

Warszawa, 27.07.2010r.

Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy
Wydział Podatków i Egzekucji
ul. Kredytowa 3
00-056 Warszawa

Wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej w trybie art. 14j Ordynacji Podatkowej.

Na podstawie art. 14j § 1 ustawy ordynacja podatkowa, Spółdzielnia M zwraca się z uprzejmą prośbą o wydanie interpretacji w zakresie stosowania przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, w zakresie podatku od nieruchomości.

1. Stan faktyczny:

Spółdzielnia Mieszkaniowa jest właścicielem miejsc postojowych (parkingowych) w lokalu garażowym, będącym częścią budynku mieszkalnego.

Dla tych miejsc postojowych (garażowych) ustanowione są spółdzielcze własnościowe prawa.

Spółdzielnia jest płatnikiem podatku od nieruchomości.

Do końca 2009r. od w/w miejsc postojowych (garażowych) Spółdzielnia odprowadzała podatek od nieruchomości według stawki dla budynków mieszkalnych, natomiast za 2010r. według stawki dla budynków pozostałych.

W momencie wyodrębnienia na własność w tym budynku pierwszego lokalu, bądź to mieszkalnego, bądź garażowego, budynek stanie się nieruchomością wspólną, dla której zostanie założona księga wieczysta, odrębna dla części mieszkalnej budynku, odrębna dla lokalu garażowego

2. Pytanie:

- 1) Jaką stawkę podatku od nieruchomości dla miejsc postojowych (garażowych) ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, usytuowanych w lokalu garażowym będącym częścią budynku mieszkalnego, powinna stosować Spółdzielnia?
- 2) Czy założenie odrębnych ksiąg wieczystych będzie miało wpływ na stawkę podatku od nieruchomości dla miejsc garażowych ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu?

3. Stanowisko Spółdzielni:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ ” stoi na stanowisku, że dla miejsc postojowych (garażowych) usytuowanych w lokalu garażowym, będącym częścią budynku mieszkalnego, posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, należy zastosować stawkę podatku od nieruchomości dla

4. Oświadczenie:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „*[illegible]*” oświadcza, że przedstawiony stan faktyczny w dniu złożenia wniosku nie jest 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 postępowaniu organu podatkowego lub organu kontroli skarbowej.

5. Stosownie do zapisów art. 14f, Spółdzielnia uiściła wymaganą opłatę – potwierdzenie przelewu w załączeniu.

**PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO
WARSZAWY**

Warszawa dnia 19.11.2010

Na podstawie art. 14j § 1 w związku z art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 roku Nr 8, poz. 60 ze zm.), Prezydent m. st. Warszawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27 lipca 2010 roku (wpływ do organu podatkowego w dniu 3 sierpnia 2010 roku) w sprawie udzielenia pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości, stwierdza, że stanowisko wyrażone w w/w wniosku jest nieprawidłowe.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 27 lipca 2010 roku (wpływ do organu podatkowego w dniu 3 sierpnia 2010 roku) (zwana dalej „Spółdzielnią”), wystąpiła z wnioskiem o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości. Z przedstawionego we wniosku stanu faktycznego wynika, iż Spółdzielnia jest właścicielem miejsc postojowych (parkingowych) w lokalu garażowym stanowiącym część budynku mieszkalnego. Dla tych miejsc postojowych (garażowych) ustanowione są spółdzielcze własnościowe prawa. Do końca roku 2009 od w/w miejsc postojowych (garażowych) Spółdzielnia odprowadzała podatek od nieruchomości według stawki przewidzianej dla budynków mieszkalnych, natomiast od roku 2010 według stawki przewidzianej dla budynków pozostałych. W momencie wyodrębnienia na własność w tym budynku pierwszego lokalu (mieszkalnego bądź garażowego), budynek stanie się nieruchomością wspólną, dla której zostanie założona księga wieczysta, odrębna dla części mieszkalnej budynku i odrębna dla lokalu garażowego.

Pytanie Spółdzielni dotyczy stawki podatku od nieruchomości, wg której winny być opodatkowane w/w garaże oraz czy fakt założenia odrębnych ksiąg wieczystych będzie miał wpływ na stawkę podatku od nieruchomości za miejsca garażowe. Zdaniem Spółdzielni, dla miejsc postojowych (garażowych) usytuowanych w lokalu garażowym stanowiącym część budynku mieszkalnego i posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, należy zastosować stawkę przewidzianą dla budynków mieszkalnych.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 roku Nr 95, poz. 613), opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty; budynki lub ich części i budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Natomiast zgodnie z art. 3 ust. 1 ww. ustawy podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne, w tym spółki nie posiadające osobowości prawnej, będące właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych.

Z przedstawionego stanu faktycznego wynika, iż przedmiotowy garaż stanowi część budynku mieszkalnego. Zatem w takim przypadku podatek od nieruchomości za w/w miejsca postojowe winien być naliczany wg stawki przewidzianej dla budynków mieszkalnych.

