

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Ruczki 10/3
36-100 Kolbuszowa
NIP: 8140001943**

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Burmistrz Kolbuszowej, działając na podstawie art. 14j § 1 oraz art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r ordynacja podatkowa /jedn. tekst Dz. U. z 2023r poz. 2383 z późn. zm./, w związku z wnioskiem Spółdzielni Mieszkaniowej w Kolbuszowej z dnia 20.05.2024r o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości

uznaje za prawidłowe

stanowisko Strony przedstawione we wniosku.

UZASADNIENIE

W dniu 20.05.2024r wpłynął do tutejszego Urzędu wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej w Kolbuszowej, podpisany przez Prezesa Zarządu - Józefa Rybickiego oraz Zastępcę Prezesa Zarządu – Katarzynę Kopeć-Zielińską o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego.

We wniosku przedstawiono następujący stan faktyczny:

Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada budynek niemieszkalny o charakterze pawilonu handlowo-administracyjno-usługowo-mieszkalnym, który w ewidencji budynków Starostwa Powiatowego w Kolbuszowej sklasyfikowany jest w całości jako „pozostały budynek niemieszkalny”. Spółdzielnia jest współwłaścicielem nieruchomości oraz jego zarządcą.

W budynku jest jeden lokal mieszkalny przydzielony na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z przeznaczeniem na cele mieszkalne, który posiada garaż jako pomieszczenie przynależne. W lokalach niemieszkalnych i pozostałych prowadzona jest działalność gospodarcza przez właścicieli lokali.

Stanowisko Wnioskodawcy:

W oparciu o rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30.04.1999r w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych nieruchomości, zgodnie z jego głównym przeznaczeniem jest w całości sklasyfikowana w ewidencji budynków jako budynek niemieszkalny. Garaż, będący źródłem zapytania jest pomieszczeniem przynależnym do lokalu mieszkalnego i stanowi lokal użytkowy. Jest częścią budynku niemieszkalnego i nie jest wykorzystywany dla potrzeb mieszkalnych. Jest opodatkowany, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zgodnie z klasyfikacją ewidencji budynków jako „budynek pozostały”.

Pytanie:

Czy słusznym jest opodatkowanie garażu przynależnego do lokalu mieszkalnego w budynku o charakterze niemieszkalnym stawką właściwą dla „budynków pozostałych lub ich części”.

Ocena stanowiska Spółdzielni z przytoczeniem przepisów prawa:

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2023r poz. 70 z późn.zm.) - dalej zwaną u.p.o.l. - 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.

Mając na uwadze art. 5 ust.1 pkt2 u p.o.l. budynki lub ich części dzielą się na:

- a) Mieszkalne
- b) Związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej
- c) Zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym
- d) Związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń
- e) Pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego

W literaturze i orzecznictwie prezentowany jest pogląd, że kategorię budynku dla potrzeb opodatkowania powinno określać się z uwzględnieniem zapisów ewidencji gruntów i budynków, co wynika wprost z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752 z późn. zm.) gdzie 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. Innymi słowy, podstawę wymiaru podatków stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. Z przepisu art. 21 ust. 1 ustawy z 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne wynika zatem obowiązek opierania się przez organy podatkowe w zakresie wymiaru podatków na danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków. Organy podatkowe nie są uprawnione do samodzielnego określenia kategorii budynku z pominięciem dokumentów, opinii (wyrok NSA z 24.01.2023 r., III FSK 767/22, LEX nr 3564266).

W niniejszym przypadku ustalono, że budynek będący przedmiotem opodatkowania został sklasyfikowany w ewidencji gruntów i budynków jako budynek niemieszkalny. Tym samym nie stanowi on budynku mieszkalnego, a co za tym idzie art. 1a ust. 2a pkt 1 u.p.o.l. nie będzie mógł mieć w odniesieniu do niego zastosowania.

Przy analizie prawidłowości użytkowania poszczególnych części jednej nieruchomości należy z pewnością w pierwszej kolejności zwrócić uwagę na tę część nieruchomości, która jest wykorzystywana w sposób zaspokajający potrzeby mieszkaniowe. Ta część nieruchomości wykorzystywana na potrzeby mieszkaniowe powinna zostać opodatkowana wg. stawek podatkowych przewidzianych w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a u.p.o.l. Pozostała część budynku powinna zostać opodatkowana wg. stawek określonych w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e u.p.o.l. Intencją ustawodawcy była wola uprzywilejowania obiektów zaspokajających potrzeby mieszkaniowe.

W tym miejscu należy podkreślić, że kwestia ustalenia stawki za garaż nie jest jednolicie interpretowana i uzależniona jest od wielu czynników. Przyjmując, że w opisanej sytuacji garaż jest częścią budynku sklasyfikowanego w całości jako niemieszkalny i nie służy faktycznie celom mieszkalnym (kuchnia, łazienka, pokoje wypoczynkowe), należy go opodatkować stawką jak za budynki pozostałe. Inaczej sytuacja miałaby się, gdyby garaż stanowił część przynależną lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

Różne stawki podatku od nieruchomości stosowane w odniesieniu do opodatkowania garaży na podstawie przepisów u p.o.l. wynikają między innymi z ich odmiennej sytuacji faktycznej i prawnej, jak również z faktu, że w przepisach prawa „garaż” nie występuje jako rodzaj budynku. Zróżnicowanie w opodatkowaniu pomieszczeń pełniących funkcję garażu jest spowodowane tym, że w ustawie nie wymienia się wszystkich, występujących w praktyce możliwości. Przedmiotem opodatkowania jest zatem budynek, a nie zindywidualizowany obiekt pełniący określoną funkcję, w tym przypadku przeznaczony do przechowywania pojazdów mechanicznych.

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 (por. uchwała NSA z dnia 27 lutego 2012 r. II FPS 4/2011). Stwierdzić należy, że z zawartego w aktach podatkowych wypisu z ewidencji gruntów wynika, że budynek stanowiący garaż oznaczony został w ewidencji jako "niemieszkalny." Zapis taki uniemożliwia organowi podatkowemu ustalenie podatku od nieruchomości za taki budynek według stawek właściwych jak dla lokali mieszkalnych.

Mając na uwadze powyższe, organ podatkowy uznaje za prawidłowe stanowisko Strony przedstawione we wniosku.

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 za pośrednictwem organu, którego działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania jest przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ustawy z 30.08.2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, Dz.U. z 2023 r. poz. 1634 ze zm. dalej jako p.p.s.a.).

Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach (art. 47 § 1 p.p.s.a.) na adres Burmistrza Kolbuszowej, ul. Obr. Pokoju 21, 36-100 Kolbuszowa, lub drogą elektroniczną na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej Urzędu Miejskiego w Kolbuszowej na platformie ePUAP (art. 54 § 1a p.p.s.a.), w terminie 30 dni od dnia doręczenia skarżącemu niniejszej interpretacji – tj. aktu, o którym mowa w art. 3 § 2 pkt 4a (art. 53 § 1 p.p.s.a.). W przypadku pism i załączników wnoszonych w formie dokumentu elektronicznego odpisów nie dołącza się (art. 47 § 3 p.p.s.a.).

Jednocześnie, zgodnie z art. 57a p.p.s.a., 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.

Otrzymują:

- adresat
- a/a

BURMISTRZ KOLBUSZOWEJ

Grzegorz Romaniuk

Sprawę prowadzi: Iwona Wyczawska-Kiwak
Pokój nr 3, Urząd Miejski w Kolbuszowej
Nr tel. 17-2271 333 wew.341, 361



