

Przeclaw, dnia 06 grudnia 2013 r.



Urząd Gminy Kołbaskowo
W P Ł Y N Ę Ł O
d a t a 10 -12- 2013
L. dz. 10564 podpis.....

Wójt Gminy Kołbaskowo
Kołbaskowo 106
72-001 Kołbaskowo

FN - p. 1. Ostrowska

SEKRETARZ GMINY

Józef Kwidziński

Wniosek o interpretację indywidualną przepisów prawa podatkowego

Przepisy prawa podatkowego, objęte wnioskiem:

1. ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o opłatach i podatkach lokalnych (dalej upol): art. 1a ust. 1, art. 2 ust. 1, art. 5 ust. 1
2. uchwała nr XXII/274/2012 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 26 listopada 2012 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości

Stan faktyczny

Wnioskodawca jest spółdzielnią mieszkaniową, posiadającą w swych zasobach 144 garaże. W stosunku do jednego garażu została wyodrębnione prawo odrębnej własności, natomiast w pozostałych przypadkach uprawnionym służy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Wszystkie te garaże umiejscowione są w bryle budynków mieszkalnych, stanowiących zasób mieszkaniowy wnioskującej Spółdzielni. Nadto wszystkie te garaże użytkowane są przez lokatorów tych budynków i są wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem, tj do przechowywania samochodów prywatnych członków Spółdzielni.

Spółdzielnia od garaży zajmowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego-garażu odprowadza podatek od nieruchomości według stawki właściwej dla budynków pozostałych.

W tym stanie rzeczy, w związku z niejednolitym stanowiskiem organów podatkowych, wnioskodawca powziął wątpliwości co do właściwej stawki podatku od nieruchomości za części budynku, stanowiące garaże. W związku z tym zwraca się z zapytaniem, czy w opisanym stanie faktycznym zasadnym jest naliczanie podatku od nieruchomości za wyżej wymienione wszystkie garaże w stawce właściwej dla budynków mieszkalnych?

Uzasadnienie stanowiska wnioskodawcy.

Analizowana sprawa dotyczy opodatkowania właściwą stawką podatku od nieruchomości pod garażami, znajdującymi się w zasobach Spółdzielni.

W pierwszej kolejności należy zatem wskazać, że zgodnie z 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.

Ustawodawca w art. 1a ust. 1 pkt 1 upol definiuje budynek wskazując, że 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.

W dalszej części ustawy, ustawodawca określając górne granice stawek podatku od nieruchomości dokonuje dalszego rozróżnienia kategorii nieruchomości podlegających opodatkowaniu, bowiem ramach pojęcia budynek wyróżnia on:

1. budynki mieszkalne,
2. budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej,
3. budynki zajęte na prowadzenie działalności w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych,
4. budynki pozostałe.

Stosownie do treści art. 5 ust. 1 upol Rada Gminy Kołbaskowo w uchwale nr XXII/274/2012 z dnia 26 listopada 2012 r. określiła wysokość obowiązujących stawek podatku od nieruchomości, począwszy od 1 stycznia 2013 r. dokonując rozróżnienia pomiędzy stawką dla budynków mieszkalnych w wysokości 0,59 zł za 1 m² powierzchni użytkowej a stawką dla budynków pozostałych w wysokości 6,64 zł za 1 m² powierzchni użytkowej.

W tym miejscu podnieść należy, że ustawa o opłatach i podatkach lokalnych nie definiuje czym jest budynek mieszkalny, a czym budynki pozostałe. Wskazać tu należy, że o zaliczeniu określonego budynku do kategorii budynków mieszkalnych decydujące znaczenie będzie miało kryterium zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkaniowych właściciela i osób z nim związanych (por. uchwała NSA z dnia 22 kwietnia 2002 r., sygn. akt FPK 17/01; uchwała NSA z dnia 1 lipca 2002 r., sygn. akt FPK 2/02; wyrok NSA z dnia 20 stycznia 2005 r., sygn. akt FSK 1319/04; wyrok NSA z dnia 19 lutego 2008 r., sygn. akt II FSK 1726/06; wyrok z dnia 17 lutego 2009 r., sygn. akt II FSK 883/09; wyrok z dnia 22 września 2009 r., sygn. akt II FSK 42/08).

Natomiast w zakresie budynku pozostałego, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e upol, należałoby przyjąć, że jest to budynek niemieszczący się w pojęciu budynku mieszkalnego i budynku związanego z szeroko rozumianą działalnością gospodarczą.

Zdefiniowanie obu powyższych pojęć ma istotne znaczenie dla rozpatrywanego problemu bowiem ustawa o opłatach i podatkach lokalnych nie odnosi się w żadnej jej części do garażu. Tym samym tego typu obiekt budowlany należy przyporządkować do którejś z wyżej wymienionych kategorii, co zaś ma wpływ na ustalenie właściwej stawki podatku od nieruchomości związanego z tym właśnie garażem.

