

Białystok, 21 sierpnia 2012 r.

[...]  
*adres do korespondencji:*  
ul. [...]  
[...]

Sygn.akt. ....

### **Interpretacja Indywidualna Przepisów Prawa Podatkowego**

Prezydent Miasta Białegostoku działając na podstawie art. 14j oraz art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (j. t. Dz. U. z 2012 r., poz. 749 z późn. zm.) w związku z wnioskiem z dnia 21 maja 2012 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: 23 maja 2012 r.) [...], o udzielenie podatnikowi pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, uznaje stanowisko strony za:

1. *nieprawidłowe* odnośnie stanowiska wnioskodawcy, iż cyt. „bez znaczenia należy uznać w przedmiotowej sprawie fakt, iż garaż posiada założoną odrębną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w [...]”,
2. *nieprawidłowe* odnośnie kwestii dotyczącej zasad deklarowania do podatku od nieruchomości lokalu niemieszkalnego - garażu znajdującego się w budynku wielomieszkaniowym położonym przy ul. [...] w [...],
3. *prawidłowe* w części dotyczącej opodatkowania cyt. „działki gruntu o powierzchni [...] m<sup>2</sup>”,
4. *prawidłowe* w części dotyczącej opodatkowania cyt. „[...] m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej współwłasności budynku mieszkalnego”,
5. *nieprawidłowe* w części dotyczącej opodatkowania cyt. „[...] m<sup>2</sup>, powierzchni użytkowej garażu”,
6. *prawidłowe* w części dotyczącej opodatkowania budowli oznaczonych przez stronę jako utwardzenia nawierzchni z „kostki” oraz płyt metalowy.

### **Uzasadnienie**

#### **STAN FAKTYCZNY**

Wnioskiem z dnia 21 maja 2012 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: 23 maja 2012 r.) [...], zwrócił się do tutejszego organu podatkowego o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Z przedstawionego w wyżej wymienionym wniosku stanu faktycznego wynika, że dnia 28 marca 2012 r. wnioskodawca nabył – od [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...] – udział  $\frac{1}{37}$  prawa współwłasności lokalu niemieszkalnego - garażu<sup>1</sup> (stanowiącego odrębną własność lokalu w budynku wielomieszkaniowym zlokalizowanym przy ul. [...] w [...]) wraz z cyt. „*prawem udziału we współwłasności działek na których pobudowany jest powyżej opisany budynek, tj.  $\frac{1}{37}$  udziału w powierzchni*

<sup>1</sup> dalej wskazywany również jako „garaż”; przedmiotowy garaż posiada łączną powierzchnię użytkową wynoszącą [...] m<sup>2</sup>

*działek przynależnych dla garażu o powierzchni użytkowej nie mniejszej, niż [...] m<sup>2</sup>, zabudowanych także budowlami tj. utwardzonym kostką placem oraz płotem metalowym*". Wartość początkowa budowli, o których mowa wyżej, nie jest stronie znana. Wskazana nieruchomość lokalowa obejmuje halę garażową oraz szesnaście boksów.

Na dzień 21 maja 2012 r. współwłaścicielem garażu oraz nieruchomości wspólnej, o których mowa wyżej, są osoby fizyczne oraz [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...].

W piśmie z dnia 21 maja 2012 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 23 maja 2012 r.) podkreślono, iż dla garażu prowadzona jest – przez Sąd Rejonowy w [...] – odrębna księga wieczysta o numerze [...]. Ponadto, wnioskodawca podnosi, że na dzień złożenia wyżej wymienionego pisma, w budynku wielomieszkaniowym zlokalizowanym przy ul. [...] w [...] nie posiada (nie jest właścicielem) lokalu użytkowego, czy też lokalu mieszkalnego.

Z wniosku strony wynika także, że [...] – jako współwłaścicielowi (udział <sup>1/37</sup>) odrębnej własności garażu – przysługuje prawo do korzystania z wydzielonego miejsca postojowego. Przedmiotowe miejsce postojowe [...] użytkuje na własne potrzeby, tj. jako cyt. „miejsce do parkowania użytkowanych przez mnie oraz przez moją żonę samochodów osobowych”.

