

**PREZYDENT  
MIASTA RZESZOWA**

FN.I-31100-1-5/W/10

Rzeszów, 11.08.2010 r.

**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 18.05.2010 r. (data wpływu 20.05.2010 r.) przez Panią \_\_\_\_\_, zamieszkałą w Rzeszowie, przy ul. \_\_\_\_\_ o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie zastosowania przepisów dotyczących stosowania stawek opodatkowania podatkiem od nieruchomości powierzchni miejsca postojowego usytuowanego w garażu podziemnym – **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.

Pani \_\_\_\_\_ zamieszkała w Rzeszowie, przy ul. \_\_\_\_\_ złożyła wniosek o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w sprawie zastosowania przepisów dotyczących stosowania stawek opodatkowania podatkiem od nieruchomości powierzchni miejsca postojowego usytuowanego w garażu podziemnym.

Ww. wniosek zawierał braki formalne, w postaci braku opłaty, której podlegają wnioski o wydanie interpretacji indywidualnej, zgodnie z art. 14 f §1 ww. ustawy Ordynacja podatkowa oraz 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.

W związku z powyższym, pismem (znak: FN.I. 31100-1-5/W/10 ) z dnia 7.06.2010 r. Prezydent Miasta Rzeszowa wezwał \_\_\_\_\_ do jego uzupełnienia. Wezwanie doręczono w dniu 10.07.2010 r. Wniosek uzupełniono w dniu 15.07.2010 r. poprzez uregulowanie opłaty w wysokości 40 zł w dniu 10.07.2010 r. i złożenie ww. oświadczenia ( data wpływu 16.07.2010 r. ).

Tym samym zostały spełnione wszystkie wymogi formalne wniosku.

**W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:**

Pani ..... aktem notarialnym z dnia 18.09.2010 r. nabyła wraz z mężem w Spółdzielni ..... w Rzeszowie własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz udział wynoszący 1/18 części we współwłasności lokalu tj. w garażu wielostanowiskowym. Garaż podziemny usytuowany jest pod budynkiem mieszkalnym, dostęp do niego odbywa się od strony piwnic i jak poinformowała Wnioskodawczyni nie stanowi on odrębnego budynku ale jest częścią budynku mieszkalnego. Przysługujące Wnioskodawczyni miejsce postojowe nie posiada ustalonej powierzchni, oznaczone jest numerem oraz określonym w akcie notarialnym udziałem 1/18 we współwłasności. Miejsce postojowe nie jest ograniczone ścianami, bądź w jakikolwiek inny sposób, a zgodnie z opisem Wnioskodawczyni w jego obrebie nie znajdują się żadne urządzenia czy doprowadzone media. Pani ..... poinformowała również, że założono na zakupiony lokal oraz miejsce postojowe księgę wieczystą oraz że w ewidencji gruntów i budynków znajduje się zapis kwalifikujący miejsce postojowe jako lokal niemieszkalny, a także, iż nie prowadzi działalności gospodarczej oraz że przedmiot opodatkowania ze swej istoty nie nadaje się do prowadzenia takiej działalności.

**W związku z powyższym, zadano następujące pytanie:**

Pytanie dotyczy zakresu zastosowania przepisów dotyczących stosowania stawek opodatkowania podatkiem od nieruchomości powierzchni miejsca postojowego usytuowanego w garażu podziemnym.

**Zdaniem Wnioskodawczyni:**

Organ podatkowy dokonał nadinterpretacji ustawy o podatkach i opłatach lokalnych przyjmując, że jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą, a wnioskujący posiadają udział we współwłasności miejsca postojowego, to powinni płacić podatek według stawek właściwych dla działalności gospodarczej. Organ podatkowy powinien zdaniem Wnioskodawczyni zastosować art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Użyte w ww. przepisie stwierdzenie: „w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym” wskazuje wyraźnie na wolę wyłączenia przez ustawodawcę gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność z własności w częściach łącznych do własności w częściach ułamkowych, celem stworzenia możliwości odrębnego opodatkowania każdej części ułamkowej. Zapis ten prowadzi do wniosku, iż miejsca postojowe powinny zostać objęte stawką podatku określoną w art. 5 ust 1 pkt 2 lit a. ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