Analizując problem objęty wnioskiem nie można pominąć treści art. 2 ust. 1 pkt 2 upol, w który wyraźnie wskazuje, że przedmiotem opodatkowania mogą być nie tylko budynki, ale również ich części. Wprawdzie ustawa podatkowa nie definiuje wprost czym jest „część budynku”, ale mając na uwadze potoczne rozumienie tego sformułowania, należy przyjąć, że jest to jeden z elementów całości, na które dzieli się jakaś całość, pewna ilość z całości, przedmiot stanowiący jakiś dający się samodzielnie wyodrębnić element większej całości (*Słownik języka polskiego*, pod red. W. Doroszewskiego, Wydawnictwo Naukowe PWN). Zwrócić uwagę należy również na funkcję mieszkalną budynku, tj. taką, która służy zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkaniowych właściciela i osób mu bliskich.

Odnosząc powyższe do części budynku mieszkalnego, jaką są w przedstawianej sytuacji garaże, należy stwierdzić, że na gruncie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych nie rozróżnił budynku mieszkalnego i części budynku mieszkalnego jako dwóch odrębnych podstaw opodatkowania. Konsekwencją tego jest zatem okoliczność, że nie ma dwóch przedmiotów opodatkowania. Za nieuprawnioną bowiem należałoby uznać sytuację, w której części budynków ze względu na ich wyodrębnienie prawne traktowano by inaczej (gorzej) w sensie podatkowym od lokali, które są wyodrębnione tylko fizycznie i także stanowią część budynku mieszkalnego.

Podkreślić bowiem należy, że wykorzystywanie garażu, jako części budynku mieszkalnego, wiąże się z mieszkaniową funkcją budynku i znajdujących się w nim lokali mieszkalnych w ten sposób, że pomaga zaspokoić potrzeby mieszkaniowe osób, które w budynku tym realizują swoje cele i potrzeby mieszkaniowe (przechowywane w garażu pojazdy mogą służyć dojazdowi do miejsca zamieszkania, dostarczaniu do niego przedmiotów niezbędnych do aktywności życiowej mieszkańców itp.).

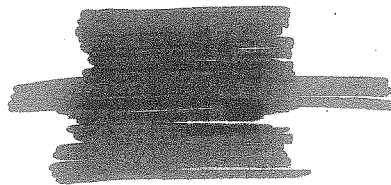
Powyższe musi zatem prowadzić do konkluzji, że budynek nie traci charakteru budynku mieszkalnego tylko dlatego, że spośród jego wszystkich kondygnacji wyodrębniono jako odrębną nieruchomość jedną kondygnację, w której znajduje się garaż. Garaż ten nie staje się bowiem odrębnym budynkiem, zaś w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a upol. mowa jest o budynku mieszkalnym. Wprawdzie w zdaniu wprowadzającym do wyliczenia widnieje zapis „od budynków lub ich części”, lecz z samego faktu występowania tam wyrazu „części” nie można wysnuwać wniosku, że garaż stanowiący odrębną nieruchomość czy też lokal do którego służy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ale pozostający w bryle budynku mieszkalnego staje się osobnym budynkiem.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie wnioskodawcy garaż – stanowiący część budynku mieszkalnego – podlega, jako ta część, opodatkowaniu na podstawie art. 2 ust. 1

pkt 2 w związku z art. 1a ust. 1 pkt 1 upol., z zastosowaniem stawki podatkowej przewidzianej dla części budynku mieszkalnego, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a wymienionej ustawy.

Powyższe stanowisko znajduje poparcie również w judykaturze (por. Wyrok WSAw Warszawie z dnia 4 listopada 2011 r., sygn. akt III SA/Wa 509/11, wyrok NSAw Warszawie z dnia 12 października 2011 r., sygn. akt II FSK733/10).

Oświadczam, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, postępowania kontrolnego organu kontroli skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.



Załączniki:

- odpis aktualny z KRS,
- dowód uiszczenia opłaty w kwocie 40,00 zł

Kołbaskowo, dnia 09.01.2014 r.

[REDAKTOWANE]
Przeclaw [REDAKTOWANE]
72-005 Przeclaw

Nasz znak: Fn. 3120.3.1.2014.MŚ

INDYWIDUALNA INTERPRETACJA PODATKOWA

Działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3 w zw. z art. 14 b § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012 r. poz.749) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10 grudnia 2013 r. złożonego przez [REDAKTOWANE] o udzielenie pisemnej indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego

uznam, że stanowisko Wnioskodawcy wyrażające się tym, że garaż – stanowiący część budynku mieszkalnego – podlega, jako ta część, opodatkowaniu na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 w związku z art.1a ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, z zastosowaniem stawki podatkowej przewidzianej dla części budynku mieszkalnego, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a wymienionej ustawy, jest nieprawidłowe

UZASADNIENIE

W dniu 10 grudnia 2013 r. [REDAKTOWANE] złożyła wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 95 poz. 613 ze zmianami).

