

Kopie ob. b.j.

**PREZYDENT
MIASTA RZESZOWA**

FN.I-31100-1-8/W/10

Rzeszów, dnia 13.12.2010 r.

Państwo

████████████████████
35-959 Rzeszów, ul. ████████████████████

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Na podstawie art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (Dz. U. Nr 8 z 2005 roku, poz. 60 z późniejszymi zmianami) Prezydent Miasta Rzeszowa stwierdza, że stanowisko przedstawione we wniosku z dnia 23.09.2010 r. (data wpływu 24.09.2010 r.) przez Panią ██████████ i Pana ██████████ zam. w Rzeszowie, przy ul. ██████████ o wydanie interpretacji indywidualnej prawa podatkowego w sprawie opodatkowania miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, tj. art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a oraz pkt. 2 lit. b ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.) – **jest nieprawidłowe.**

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 14j § 1 ww. ustawy Ordynacja podatkowa, stosownie do swojej właściwości interpretacje indywidualne wydaje wójt, burmistrz (prezydent miasta), starosta lub marszałek województwa.

Państwo ██████████ ██████████ ██████████ zam. w Rzeszowie, przy ul. ██████████ w dniu 24.09.2010 r. złożyli wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej prawa podatkowego, tj. art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a oraz pkt. 2 lit. b ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych w przypadku opodatkowania miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym. Ww. wniosek zawierał braki formalne, w postaci braku oświadczenia pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, 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, zgodnie z art. 14 b § 4 ww. ustawy Ordynacja podatkowa oraz braku przedstawienia wyczerpująco zaistniałego stanu faktycznego oraz własnego stanowiska w sprawie, zgodnie z art. 14b § 3 tej ustawy Ordynacja podatkowa.

W związku z powyższym, pismem (znak: FN.I. 31100-1/8/W/10) z dnia 6.10.2010 r., Prezydent Miasta Rzeszowa wezwał Państwa ██████████ do jego uzupełnienia. Wezwanie doręczono w dniu 15.10.2010 r. Wniosek uzupełniono w dniu 20.10.2010 r.

Tym samym zostały spełnione wszystkie wymogi formalne wniosku.

W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:

Wnioskodawcy w dniu 6.04.2004 r. zawarli umowę ze Spółdzielnią [REDAKTOWANE] na budowę miejsca parkingowego na [REDAKTOWANE] zlokalizowanego w budynku o numerze inwestycyjnym nr [REDAKTOWANE] na osiedlu [REDAKTOWANE] w Rzeszowie. W tym samym budynku zainwestowali w budowę mieszkania. Po zakończeniu inwestycji Spółdzielnia [REDAKTOWANE] Uchwałą Zarządu z dnia [REDAKTOWANE] r. nr [REDAKTOWANE] w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej przy ul. [REDAKTOWANE] w Rzeszowie ustaliła odrębną własność lokalu mieszkalnego o numerze [REDAKTOWANE] pow. użytkowej 41,90 m², wraz z przynależną piwnicą o pow. użytkowej 3,70 m² oraz miejsca postojowego nr [REDAKTOWANE] w wielostanowiskowym garażu na rzecz wnioskodawców. Z chwilą dokonania formalności związanych z odbiorem, wnioskodawcy opłacali podatek od posiadanego miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu za pośrednictwem spółdzielni w wysokości 20 gr. za 1 m² powierzchni gruntu i 55 gr. za 1 m² powierzchni stanowiska garażowego.

W dniu 27.07.2010 r. sporządzony został akt notarialny w sprawie zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz przeniesienia jego własności i udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynku przy ul. [REDAKTOWANE] na rzecz wnioskodawców.

W związku z powyższym, zadano następujące pytanie:

Pytanie dotyczy opodatkowania miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym według stawki z art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a oraz pkt. 2 lit. b ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Zdaniem Wnioskodawców:

W piśmie z dnia 23.09.2010 r. Państwo [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] wyrazili stanowisko, iż zgodnie z literalnym brzmieniem przepisu art. 5 ust. 1 pkt. 1 lit. a oraz pkt. 2 lit. b ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, ustalona nim stawka podatku od nieruchomości pobierana jest jeżeli grunty, budynki lub ich części związane są z prowadzeniem działalności gospodarczej. Prowadzenie takiej działalności zwłaszcza w pozostawaniu we współwłasności z innymi członkami wspólnoty musi być dookreślone przez wskazanie zakresu i rodzaju tej działalności w nieruchomościach (garaż wielostanowiskowy) będącej przedmiotem opodatkowania. Brak wskazania związku podmiotu gospodarczego z będącym przedmiotem opodatkowania budynkiem lub jego częścią, może zdaniem Wnioskodawców prowadzić do całkowicie błędnego ustalenia, że każdy przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą, niezależnie od miejsca prowadzenia tej działalności będzie zobowiązany do opłacenia będących w jego posiadaniu nieruchomości podatku

według stawek z art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a oraz pkt. 2 lit. b ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Zdaniem Wnioskodawców wyrażonym w piśmie z dnia 20.09.10 (data wpływu 20.10.2010 r.) stanowisko dotyczące kwestii prowadzenia przez jednego ze współwłaścicieli działalności gospodarczej na nieruchomości a co za tym idzie przyjęcie że cała nieruchomość ma związek z tą działalnością jest błędne, bo fakt, że zgodnie z „Ustawą o Spółdzielniach” oraz swoim statutem spółdzielnia może taką działalność prowadzić nie oznacza, że prowadzi ją w budynku z podziemnymi miejscami garażowymi. Zdaniem Państwa [REDAKTOWANE], biorąc pod uwagę treść art. 5 ust. 1 pkt. 1 lit. a oraz pkt. 2 lit. b ustawy o podatkach i opłatach lokalnych ustawodawca łączy obowiązek podatkowy według stawki podwyższonej z okolicznością o charakterze podmiotowo-przedmiotowym, mianowicie związaniem nieruchomości z prowadzeniem działalności gospodarczej. Związek z prowadzeniem tego rodzaju działalności występuje wtedy jak wynika z brzmienia art. 1 a ust.1 pkt. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, gdy nieruchomość znajduje się w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą (kryterium podmiotowe), a jednocześnie jest lub może być wykorzystywana do prowadzenia tej działalności (kryterium przedmiotowe). Skoro nie wykazano, który ze współwłaścicieli prowadzi w posiadanej części garażu podziemnego działalność gospodarczą przyjąć należy drugą część kryterium przedmiotowego i ustalić możliwość prowadzenia takiej działalności. „Możliwość takiej na pewno brak przy podziale powierzchni garażu podziemnego na 24 miejsca postojowe.” Wnioskodawcy zwrócili uwagę na fakt, że w pewnych sytuacjach możliwe jest ustalenie sposobu używania wspólnej nieruchomości w drodze tzw. podziału do korzystania. Podział ten polega (jak w przypadku garażu wielostanowiskowego) na fizycznym wydzieleniu na rzecz każdego współwłaściciela części rzeczy wspólnej do wyłącznego użytku. Podział taki może pociągać za sobą skutki prawno-podatkowe zwłaszcza w sytuacji gdy związek z działalnością gospodarczą będzie miała jedynie część nieruchomości znajdująca się we władczym władaniu przedsiębiorcy prowadzącego taką działalność. Oznacza to zastosowanie podwyższonej stawki podatku tylko do części wydzielonej przedsiębiorcy, a w konsekwencji opodatkowanie danej nieruchomości różnymi stawkami.

W ocenie Prezydenta Miasta Rzeszowa:

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawców w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego dotyczącego opodatkowania podatkiem od nieruchomości miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym - jest nieprawidłowe.

Przepisy art. 5 ust. 1 pkt. 1 lit. a oraz pkt. 2 lit. b ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, zwanej w dalszej części „ustawą”, określają wysokość stawek od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków, budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Zgodnie z ww. przepisami wysokość stawek

podatkowych ustalana jest przez rady gmin i uzależniona jest od rodzaju nieruchomości i ich przeznaczenia.

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt. 3 ustawy grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej są 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 ustawy, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.

Z ww. przepisów wynika, iż wszystkie nieruchomości będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą należy opodatkować stawkami jak od przedmiotów opodatkowania związanych z działalnością gospodarczą z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, a także 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. Budynki mieszkalne podlegają opodatkowaniu stawkami „ jak od działalności gospodarczej ” w przypadku ich zajęcia na działalność gospodarczą. W przedstawionym przez Wnioskodawców stanie faktycznym, nie ma informacji o tym, czy lokal garażu wielostanowiskowego jest zajęty przez kogoś ze współwłaścicieli na działalność gospodarczą. W przypadku zajęcia go na działalność gospodarczą należy zastosować stawki o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt. 2 lit. b ustawy. Warunkiem zastosowania tych stawek, jest faktyczne zajęcie garażu na działalność gospodarczą.