Odnosząc się natomiast do kwestii wpływu założenia odrębnych ksiąg wieczystych dla przedmiotowych miejsc garażowych na wysokość stawki podatku od nieruchomości, to organ podatkowy zauważa, iż;

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych w art. 1a ust. 1 pkt 1 zawiera definicję budynku, zgodnie z którą budynek 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. Cytowana wyżej ustawa nie zawiera jednak definicji „budynek mieszkalny”. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) zawiera jedynie definicję „budynek mieszkalny jednorodzinny”, zgodnie z którą za budynek mieszkalny jednorodzinny należy uważać budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku. W tym miejscu należy podkreślić, iż Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 marca 2003 roku (sygn. akt III RN 29/02, opubl. Monitor podatkowy 2003/05/29), stwierdził między innymi, iż „(...) Definiując pojęcie prawne „samodzielnego lokalu mieszkalnego”, ustawodawca czyni wyraźne rozróżnienie pomiędzy dwoma pojęciami normatywnymi: po pierwsze - pojęciem „pomieszczenia pomocniczego”, czyli takiego pomieszczenia, które wraz z „izbą lub zespołem izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi”: „służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych”, w danym wypadku chodzi więc wyraźnie o taki funkcjonalny związek tych „pomieszczeń” z „izbą lub zespołem izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi”, który polega na wykorzystywaniu całej tej „przestrzeni” bezpośrednio dla zaspokajania mieszkalnych (sic!) potrzeb ludzi; oraz po drugie - pojęciem „pomieszczenia przynależnego”, które w sensie prawnym stanowi wprawdzie część składową lokalu mieszkalnego, jednakże w sensie funkcjonalnym nie jest „przestrzenią” przeznaczoną dla bezpośredniego zaspokajania „mieszkaniowych” potrzeb ludzi, lecz służyć ma zaspokojeniu „innych potrzeb” tych osób, które korzystają z „samodzielnego lokalu mieszkalnego” (...)

Kwestia opodatkowania podatkiem od nieruchomości garaży (miejsc postojowych) w budynkach mieszkaniowych była już przedmiotem wyroków sądów administracyjnych. W wyroku z dnia 23 listopada 2007 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku (sygn. akt I SA/Bk 407/07) stwierdził, że w potocznym rozumieniu lokal garażowy znajdujący się w budynku jest jego częścią, jednakże dla celów prawa traktować go należy jako odrębną nieruchomość. Zdaniem Sądu lokal garażowy jest odrębną nieruchomością, stanowi część budynku w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i dlatego też winien zostać opodatkowany według stawki jak dla budynków pozostałych. Sam zaś fakt znajdowania się tegoż lokalu w budynku mieszkalnym nie przesądza, że lokal ten będzie podlegał opodatkowaniu według stawek przeznaczonych dla lokali mieszkalnych. Powyższe stanowisko znajduje odzwierciedlenie w innych wyrokach sądów administracyjnych, czego przykładem są wyroki o sygnaturach I SA/Bk 12/08 z dnia 11 marca 2008 roku oraz I SA/Bk 328/09 z dnia 16 września 2009 roku.

Mając na uwadze orzecznictwo sądów w tej sprawie, należy stwierdzić, iż miejsce postojowe (garaż) w budynku mieszkalnym wielolokalowym, nie stanowi jednej całości z lokalem mieszkalnym, lecz – dla celów podatku od nieruchomości – stanowi odrębną od lokalu mieszkalnego nieruchomość. Stanowisko to znajduje odzwierciedlenie także w piśmiennictwie. Zgodnie z opinią prawną prof. dr hab. Pana Leonarda Etela z dnia 21 maja 2009 roku:

„(...) 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. Powyższe wynika z treści art. 5 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l., w którym wskazuje się, że stawki podatkowe dotyczą nie tylko całych budynków ale również ich poszczególnych części, w zależności od sposobu wykorzystania (...). W stanie faktycznym będącym przedmiotem opinii garaż jako lokal stanowiący odrębną nieruchomość powinien być opodatkowany wg stawek pozostałych. Nie jest to bowiem lokal mieszkalny ani też pomieszczenie przynależne do takiego lokalu i nie znajduje się w posiadaniu przedsiębiorcy. W związku z tym podatek powinien być naliczony wg stawek pozostałych, właściwych dla lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne i nie związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (...)”.

Biorąc pod uwagę powyższe, podatek od nieruchomości za przedmiotowe miejsca postojowe winien być naliczany wg zasad przewidzianych w art. 3 ust. 5 oraz art. 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych przy zastosowaniu stawki:

- przewidzianej jak dla budynków mieszkalnych (w przypadku, gdy dla przedmiotowego lokalu garażowego nie ustanowiono prawa odrębnej własności lokalu);
- przewidzianej jak dla budynków pozostałych (od momentu ustanowienia odrębnej własności lokalu, staje się on odrębnym przedmiotem opodatkowania);

POUCZENIE

Zgodnie z art. 14c § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 roku Nr 8, poz. 60 ze zm.), Strona ma prawo wniesienia skargi do sądu administracyjnego. Zgodnie z art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270 ze zm.), jeśli ustawa nie przewiduje środków zaskarżenia w sprawie będącej przedmiotem skargi, skargę na pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego wydaną w indywidualnej sprawie można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie właściwego organu - w terminie czternastu dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu aktu lub podjęciu innej czynności - do usunięcia naruszenia prawa. W myśl art. 53 § 2 w/w ustawy – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, skargę wnosi się 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 wezwania o usunięcie naruszenia prawa.

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

Mariusz Sawicz
Zastępca Dyrektora
Biura Podatków i Egzekucji