

Białystok, 11 marca 2016 r.

[...]

adres do doręczeń:

[...]

[...]

[...]

[...]

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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 613 z późn. zm.) w związku z wnioskiem z dnia 22 grudnia 2015 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: 23 grudnia 2015 r.) [...] o udzielenie podatnikowi pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego

- **uznaje za nieprawidłowe stanowisko strony przedstawione we wniosku z dnia 22 grudnia 2015 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: 23 grudnia 2015 r.).**

Uzasadnienie

STAN FAKTYCZNY

Wnioskiem z dnia 22 grudnia 2015 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: 23 grudnia 2015 r.) [...], zwrócił się do tutejszego organu podatkowego o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego.

Z przedstawionego w wyżej wymienionym wniosku stanu faktycznego wynika cyt. *„Podatnik prowadzi działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług prawnych, wykorzystując w działalności samochód osobowy (w celu dojazdów do klientów na pełnione dyżury prawne, dojazdów do sądów na rozprawy itp.). Dla zabezpieczenia tego środka trwałego podatnik nabył od dewelopera miejsce postojowe, na którym garażuje pojazd. Miejsce postojowe znajduje się w garażu wielostanowiskowym¹, stanowiącym formalnie odrębny lokal, położony pod budynkiem wielomieszkaniowym. Przedmiotowe miejsce służy podatnikowi wyłącznie do postoju auta, a nie prowadzenia działalności gospodarczej. Niemniej jednak nabycie miejsca postojowego nastąpiło w ramach działalności gospodarczej podatnika, na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego. Przedmiotem tej umowy była sprzedaż udziału w wielostanowiskowym garażu z prawem do wyłącznego korzystania z oznaczonego miejsca postojowego. Przeliczając nabyty ułamek w ww. nieruchomości podatnik stał się właścicielem 30,63 m² tej nieruchomości, jednakże samo miejsce postojowe, z którego może wyłącznie korzystać, zajmuje jedynie powierzchnię 13,20 m², co zostało stwierdzone pomiarami dokonanymi po zewnętrznych krawędziach linii wyznaczających przedmiotowe miejsce postojowe. Pozostała nabyta powierzchnia jest udziałem w ciągach komunikacyjnych, z których korzystają także inni posiadacze miejsc postojowych zlokalizowanych w ww. lokalu.”*

[...] wnosi o wyjaśnienie cyt. *„Według jakiej stawki podatku od nieruchomości należy opodatkować od 2016 roku udział w lokalu stanowiącym garaż wielostanowiskowy, nabyty w*

¹ tj. odrębna nieruchomość lokalowa o charakterze niemieszkalnym

ramach prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej, biorąc pod uwagę fakt, iż podatnik posiada i jest uprawniony do wyłącznego korzystania jedynie część nabytego udziału w nieruchomości (tj. miejsce postojowe o pow. 13,20 m² wobec nabytego udziału o pow. 30,63 m²), zaś nieruchomość ta nie służy do prowadzenia działalności gospodarczej?”.

STANOWISKO PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO ZŁOŻENIA WNIOSKU

Zdaniem wnioskodawcy – w kontekście przedstawionego w piśmie z dnia 22 grudnia 2015 r. stanu faktycznego oraz z uwagi na przepisy ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 849 z późn. zm.)² – cyt. „*wobec okoliczności, iż nabyta przez niego (przyp. – chodzi o wnioskodawcę) nieruchomość nie służy bezpośrednio do prowadzenia przez niego działalności gospodarczej, lecz jedynie do przechowywania narzędzia używanego w tej działalności, nie powinna być ona zatem opodatkowana podatkiem od nieruchomości według stawek przewidzianych dla działalności gospodarczej (...) miejsce postojowe stanowiące jeden z lokali w budynku mieszkalnym powinno zostać opodatkowane stawką podatku właściwą dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wyłącznie w sytuacji, kiedy na taką działalność będzie ono zajęte.*”.