Związanie z prowadzeniem działalności gospodarczej, o którym stanowi art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy jest pojęciem szerszym niż zajęcie na ten rodzaj działalności. Każdy przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości (grunt, budynek, budowla) będący w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą jest zgodnie z ww. przepisem związany z prowadzeniem działalności gospodarczej. Warunkiem opodatkowania budynków mieszkalnych stawką z art. 5 ust.1 pkt. 2 lit. b ustawy jest faktyczne zajęcie ich na działalność gospodarczą. Przedmiotowy garaż nie jest odrębnym budynkiem, lecz jest lokalem znajdującym się w budynku mieszkalnym, natomiast budynki mieszkalne są generalnie wyłączone z grupy budynków, gdzie warunkiem zastosowania najwyższej stawki jest kryterium ich związania z działalnością gospodarczą. Przedmiotowy garaż stanowiący jeden z lokali w budynku mieszkalnym będzie podlegał opodatkowaniu stawkami jak od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt. 2 lit. b ustawy, w przypadku gdy będzie na taką działalność zajęty przez któregokolwiek ze współwłaścicieli.

Przepisy prawne nie pozwalają również na opodatkowanie przedmiotowej nieruchomości czyli garażu wielostanowiskowego różnymi stawkami.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy 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.

Z ww. przepisu wynika, że opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają nie tylko budynki, ale i ich części czyli lokale stanowiące samodzielną nieruchomość. W sytuacji wyodrębnienia lokali, stanowią one odrębny od budynku przedmiot opodatkowania.

Budynkiem zgodnie z przepisem art. 1a ust. 1 pkt 1 ustawy jest 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.

Odrębnym od budynku przedmiotem podatku od nieruchomości jest lokal stanowiący nieruchomość. Ze stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawców wynika, iż garaż wielostanowiskowy jest odrębnym lokalem stanowiącym współwłasność. Wnioskodawcy nie nabyli własności miejsca postojowego, tylko udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynku przy ul. [REDAKTOWANE]

Przepisy art. 3 ust. 4 i ust. 5 ustawy stanowią że, 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, z zastrzeżeniem ust. 5, zgodnie z którym, 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.

Zgodnie z ww. przepisami lokal garażu wielostanowiskowego jako odrębna nieruchomość – samodzielna część budynku stanowiąca współwłasność jest odrębnym przedmiotem opodatkowania od którego obowiązek podatkowy ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach. Ustęp 5 cytowanego przepisu odnosi się do części wspólnych budynków a nie odrębnych lokali stanowiących współwłasność. Opodatkowaniu w tym przypadku podlega cały lokal garażowy a nie miejsce postojowe. Autonomicznym przedmiotem opodatkowania jest więc własność (współwłasność) odrębnej nieruchomości jaką jest część budynku stanowiąca odrębny lokal, który to lokal może być np. przedmiotem obrotu prawnego.

W związku z powyższym, skoro lokal garażu wielostanowiskowego stanowi współwłasność kilku podmiotów jest odrębnym przedmiotem opodatkowania, co do którego nie jest możliwe zastosowanie różnych stawek podatku od nieruchomości.

Na tle przedstawionego stanu faktycznego Prezydent Miasta Rzeszowa stwierdza, że stanowisko wnioskodawcy jest nieprawidłowe.

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

POUCZENIE

Stronie przysługuje prawo wniesienia skargi na interpretację z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie, ul. Kraszewskiego 4A, 35 – 016 Rzeszów, po uprzednim wezwaniu organu do usunięcia naruszenia prawa, w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się o wydaniu interpretacji (art. 52 § 3 ustawy

z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - Dz. U. Nr 153, poz. 1270 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 Prezydenta Miasta Rzeszowa (art. 54 § 1 ww. ustawy).

Otrzymują:

- 1) adresat,
- 2) a/a.

**PREZYDENT
MIASTA RZESZOWA**

Tadeusz Ferenc