Jednocześnie wnioskodawca poinformował: cyt. „W dniu [...] złożyłem do Urzędu Miejskiego w [...] deklarację dla podatku od nieruchomości (DN-1) wskazując w niej między innymi następujące dane dotyczące podstaw opodatkowania oraz stawek podatku od nieruchomości:

- grunty pozostałe [...] m<sup>2</sup>, stawka podatkowa – 0,42 zł/m<sup>2</sup>,
- budynki mieszkalne [...] m<sup>2</sup>, stawka podatkowa 0,70 zł/m<sup>2</sup>,
- części budynku stanowiące nieruchomości lokalowe zajęte na garaże – [...] m<sup>2</sup>, stawka podatkowa 0,70 zł/m<sup>2</sup>.

Jako podstawy opodatkowania wskazałem w złożonej deklaracji dane dotyczące powierzchni całego garażu a nie udział wynoszący <sup>1/37</sup>, którego to udziału jestem współwłaścicielem.”

[...] wnosi o wyjaśnienie cyt. „według jakich stawek podatku od nieruchomości jestem zobowiązany w roku podatkowym 2012 do określania i zadeklarowania należnego podatku od nieruchomości w złożonej deklaracji dla podatku od nieruchomości za rok podatkowy 2012 oraz według jakich stawek podatku od nieruchomości będę zobowiązany do określania i zadeklarowania w latach podatkowych następnych, wysokości należnego podatku od nieruchomości, należnego od nabytego w dniu 28 marca 2012 r., miejsca postojowego w garażu?”.

## **STANOWISKO PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO ZŁOŻENIA WNIOSKU**

Zdaniem wnioskodawcy – w kontekście przedstawionego w piśmie z dnia 21 maja 2012 r. stanu faktycznego oraz z uwagi na przepisy ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (j. t. Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.)<sup>2</sup> – cyt. „w składanej deklaracji dla podatku od nieruchomości w roku podatkowym 2012 oraz w deklaracjach podatkowych w latach następnych, jestem zobowiązany do określenia i deklarowania podatku należnego według poniżej opisanych stawek podatku od nieruchomości, w tym między innymi w roku podatkowym 2012 według stawek określonych uchwałą nr XVII/169/11 Rady Miejskiej w Białymstoku z dnia 28 listopada 2011 r., tj.:

- a) od działki gruntu o powierzchni [...] m<sup>2</sup> – według stawki podatkowej o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c) p.i.o.l., tj. między innymi w roku podatkowym 2012, przy zastosowaniu stawki podatkowej w wysokości 0,42 zł/m<sup>2</sup>,
- b) od [...] m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej współwłasności budynku mieszkalnego, według stawki podatkowej o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a) p.i.o.l., tj. między innymi w roku podatkowym 2012, przy zastosowaniu stawki podatkowej w wysokości 0,70 zł/m<sup>2</sup>,

<sup>2</sup> dalej powoływana w skrócie jako „u.p.o.l.”

- c) od [...] m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej garażu, według stawki podatkowej o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a) p.i.o.l., tj. między innymi w roku podatkowym 2012, przy zastosowaniu stawki podatkowej w wysokości 0,70 zł/m<sup>2</sup>,
- d) nie spoczywa na mnie obowiązek zadeklarowania podatku należnego od budowli, stosownie do art. 5 ust. 1 pkt 2 p.i.o.l., tj. w wysokości 2,00 % ich wartości początkowej”.

Wnioskodawca nadmienia również, że – jego zdaniem – w przedmiotowej sprawie bez znaczenia pozostaje okoliczność prowadzenia przez Sąd Rejonowy w [...] odrębnej księgi wieczystej dla garażu.

Ponadto, w ocenie [...], przepis art. 6 ust. 11 u.p.o.l. jest niezgodny z art. 217 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.)<sup>3</sup>, gdyż „nakazuje” deklarament do podatku od nieruchomości cyt. „całej powierzchni garażu oraz przynależnego do niego udziału w działkach gruntu, na których jest pobudowany budynek w [...] przy ul. [...], a nie <sup>1</sup>/<sub>37</sub> udziału we współwłasności garażu”.