Wnioskodawca przedstawił stan faktyczny wedle którego, jest spółdzielnią mieszkaniową, posiadającą w swych zasobach 144 garaże. W stosunku do jednego garażu zostało wyodrębnione prawo własności, natomiast w pozostałych przypadkach

uprawnionym służy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Wszystkie te garaże umiejscowione są w bryle budynków mieszkalnych, stanowiących zasób mieszkaniowy wnioskującej Spółdzielni. Nadto wszystkie garaże użytkowane są przez lokatorów tych budynków i są wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem, tj. do przechowywania samochodów prywatnych członków Spółdzielni.

[REDAKCYJNA] od garaży zajmowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego – garażu odprowadza podatek od nieruchomości według stawki właściwej dla budynków pozostałych.

W związku z powyższym stanem faktycznym wnioskodawca zwrócił się o interpretację przepisów art. 1a ust.1, art. 2 ust. 1 art. 5 ust.1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 95 poz. 613 ze zmianami) oraz uchwały nr XXII/274/2012 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 26 listopada 2012 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2012 r. poz. 3105) poprzez odpowiedź na pytanie, czy w opisanym stanie faktycznym zasadnym jest naliczanie podatku od nieruchomości za wyżej wymienione wszystkie garaże w stawce właściwej dla budynków mieszkalnych?

Zdaniem wnioskodawcy garaż – stanowiący część budynku mieszkalnego – podlega, jako ta część, opodatkowaniu na podstawie art.2 ust.1 pkt 2 w związku z art.1 ust. 1 pkt 1 upol., z zastosowaniem stawki podatkowej przewidzianej dla części budynku mieszkalnego, o której mowa w art. 5 ust.1 pkt 2 lit. a wymienionej ustawy.

W świetle obowiązujących przepisów stanowisko wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego jest nieprawidłowe.

Przepisy ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. w art. 2 ust. 1 określają przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Zgodnie z ustawą opodatkowaniu podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: 1) grunty, 2) budynki lub ich części, 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W odniesieniu do podatku od nieruchomości należy zauważyć, że pośrednio prawidłowość odrębnego opodatkowania lokalu wyodrębnionego z budynku wynika także z art. 3 ust. 5 u. p. o. l. warto zaznaczyć, że w przepisie tym mowa jest jedynie o lokalu czyli odnosi się on zarówno do lokali mieszkalnych i niemieszkalnych. Skoro

zatem dopuszczalne jest odrębne opodatkowanie lokali w budynku to nie ma przeszkód, a wręcz wskazane jest aby te odrębne przedmioty opodatkowania były opodatkowane z zastosowaniem różnych – właściwych dla konkretnych przedmiotów opodatkowania – stawek.

Wnioskodawca wskazuje, że w stosunku do jednego garażu zostało wyodrębnione prawo własności, natomiast w pozostałych przypadkach uprawnionym służy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

W związku z powyższym należy uznać, że prawna odrębność lokali mieszkalnych oraz lokali niemieszkalnych w tym garażu stanowiących odrębny od lokalu mieszkalnego przedmiot własności upoważnia do odrębnego potraktowania lokalu i garażu z prawnopodatkowego punktu widzenia.

Określony w powyższy sposób przedmiot opodatkowania uprawnia do stwierdzenia, że garaże mogą podlegać opodatkowaniu przy założeniu, że stanowią one odrębny budynek bądź też część budynku.

Przepisem mającym istotne znaczenie dla wymiaru podatku od nieruchomości, jest ponadto art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027 ze zm.). Zgodnie z tym przepisem podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczenia nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej i gospodarki nieruchomościami stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. W związku z tym opodatkowanie budynku lub jego części stawką podatku przewidzianą dla budynków mieszkalnych jest możliwe, jeżeli w ewidencji gruntów i budynków budynek został określony jako mieszkalny.

Należy również zauważyć, że ewidencja gruntów i budynków zawiera informacje dotyczące gruntów, budynków i lokali. Z art. 20 ust. 1 pkt 3 ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne wynika, że ewidencja ta obejmuje położenie lokali, funkcję użytkową oraz ogólne dane techniczne. Oznaczenie zatem funkcji użytkowej lokalu będzie miało istotne znaczenie dla określenia, czy lokal ma charakter mieszkalny, czy niemieszkalny (...).

W rozpoznawanej sprawie nie jest sporne, że budynek należy do kategorii budynków mieszkalnych. W bryle tego budynku znajdują się garaże stanowiące przedmiot odrębnej własności lokali.