Jednocześnie wnioskodawca wskazuje, że cyt. „*Jeżeli jednak przyjęć zastosowanie w tym przypadku najwyższej stawki podatku od nieruchomości (tj. przewidzianej dla nieruchomości związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą), to zdaniem wnioskodawcy, nabyty przez niego udział w nieruchomości nie powinien być w całości objęty tą stawką. (...) ewentualnej stawce podatku od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej podlegać może jedynie część znajdująca się w faktycznym posiadaniu przedsiębiorcy (jako prawo wyłącznego korzystania) - przyp. – chodzi o pow. 13,20 m². Natomiast pozostała część, która nie znajduje się w posiadaniu przedsiębiorcy i nie służy prowadzonej przez niego działalności gospodarczej (przyp. – chodzi o pow. 17,43 m²), powinna być opodatkowana stawką podatku dla budynków nie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.*”.

OCENA PRAWNA STANOWISKA WNIOSKODAWCY Z PRZYTOCZENIEM PRZEPISÓW PRAWA

Uwzględniając przedstawiony we wniosku z dnia 22 grudnia 2015 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: 23 grudnia 2015 r.) stan faktyczny i prawny, dotyczący kwestii opodatkowania podatkiem od nieruchomości miejsca postojowego stanowiącego część lokalu niemieszkalnego, tj. garażu wielostanowiskowego (stanowiącego odrębną własność lokalu), usytuowanego w budynku wielomieszkaniowym, tutejszy organ podatkowy wyjaśnia, co następuje:

Stosownie do treści art. 217 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.), 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.

Przechodząc do sposobu definiowania terminu „*część budynku*” z art. 2 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l., wskazuje się, że do kategorii „*część budynku*” należy zaliczyć w szczególności

² dalej powoływana również w skrócie jako „u.p.o.l.”

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.

Zgodnie z art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.), 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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892)³, zgodnie z którym samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, mogą stanowić odrębne nieruchomości.

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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 520 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 nabyte przez wnioskodawcę miejsce postojowe⁴ znajduje się w garażu wielostanowiskowym (niemieszkalna nieruchomość lokalowa) usytuowanym w budynku wielomieszkaniowym.

W związku z powyższym oraz mając na uwadze brzmienie powołanego przepisu art. 2 ust. 1 u.p.o.l., zachodzi konieczność każdorazowego zgłoszenia do opodatkowania nieruchomości (w tym nieruchomości lokalowej). Jeśli więc lokal niemieszkalny - garaż wielostanowiskowy (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 wielostanowiskowy), a nie budynek mieszkalny. Zauważa się również, że – w rozpatrywanym stanie faktycznym – współwłaściciel garażu włada 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)⁵.

Ustawą z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r. poz. 1045) – z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2016 r. – nadano nowe brzmienie art. 3 u.p.o.l. w zakresie zasad solidarnej odpowiedzialności za zobowiązanie podatkowe. Na co wskazuje również wnioskodawca w swoim piśmie z dnia 22 grudnia 2015 r. – i z czym należy się zgodzić – cyt. „Zgodnie z nowym brzmieniem art. 3 ust. 4a ww. ustawy (przyp. – chodzi o ustawę z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych) zasady odpowiedzialności solidarnej za zobowiązanie podatkowe, o której mowa w ust. 4, nie stosuje się przy współwłasności w częściach ułamkowych lokalu użytkowego - garażu wielostanowiskowego w budynku mieszkalnym wraz z gruntem stanowiących odrębny przedmiot własności. W takiej sytuacji

³ dalej powoływana w skrócie jako „u.w.l.”

⁴ tj. udział w prawie współwłasności garażu wielostanowiskowego (stanowiącego odrębną własność lokalu)

⁵ dostępna w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych – <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>

obowiązek podatkowy ciąży na współwłaścicielach w zakresie odpowiadającym ich udziałowi w prawie własności. Przepisu art. 6 ust. 11 ustawy nie stosuje się. Zgodnie z tym przepisem podatnikiem podatku od nieruchomości z tytułu współwłasności w częściach ułamkowych lokalu użytkowego - garażu wielostanowiskowego w budynku mieszkalnym wraz z gruntem stanowiących odrębny przedmiot własności jest współwłaściciel. Jego obowiązek podatkowy odpowiada udziałowi w prawie własności. Zatem w niniejszym przypadku, skoro wnioskodawca stał się właścicielem 30,63 m² powierzchni użytkowej tego rodzaju nieruchomości (przyp. – chodzi o „przypadający” wnioskodawcy udział w prawie współwłasności odrębnej własności lokalu niemieszkalnego, tj. garażu wielostanowiskowego), to obowiązany jest on uiszczać podatek obliczony od takiej podstawy.⁶”.