## **OCENA PRAWNA STANOWISKA WNIOSKODAWCY Z PRZYTOCZENIEM PRZEPISÓW PRAWA**

Uwzględniając przedstawiony we wniosku z dnia 21 maja 2012 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: 23 maja 2012 r.) stan faktyczny i prawny, dotyczący kwestii opodatkowania podatkiem od nieruchomości odrębnej własności lokalu niemieszkalnego - garażu (usytuowanego w budynku wielomieszkaniowym przy ul. [...] w [...]) oraz od budowli znajdujących się na gruncie stanowiącym nieruchomość wspólną związaną z ww. lokalem niemieszkalnym (oznaczonych przez stronę jako utwardzenia nawierzchni z „kostki” oraz płyt metalowej), tutejszy organ podatkowy wyjaśnia, co następuje:

Stosownie do treści art. 217 Konstytucji RP, określanie m. in. przedmiotów i podmiotów opodatkowania następuje w drodze ustawy. W odniesieniu do podatku od nieruchomości m. in. zasady wymiaru, przedmiot oraz podmiot opodatkowania regulują przepisy u.p.o.l.

Mając na uwadze regulację art. 2 ust. 1 u.p.o.l., opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: grunty, budynki lub ich części, budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Zgodnie z brzmieniem art. 4 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l., podstawę opodatkowania dla budynków lub ich części stanowi powierzchnia użytkowa. Zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 1 u.p.o.l., podstawą opodatkowania gruntów jest zaś powierzchnia wyrażona – co do zasady – w „m<sup>2</sup>”.

Przechodząc do sposobu definiowania terminów „grunt” oraz „część budynku” z art. 2 ust. 1 u.p.o.l., wskazuje się, że legalna definicja „gruntu” zawarta jest w art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (j. t. Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.)<sup>4</sup>. Natomiast do kategorii „część budynku” należy zaliczyć w szczególności wszystkie lokale stanowiące odrębny od budynku przedmiot obrotu prawnego. Ze względu na wyżej wymienioną okoliczność przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości – w rozpatrywanym stanie faktycznym – jest m. in. część budynku stanowiąca nieruchomość lokalową, tj. lokal niemieszkalny - garaż usytuowany w budynku wielomieszkaniowym przy ul. [...] w [...].

Zgodnie z art. 46 § 1 k.c., nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Jednym z takich przepisów szczególnych jest art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j. t. Dz. U. z 2000 r. Nr 80,

<sup>3</sup> dalej powoływana w skrócie jako „Konstytucja RP”

<sup>4</sup> dalej powoływana w skrócie jako „k.c.”

poz. 903 z późn. zm.)<sup>5</sup>, zgodnie z którym samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, mogą stanowić odrębne nieruchomości. Mając zaś na uwadze treść art. 7 u.w.l., odrębną własność lokalu można ustanowić m. in. w drodze umowy, która powinna być dokonana w formie aktu notarialnego. Ponadto, do powstania odrębnej własności lokalu, o której mowa wyżej, niezbędny jest wpis do księgi wieczystej<sup>6</sup> prowadzonej przez właściwy sąd rejonowy<sup>7</sup>. **Ze względu na powyższe stanowisko strony, iż cyt. „bez znaczenia należy uznać w przedmiotowej sprawie fakt, iż garaż posiada założoną odrębną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w [...]” jest nieprawidłowe.**

W świetle art. 5 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. podstawowe znaczenie przy ustalaniu stawki podatkowej ma charakter lokalu (odrębnej nieruchomości lokalowej) będącego częścią budynku (zamieszkania zbiorowego). Zauważa się, że organy podatkowe nie posiadają uprawnień do określania rodzajów odpowiednio gruntów, budynków i lokali. Jednocześnie zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (j. t. Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 z późn. zm.), podstawę wymiaru m. in. podatku od nieruchomości stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków, które w odniesieniu do lokali zawierają m. in. informacje dotyczące ich funkcji użytkowej. W przedmiotowej sprawie – zgodnie z wnioskiem z dnia 21 maja 2012 r. [...] – garaż (nieruchomość lokalowa) posiada funkcję użytkową oznaczoną jako „niemieszkalna”.

Mając na uwadze przepis art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l., w razie wyodrębnienia własności lokalu (np. lokalu niemieszkalnego - garażu) współwłaścicielom tego lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność, o której mowa wyżej. Nieruchomość wspólną stanowi zaś grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli / współwłaścicieli poszczególnych lokali. W tym miejscu należy również zwrócić uwagę na regulację art. 3 ust. 5 u.p.o.l. zgodnie z którą, jeżeli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność ciąży na właścicielach lokali w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku.

