może być „pomieszczeniem przynależnym” do samodzielnego lokalu mieszkalnego, albo stanowić odrębny przedmiot własności. W opisywanym stanie faktycznym garaż stanowiący część budynku mieszkalnego, niebędący odrębną nieruchomością, nie będzie stanowił odrębnego przedmiotu opodatkowania. W konsekwencji, nie może on podlegać odmiennemu reżimowi opodatkowania niż budynek mieszkalny. Będzie on zatem podlegał takiemu samemu opodatkowaniu, jak lokal mieszkalny.

Ustawodawca przewidział dwie stawki opodatkowania w takiej sytuacji:

- a) dla budynków mieszkalnych i ich części w wysokości 0,81 zł od 1 m² powierzchni użytkowej (art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a u.p.o.l.)
- b) od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 23,90 zł od 1 m² powierzchni użytkowej (art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l.).

Przedmiotowe garaże będą więc podlegały opodatkowaniu wyższą stawką tylko w przypadku ich zajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Rzeszowie w wyroku z dnia 15 grudnia 2015 r. (sygn. akt: I SA/Rz 1090/15) „ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie zawiera definicji pojęcia »zajęte«, zatem określenie to winno być interpretowane przy uwzględnieniu jego językowego znaczenia. Słownik języka polskiego pod red. W. Dobroszewskiego podaje, że wyraz »zajęć« - »zajmować« oznacza m.in. »zapełnić sobą lub czymś jakąś przestrzeń lub powierzchnię«, »zacząć użytkować jakieś pomieszczenie«, »skorzystać z jakiegoś pomieszczenia lub urządzenia«. Z kolei Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim w wyroku z dnia 10 stycznia 2013 r. (sygn. akt: I SA/Go 682/12) stwierdził, że przez zajęcie nieruchomości lub jej części należy rozumieć „faktyczne, rzeczywiste wykorzystywanie konkretnych czynności, działań na nieruchomości powodujących dokonanie zamierzonych celów lub osiągnięcie konkretnego rezultatu” w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Zajęcie to powinno mieć charakter trwały, to jest wykluczający możliwość prowadzenie innej działalności.

Prawidłowe jest zatem stanowisko Wnioskodawczyni co do stawek, które należy zastosować w przypadku opisywanej nieruchomości, z tym zastrzeżeniem, że Wnioskodawczyni w swoim zapytaniu posługuje się pojęciem „powierzchni związanej z działalnością gospodarczą”, która stanowi pojęcie szersze od pojęcia „zajęcia na działalność”. Organ uwzględnił jednak fakt, iż obie stawki są określone w tym samym miejscu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, którą Wnioskodawczyni poprawnie wskazała.

Wnioskodawczyni powinna więc wnosić podatek od nieruchomości za całkowitą powierzchnię tego budynku według stawki dla budynków mieszkalnych, tj. stawki, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, wyłączając powierzchnię zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej, którą należy wykazać odrębnie w deklaracji na podatek od nieruchomości, stosując stawkę, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b ww. ustawy. Z uwagi na fakt, że stanowisko Spółdzielni w zakresie pytania pierwszego jest

prawidłowe, odniesienie się do stanowiska Wnioskodawczyni w zakresie zapytania drugiego jest bezprzedmiotowe.

Niniejsza interpretacja udzielona została w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień wydania interpretacji przez organ podatkowy i dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę. Interpretacja ta, po usunięciu danych identyfikujących Wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

Pouczenie:

Zastosowanie się do interpretacji indywidualnej przed jej zmianą lub przed doręczeniem organowi podatkowemu odpisu prawomocnego orzeczenia sądu administracyjnego uchylającego interpretację indywidualną nie może szkodzić wnioskodawcy, jak również w przypadku nieuwzględnienia jej w rozstrzygnięciu sprawy podatkowej.

Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej 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. 119a;
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. 14na § 2 Ordynacji podatkowej).

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu, ul. Ratajczaka 10/12, 61-815 Poznań, w dwóch egzemplarzach (art. 47 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2019 r., poz. 1438, z późn. zm.) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia skarżącemu rozstrzygnięcia w sprawie albo aktu, o którym mowa w art. 3 § 2 pkt 4a (art. 53 § 1 ww. ustawy) za pośrednictwem organu który wydał interpretację – Prezydenta Miasta Poznania.

Jednocześnie, zgodnie art. 57a ww. ustawy, skarga na pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego wydaną w indywidualnej sprawie, opinię zabezpieczającą i odmowę wydania opinii zabezpieczającej może być oparta wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd administracyjny jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną.

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Iwona Miłkowiak
Z-C A D Y R E K T O R A W Y D Z I A Ł U