W świetle art. 5 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l., podstawowe znaczenie przy ustalaniu stawki podatku od nieruchomości ma charakter lokalu (odrębnej nieruchomości lokalowej) będącego częścią budynku (zamieszkania zbiorowego). W przedmiotowej sprawie garaż wielostanowiskowy (nieruchomość lokalowa), usytuowany w budynku wielomieszkaniowym, posiada funkcję niemieszkalną. Ponadto, z pisma z dnia 22 grudnia 2015 r. [...] wynika, iż z nabyciem udziału we współwłasności ww. garażu wiąże się prawo wyłącznego korzystania przez niego z wyznaczonego miejsca postojowego. Udział do ww. garażu przeliczony na powierzchnię użytkową wynosi 30,63 m², przy czym cyt. „samo miejsce postojowe (...) zajmuje jedynie powierzchnię 13,20 m², co zostało stwierdzone pomiarami dokonanyymi po zewnętrznych krawędziach linii wyznaczających przedmiotowe miejsce postojowe. Pozostała nabyta powierzchnia jest udziałem w ciągach komunikacyjnych, z których korzystają także inni posiadacze miejsc postojowych zlokalizowanych w ww. lokalu.”. Strona zaznacza również cyt. „nabycie miejsca postojowego nastąpiło w ramach działalności gospodarczej podatnika, na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego. Przedmiotem tej umowy była sprzedaż udziału w wielostanowiskowym garażu z prawem do wyłącznego korzystania z oznaczanego miejsca postojowego.”.

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., co do zasady, grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej to grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. Związek z działalnością gospodarczą zachodzi, gdy przedmiot opodatkowania pozostaje w posiadaniu przedsiębiorcy. Tym samym posiadany przez danego podatnika status przedsiębiorcy 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), jest przedmiotem współwłasności (w tym [...]). Pomimo, iż garaż jest przedmiotem współwłasności, z uwagi na obowiązujący od dnia 1 stycznia 2016 r. stan prawny (por. – art. 3 ust. 4 i 4a u.p.o.l.), opodatkowaniu podlega odrębnie każdy wydzielony udział, tj. **część ułamkowa** lokalu użytkowego - garażu wielostanowiskowego w budynku mieszkalnym wraz

⁶ Dotyczy przedmiotu opodatkowania oznaczonego jako „budynek lub jego część”. Jak zaznaczono wyżej – w rozpatrywanym stanie faktycznym – współwłaściciel garażu włada faktycznie trzema odrębnymi nieruchomościami, tj. gruntową (udział we współwłasności gruntu), budynkową (udział w części wspólnej budynku mieszkalnego) i lokalową - niemieszkalną (garażem).

z gruntem stanowiącym odrębny przedmiot własności⁷. W przepisie art. 3 ust. 4a zdanie 2 u.p.o.l. jest mowa o **udziale w prawie własności**.

Zatem, okoliczność nabycia przez wnioskodawcę udziału w prawie własności lokalu użytkowego - garażu wielostanowiskowego zlokalizowanego w budynku mieszkalnym wraz z gruntem stanowiącym odrębny przedmiot własności – które to nabycie nastąpiło cyt. „w ramach działalności gospodarczej podatnika, na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego” – uzasadnia zastosowanie dla powierzchni użytkowej 30,63 m² stawki podatku od nieruchomości przewidzianej dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Powyższe oznacza, że **stanowisko [...] przedstawione we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej z dnia 22 grudnia 2015 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 23 grudnia 2015 r.) jest nieprawidłowe.**

Informuje się, że niniejsza interpretacja udzielana jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień złożenia zapytania w organie podatkowym (z uwzględnieniem zmian wchodzących w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.) i dotyczy stanu faktycznego przedstawionego we wniosku z dnia 22 grudnia 2015 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu: 23 grudnia 2015 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, Dz. U. z 2012 r. poz. 270 z późn. zm.).

Skargę do WSA 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 lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy) na adres Prezydenta Miasta Białegostoku (ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok).

Otrzymują:

1. (wnioskodawca) [...]
adres do doręczeń:

[...]

[...]

[...]

2. aa.

⁷ Obowiązek podatkowy ciąży na współwłaścicielach w zakresie odpowiadającym ich udziałowi w prawie własności – art. 3 ust. 4a zdanie 2 u.p.o.l.