W związku z powyższym oraz mając na uwadze brzmienie powołanego przepisu art. 2 ust. 1 u.p.o.l., zachodzi konieczność każdorazowego odrębnego zgłoszenia do opodatkowania każdej nieruchomości (w tym nieruchomości lokalowej). Jeśli więc lokal niemieszkalny - garaż (odrębna nieruchomość lokalowa) znajduje się w bryle budynku (zamieszkania zbiorowego o charakterze mieszkalnym), to z przedstawionych wyżej powodów, na gruncie przepisów u.p.o.l., nie dzieli losu budynku – powinien być traktowany jako część niemieszkalna budynku. Przedmiotem opodatkowania jest bowiem nieruchomość lokalowa o charakterze niemieszkalnym (tj. garaż), a nie budynek mieszkalny. Zauważa się również, że – w rozpatrywanym stanie faktycznym – współwłaściciele garażu władają faktycznie trzema odrębnymi nieruchomościami, tj. gruntową (udział we współwłasności gruntu), budynkową (udział w części wspólnej budynku mieszkalnego) i lokalową - niemieszkalną (garażem).

**Powyższy pogląd dotyczący opodatkowania garażu stanowiącego odrębny od budynku mieszkalnego przedmiot własności / współwłasności zbieżny jest z poglądem zaprezentowanym przez Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale z dnia 27 lutego 2012 r. (sygn. II FPS 4/11)<sup>8</sup>.**

<sup>5</sup> dalej powoływana w skrócie jako „u.w.l.”

<sup>6</sup> Zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (j. t. Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.) – dalej powoływana w skrócie jako „u.k.w.h.” – wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie.

<sup>7</sup> patrz: art. 23 u.k.w.h.

<sup>8</sup> dostępna w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych – <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>

O czy już wspomiano, w świetle art. 5 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. podstawowe znaczenie przy ustalaniu stawki w podatku od nieruchomości ma charakter lokalu (odrębnej nieruchomości lokalowej) będącego częścią budynku (zamieszkania zbiorowego). W przedmiotowej sprawie garaż (nieruchomość lokalowa), usytuowany w budynku wielomieszkaniowym przy ul. [...] w [...], posiada funkcję użytkową oznaczoną jako „*niemieszkalna*”. Ponadto, z pisma z dnia 21 maja 2012 r. [...] wynika, iż z nabyciem udziału we współwłasności ww. garażu wiąże się prawo wyłącznego korzystania z poszczególnych wydzielonych w nim miejsc postojowych przez danych współwłaścicieli. Strona zaznacza cyt. „*miejsce postojowe (przyp. – związane z udziałem  $\frac{1}{37}$  prawa współwłasności garażu) użytkuję na potrzeby własne jako miejsce do parkowania użytkowanych przez mnie oraz przez moją żonę samochodów osobowych*”.

Innym czynnikiem mającym wpływ na ustalenie stawki w podatku od nieruchomości jest okoliczność związania ww. garażu (lub jego części) z prowadzeniem działalności gospodarczej. Nadmienić należy, iż – stosownie do treści art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. – grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej to grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, a także gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b (tj. gruntów pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych), chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. Związek z działalnością gospodarczą zachodzi, gdy przedmiot opodatkowania pozostaje w posiadaniu przedsiębiorcy. Tym samym posiadany przez danego podatnika status przedsiębiorcy (np. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością) stanowi – co do zasady – przesłankę do opodatkowania posiadanych przez niego budynków lub ich części (z wyjątkiem np. budynków mieszkalnych niezajętych na prowadzenie działalności gospodarczej) oraz gruntów (z wyjątkiem np. gruntów związanych z budynkami mieszkalnymi) według najwyższych stawek podatku od nieruchomości.