Kluczowe dla rozstrzygnięcia sprawy jest przesądzenie, czy garaż stanowiący część budynku mieszkalnego, będący odrębną nieruchomością, stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a w konsekwencji może podlegać odmiennemu niż budynek mieszkalny reżimowi opodatkowania. Odpowiedź na powyższe pytanie zawarta jest w cytowanym art. 3 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Na podstawie tego przepisu, w powiązaniu z treścią art. 3 ust. 5 tej ustawy, nieruchomość lokalowa została uznana za odrębny przedmiot opodatkowania. Odrębność ta (od innych części budynku) pozwala na różne opodatkowanie, w zależności od charakteru lokalu, który może być mieszkalny, pozostały bądź przeznaczony na działalność gospodarczą w rozumieniu art. 5 ust. 1 tej ustawy. Pogląd ten zyskał aprobatę w piśmiennictwie (por. L. Eteł: Podatek od lokali garażowych, "Finanse Komunalne" 2011, nr 5, s. 33-38). W artykule tym autor wskazał, że nabycie garażu jako lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość prowadzi do tego, że lokal taki staje się (...) odrębnym od budynku przedmiotem podatku od nieruchomości. W związku z tym stosuje się do niego odrębne stawki podatkowe. Podobne stanowisko autor ten zawarł w publikacji: Opodatkowanie podatkiem od nieruchomości garaży w budynkach mieszkalnych, "Przegląd Podatków Lokalnych i Finansów Samorządowych", 2002, nr 7-8, s. 1 i 9-13.

Zważywszy, że własność lokali może stanowić odrębny od innych części budynku przedmiot opodatkowania, konieczne jest przywołanie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Przepis art. 2 ust. 1 tej ustawy wskazuje, że samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, mogą stanowić odrębne nieruchomości. 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. W art. 2 ust. 4 wskazano także, że 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 "pomieszczeniami

przynależnymi". Z powyższych przepisów należy wyprowadzić wniosek, że garaż może stanowić pomieszczenie przynależne do samodzielnego lokalu mieszkalnego albo może stanowić odrębną własność lokalową.

W pierwszej z tych sytuacji nie będzie stanowił odrębnego od samodzielnego lokalu mieszkalnego przedmiotu opodatkowania. Będzie zatem podlegał opodatkowaniu tak jak lokal mieszkalny. Dotyczy to wszystkich sytuacji, w których nie wyodrębniono prawnie własności lokalowej. W sytuacji gdy garaż został wyodrębniony jako lokal o innym niż mieszkalne przeznaczeniu, stanowiący odrębną nieruchomość i odrębny przedmiot opodatkowania, nie dzieli losu budynku lub jego części (mieszkalnego bądź pozostałego).

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 analizowanej ustawy podatkowej stawki podatku od nieruchomości od budynków lub ich części są zależne od tego, czy mamy do czynienia z budynkami lub ich częściami: a) mieszkalnymi, b) związanymi z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym, d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych, e) pozostałymi, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego.

Zakwalifikowanie przedmiotu opodatkowania w postaci odrębnej własności lokalowej - garażu, będzie uzależnione od tego, czy uznamy, że ma ona charakter mieszkalny, czy też nie.

"Garaż" w rozumieniu potocznym to pomieszczenie przystosowane do przechowywania samochodów (Słownik współczesnego języka polskiego, pod. red. B. Dunaja, Warszawa 1996, s. 166).

Uwzględniając kryterium zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych właściciela i osób mu bliskich, trzeba uznać, że garaż nie spełnia funkcji mieszkalnych. W sytuacji, gdy stanowi on przedmiot opodatkowania odrębny od innych części budynku, nie dzieli losu innych części tego budynku (mieszkalnych), nawet jeżeli cały budynek ma charakter mieszkalny.

Organ wskazuje, że Naczelny Sąd Administracyjny podjął w dniu 27 lutego 2012 r. uchwałę (II FPS 4/2011) o następującej treści: w świetle art. 2 ust. 1 pkt 2 i art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2006 r. Nr 121 poz. 844 ze zm.) garaż stanowiący przedmiot odrębnej własności, usytuowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawki podatku przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e tej ustawy.

Organ w całej rozciągłości podziela ww. pogląd NSA, stąd uznać należy, że podatnik wskazał nieprawidłową stawkę podatkową dla garażu stanowiącego odrębną nieruchomość.

W świetle art. 2 ust. 1 pkt 2 i art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 ze zm.) garaż stanowiący przedmiot odrębnej własności, usytuowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawki podatku przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e/ tej ustawy.

WÓJT
M. Schwarz
Malgorzata Schwarz

Otrzymują:

1. Adresat
2. Aa