Odnosząc powyższe do rozpatrywanego stanu faktycznego – nieruchomość lokalowa, tj. garaż (obejmujący miejsca postojowe i usytuowany w budynku wielomieszkaniowym przy ul. [...] w [...]), jest przedmiotem współwłasności, w tym: [...] (udział  $\frac{1}{37}$ ), innych osób fizycznych oraz przedsiębiorcy (tj. [...] Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w [...])<sup>9</sup>. Pomimo, iż garaż jest przedmiotem współwłasności, stanowiska postojowe w nim się mieszczące zostały wydzielone do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli. Okoliczność ta pozwala uznać, że tylko powierzchnia wydzielonych stanowisk postojowych będących w posiadaniu przedsiębiorcy - spółki z ograniczoną odpowiedzialnością powinna być opodatkowana według najwyższych stawek podatkowych charakterystycznych dla obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Pozostałą powierzchnię garażu należałoby opodatkować według stawek charakterystycznych dla części pozostałych budynku.

Jako, że garaż (nieruchomość lokalowa) stanowi współwłasność wielu osób, obowiązek w podatku od nieruchomości dotyczący tego garażu ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach (w tym [...] od dnia 1 kwietnia 2012 r.). Stosownie bowiem do treści art. 6 ust. 11 u.p.o.l., co do zasady jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu *osób fizycznych oraz osób prawnych*, jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej lub spółek nieposiadających osobowości prawnej, osoby fizyczne składają deklarację na podatek od nieruchomości oraz opłacają podatek na zasadach obowiązujących osoby prawne. Mając zaś na uwadze regulację

---

<sup>9</sup> Podkreśla się, że ww. krąg współwłaścicieli dotyczy stanu na dzień 21 maja 2012 r. Na potrzeby niniejszej interpretacji przyjmuje się, że stan ten pozostaje niezmienny po ww. dacie, jak również jest aktualny pomiędzy dniem nabycia udziału  $\frac{1}{37}$  do garażu przez [...] a dniem 20 maja 2012 r.

art. 6 ust. 9 pkt 1 u.p.o.l., współwłaściciele nieruchomości, w tym lokalowej (np. odrębnej własności lokalu niemieszkalnego - garażu) winni zgłosić ww. nieruchomość do opodatkowania podatkiem od nieruchomości poprzez złożenie deklaracji na podatek od nieruchomości. W deklaracji na podatek od nieruchomości współwłaściciele winni zgłosić całą nieruchomość, gdyż cała nieruchomość, a nie udziały we współwłasności, stanowi przedmiot opodatkowania tymże podatkiem. Zauważa się także, że współwłaściciele (tj. osoby fizyczne i osoba prawna) mogą złożyć jedną deklarację za daną nieruchomość, w której zostaną wykazani wszyscy współwłaściciele i oni tę deklarację podpiszą. Dopuszczalne jest również złożenie przez wszystkich współwłaścicieli odrębnych deklaracji, w których to deklaracjach wykazana zostanie cała nieruchomość, a nie tylko jej części. Powyższa interpretacja wynika z brzmienia art. 3 ust. 4 u.p.o.l. zgodnie z którym, jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to *stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek podatkowy od nieruchomości lub obiektu budowlanego ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach.*

Jeżeli obowiązek podatkowy ciąży solidarnie to odpowiedzialność za zobowiązanie podatkowe jest również solidarna. Wskazany charakter odpowiedzialności nie daje organowi podatkowemu (wierzycielowi) prawa do wyboru dłużnika, bowiem został on wyznaczony powoływana u.p.o.l. Organ podatkowy (wierzyciel) może żądać całości lub części świadczenia (uiszczenia należnego podatku od nieruchomości) od wszystkich dłużników (m. in. współwłaścicieli) łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregokolwiek z dłużników zwalnia pozostałych. Jednakże, na co również należy zwrócić uwagę, *do całkowitego zaspokojenia wierzyciela wszyscy dłużnicy solidarni pozostają zobowiązani* (patrz: art. 91 ustawy Ordynacja podatkowa, art. 366 k.c.). Podatnicy są zatem obowiązani do płacenia podatku od nieruchomości wspólnej, a zapłacenie kwoty wykazanej w deklaracji przez jednego lub kilku z nich powoduje wygaśnięcie zobowiązania podatkowego. Kwestia płatności za nieruchomość wspólną leży w gestii zobowiązanych solidarnie. Ponadto zauważa się, że – na gruncie prawa cywilnego – w przypadku, gdy jeden z kilku zobowiązanych zaspokaja wierzyciela, ma prawo regresu od pozostałych dłużników. Oznacza to możliwość dochodzenia przez dłużnika, który wykonał świadczenie, zwrotu części świadczenia od pozostałych dłużników.

W piśmie z dnia 21 maja 2012 r. wnioskodawca zaznaczył, że przepis art. 6 ust. 11 u.p.o.l. jest niezgodny z art. 217 Konstytucji RP, gdyż „*nakazuje*” deklarowanie do podatku od nieruchomości cyt. „*całej powierzchni garażu oraz przynależnego do niego udziału w działkach gruntu, na których jest pobudowany budynek w [...] przy ul. [...], a nie <sup>1/37</sup> udziału we współwłasności garażu*”.

Mając na uwadze powyższe stwierdza się, że zobowiązanie podatkowe od nieruchomości lokalowej (tj. garażu znajdującego się w budynku wielomieszkaniowym przy ul. [...] w [...]) stanowiącego – od dnia 28 marca 2012 r. – współwłasność osób fizycznych (w tym [...]) i osoby prawnej (tj. [...] II Sp. z o. o. z siedzibą w [...]) powstał – od dnia 1 kwietnia 2012 r.<sup>10</sup> – z mocy prawa. Oznacza to, że wszyscy współwłaściciele garażu, o którym mowa wyżej, są z mocy prawa zobowiązani do złożenia deklaracji podatkowej i opłacenia podatku. W deklaracji wykazują oni całą nieruchomość, a nie tylko jej części i wyliczają podatek od całej nieruchomości. Współwłaściciele (tj. osoby fizyczne i osoba prawna) mogą złożyć jedną deklarację za garaż, w której zostaną wykazani wszyscy współwłaściciele i oni tę deklarację podpiszą. Możliwe jest również złożenie przez wszystkich współwłaścicieli odrębnych deklaracji za całą nieruchomość lokalową - garaż.

Kwestia płatności za ww. garaż pozostający we współwłasności osób fizycznych i osoby prawnej leży w gestii zobowiązanych solidarnie. Jednakże, do całkowitego

<sup>10</sup> patrz: art. 6 ust. 1 u.p.o.l.

zaspokojenia wierzyciela (organu podatkowego) wszyscy dłużnicy solidarni (współwłaściciele garażu) pozostają zobowiązani. Zatem, jeżeli współwłaściciele garażu ustalą pomiędzy sobą, że jeden z nich uiszcza podatek za garaż za dany okres, a następnie tego nie robi, możliwe jest żądanie uiszczenia należnego podatku od nieruchomości od wszystkich współwłaścicieli łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna. Jednakże, na co także należy zwrócić uwagę, w przypadku zaspokojenia wierzyciela przez jednego ze współwłaścicieli garażu może on dochodzić zwrotu części uiszczony kwoty podatku od nieruchomości od pozostałych współwłaścicieli.

**Powyższy pogląd dotyczący zasad deklarowania do podatku od nieruchomości przedmiotu współwłasności zbieżny jest z poglądem zaprezentowanym przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 29 lutego 2012 r. (sygn. I SA/Bk 15/12) <sup>11</sup>.**

**Powyższe oznacza, że stanowisko [...] przedstawione we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej z dnia 21 maja 2012 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 23 maja 2012 r.) w kwestii zasad deklarowania do podatku od nieruchomości lokalu niemieszkalnego - garażu znajdującego się w budynku wielomieszkaniowym położonym przy ul. [...] w [...] jest nieprawidłowe.**

Wysokość stawek podatkowych w podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie Białegostoku określa co roku Rada Miasta Białystok. Na 2012 rok ich wysokość ustalono w uchwale Nr XVIII/169/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 28 listopada 2011 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego Nr 303, poz. 3876) <sup>12</sup>.

Mając na uwadze powyższe, należy podatek od nieruchomości **na 2012 rok (od miesiąca kwietnia)** od współwłaścicieli (tj. [...], innych osób fizycznych oraz [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...]), winien być zadeklarowany (zasady składania deklaracji podatkowych na podatek od nieruchomości zostały przedstawione wyżej) w następujący sposób:

- a) zobowiązanie z tytułu władania garażem (obejmującym wydzielone miejsca postojowe):
- od powierzchni garażu w części obejmującej wydzielone miejsca postojowe będące w posiadaniu osób fizycznych, niewykorzystywane na cele działalności gospodarczej → według stawki w wysokości 0,70 zł od 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (w skali roku) określonej w § 1 pkt 2 lit. „e” Uchwały Nr XVIII/169/11, tj. przewidzianej (w ramach budynków lub ich części pozostałych) dla **części budynków stanowiących nieruchomości lokalowe zajęte na garaże, wyodrębnione w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych** (patrz: art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. „e” u.p.o.l.),
  - od powierzchni garażu w części obejmującej wydzielone miejsca postojowe będące w posiadaniu przedsiębiorcy, tj. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (część związana z prowadzeniem działalności gospodarczej) → według stawki w wysokości 21,50 zł od 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (w skali roku) określonej w § 1 pkt 2 lit. „b” Uchwały Nr XVIII/169/11, tj. przewidzianej dla **budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej** (patrz: art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. „b” u.p.o.l.);
- b) część zobowiązania z tytułu władania udziałem we własności gruntu <sup>13</sup> ([...] m<sup>2</sup>) → według stawki w wysokości 0,42 zł od 1m<sup>2</sup> powierzchni (w skali roku) określonej w § 1 pkt 1 lit. „c” Uchwały Nr XVIII/169/11, tj. przewidzianej dla **gruntów pozostałych** (patrz: art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. „c” u.p.o.l.);

<sup>11</sup> dostępny w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych – <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>

<sup>12</sup> dalej powoływana w skrócie jako „Uchwała Nr XVIII/169/11”

<sup>13</sup> (powierzchnia gruntu) x (stosunek powierzchni użytkowej garażu do powierzchni użytkowej całego budynku) x (stawka podatkowa) x (proporcjonalnie do okresu, w którym ciąży obowiązek podatkowy na danym kręgu współwłaścicieli)

c) część zobowiązania z tytułu władania udziałem we własności części wspólnych budynku mieszkalnego <sup>14</sup> ([...] m<sup>2</sup>) → według stawki w wysokości 0,70 zł od 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (w skali roku) określonej w § 1 pkt 2 lit. „a” Uchwały Nr XVIII/169/11, tj. przewidzianej dla **budynków lub ich części mieszkalnych** (patrz: art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. „a” u.p.o.l.).

W przedstawionym przez stronę wniosku z dnia 21 maja 2012 r. [...] zadał pytanie dotyczące deklarowania do podatku od nieruchomości garażu (tj. nieruchomości lokalowej usytuowanej w budynku wielomieszkaniowym przy ul. [...] w [...]) na 2012 rok i lata następne. Odnosząc się do powyższego należy zauważyć, że stawki podatku od nieruchomości obowiązujące na terenie Białegostoku określa co roku (w uchwale) Rada Miasta Białystok. Zatem na dzień złożenia zapytania tut. organowi, jak również na dzień udzielenia odpowiedzi na ww. zapytanie, nie jest możliwe określenie wysokości stawek podatkowych w podatku od nieruchomości, które będą obowiązywać na 2013 rok i lata kolejne. Jednocześnie wskazuje się, że – przy niezmienności stanu faktycznego przedstawionego w rozpatrywanym wniosku i prawnego w latach następnych – właściwe do zastosowania będą stawki przewidziane odpowiednio dla:

- a) zobowiązania z tytułu władania garażem (obejmującym wydzielone miejsca postojowe):
  - od powierzchni garażu w części obejmującej wydzielone miejsca postojowe będące w posiadaniu osób fizycznych, niewykorzystywane na cele działalności gospodarczej → według stawki przewidzianej zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. „e” u.p.o.l.,
  - od powierzchni garażu w części obejmującej wydzielone miejsca postojowe będące w posiadaniu przedsiębiorcy (część związana z prowadzeniem działalności gospodarczej) → według stawki przewidzianej zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. „b” u.p.o.l.;
- b) części zobowiązania z tytułu władania udziałem we własności gruntu ([...] m<sup>2</sup>) → według stawki przewidzianej zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. „c” u.p.o.l.;
- c) części zobowiązania z tytułu władania udziałem we własności części wspólnych budynku mieszkalnego ([...] m<sup>2</sup>) → według stawki przewidzianej zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. „a” u.p.o.l.

Powyższe oznacza, że **stanowisko [...], przedstawione we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej z dnia 21 maja 2012 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 23 maja 2012 r.):**

- 1) w części dotyczącej opodatkowania cyt. **„działki gruntu o powierzchni [...] m<sup>2</sup>” – jest prawidłowe,**
- 2) w części dotyczącej opodatkowania cyt. **„[...] m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej współwłasności budynku mieszkalnego” – jest prawidłowe,**
- 3) w części dotyczącej opodatkowania cyt. **„[...] m<sup>2</sup>, powierzchni użytkowej garażu” – jest nieprawidłowe.**

Natomiast odnosząc się do kwestii deklarowania do podatku od nieruchomości budowli, wskazuje się, że normatywna definicja budowli zawarta jest w art. 1a ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. Z treści tego przepisu wynika, że przez pojęcie „*budowla*” należy rozumieć obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a także urządzenie budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Ponadto, stosownie do treści art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. „*budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej*” to budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą,

---

<sup>14</sup> (łącznie powierzchnia użytkowa części wspólnych budynku mieszkalnego) x (stosunek powierzchni użytkowej garażu do powierzchni użytkowej całego budynku) x (stawka podatkowa) x (proporcjonalnie do okresu, w którym ciąży obowiązek podatkowy na danym kręgu współwłaścicieli)



chyba że nie są i nie mogą być wykorzystywane do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych. Zatem, ustalenie, że przedsiębiorca posiada przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości jakim jest budowla upoważnia do uznania, iż podlega ona opodatkowaniu tym podatkiem.

Z przedstawionego przez stronę pisma z dnia 21 maja 2012 r. wynika, że dnia 28 marca 2012 r. wnioskodawca nabył – od [...] Sp. z o. o. z siedzibą w [...] – udział  $\frac{1}{37}$  prawa współwłasności lokalu niemieszkalnego - garażu o powierzchni użytkowej wynoszącej [...] m<sup>2</sup> (stanowiącego odrębną własność lokalu w budynku wielomieszkaniowym zlokalizowanym przy ul. [...] w [...]) wraz z cyt. „*prawem udziału we współwłasności działek na których pobudowany jest powyżej opisany budynek, tj.  $\frac{1}{37}$  udziału w powierzchni działek przynależnych dla garażu o powierzchni użytkowej nie mniejszej, niż [...] m<sup>2</sup>, zabudowanych także budowlami tj. utwardzonym kostką placem oraz płotem metalowym*”. Ponadto, w przedmiotowym piśmie [...] zajął stanowisko, że obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości nie ciąży na nim z tytułu budowli znajdujących się na gruncie stanowiącym nieruchomość wspólną związaną z lokalami znajdującymi się w budynku wielomieszkaniowym przy ul. [...] w [...].

Mając na uwadze powyższe, w ocenie tut. organu podatkowego, wskazane budowle (tj. utwardzenia nawierzchni z „kostki” oraz płot metalowy) służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców budynku mieszkalnego położonego przy ul. [...] w [...], nie są to *sensu stricte* budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Zatem, na [...] nie ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości za budowle oznaczone przez stronę jako utwardzenia nawierzchni z „kostki” oraz płot metalowy.

Powyższe oznacza, że **stanowisko [...] przedstawione we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej z dnia 21 maja 2012 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 23 maja 2012 r.) w części dotyczącej opodatkowania budowli oznaczonych przez stronę jako utwardzenia nawierzchni z „kostki” oraz płot metalowy – jest prawidłowe.**

Informuje się, że niniejsza interpretacja udzielana jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień złożenia zapytania tut. organowi podatkowemu i dotyczy stanu faktycznego przedstawionego we wniosku strony z dnia 21 maja 2012 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: 23 maja 2012 r.).

### **Pouczenie**

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 Białymstoku (ul. Henryka Sienkiewicza 84, 15-950 Białystok), po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie czternastu dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, j. t. Dz. U. z 2012 r., poz. 270).

Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 ww. ustawy) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy).

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy), tj. na adres Prezydenta Miasta Białegostoku (ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok).

Otrzymują:

1. (wnioskodawca) [...]  
*adres do korespondencji:*  
ul. [...]  
[...]
2. aa.