**W ocenie Prezydenta Miasta Rzeszowa:**

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawczyni w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego dotyczącego opodatkowania powierzchni miejsca postojowego usytuowanego w garażu podziemnym, figurującym w ewidencji gruntów i budynków jako lokal niemieszkalny

stanowiący współwłasność ze Spółdzielnią  
stawkami określonymi w art. 5 ust 1 pkt z lit a - jest  
nieprawidłowe.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych ( Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 ) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub objekty 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 ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych 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 Panią wynika, iż garaż wielostanowiskowy jest odrębnym lokalem figurującym w ewidencji gruntów i budynków jako lokal niemieszkalny stanowiący współwłasność ze Spółdzielnią

Dane wynikające z ewidencji gruntów i budynków stanowią, zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne ( Dz. U. Nr 240 z 2005 roku, poz. 2027, z późn. zm. ) podstawę wymiaru podatków.

Przepis art. 3 ust. 4 i ust. 5 ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych stanowi 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. przepisem 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.

Przedmiotowy lokal niemieszkalny stanowi nieruchomość, której jednym ze współwłaścicieli jest Spółdzielnia

W przypadku współposiadania gdy choćby jeden ze współwłaścicieli prowadzi działalność gospodarczą należy przyjąć, że przedmiot jest związany z działalnością gospodarczą. W takim wypadku wszyscy współwłaściciele opłacają podatek według stawek właściwych dla tzw. budynków lub ich części związanych

z prowadzeniem działalności gospodarczej. Stanowisko takie znajduje uzasadnienie w orzecznictwie. Zgodnie z wyrokiem WSA we Wrocławiu z 30.01.2008 r. ( I SA/Wr 1407/07 ) okoliczność, że na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności, tylko dwóch spośród trzech współwłaścicieli prowadzi działalność gospodarczą, nie zmienia faktu, że nieruchomość ta pozostaje w posiadaniu przedsiębiorców i jako taka jest związana z działalnością gospodarczą w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. Ww. przepis stanowi, że 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, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych.

Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku ( III RN 21/02 ) z dnia 13.02.2003 r., zgodnie z którym jeżeli jeden ze współwłaścicieli, będący przedsiębiorcą, wykorzystuje nieruchomość dla celów prowadzenia działalności gospodarczej, wówczas opodatkowanie podatkiem od nieruchomości następuje według stawek przewidzianych dla gruntów związanych z działalnością gospodarczą, także wówczas, gdy drugi ze współposiadaczy działalności gospodarczej nie prowadzi.

Z powyższego wynika, iż w przypadku gdy grunty, budynki i budowle stanowią współwłasność lub znajdują się w posiadaniu dwóch lub więcej osób w tym przypadku Spółdzielni

... i osób fizycznych, na których ciąży solidarnie obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości, a jedna z nich prowadzi działalność gospodarczą, to wszyscy współwłaściciele zobowiązani są do zapłaty podatku obciążającego daną nieruchomość wg stawek przewidzianych dla gruntów, budynków i budowli związanych z działalnością gospodarczą. Z istoty współwłasności wynika bowiem, iż każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy oraz korzystania z niej w zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Działalność spółdzielni mieszkaniowych reguluje ustawa z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. ( Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm. ). Art. 1 ust. 2 tej ustawy określa przedmiot działalności spółdzielni mieszkaniowej, zaś art. 1 ust. 6 stanowi, że spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach prawa i w statucie. Z powyższego wynika, iż zarówno działalność „ podstawową ” z ust. 2 jak i „ inną ” z ust. 6 należy zakwalifikować jako działalność gospodarczą. Sąd Najwyższy w uchwale z 26.04.2002 r. ( III CZP 21/02 ) wskazał, że działalność spółdzielni mieszkaniowej w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie i nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków jest obowiązkową działalnością gospodarczą takiej spółdzielni.

W związku z powyższym skoro lokal garażu wielostanowiskowego jako odrębny przedmiot opodatkowania stanowi współwłasność ... i osób fizycznych to podlega opodatkowaniu stawką zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt. 2 lit b, tj. stawką jak od budynków lub ich części związanych z działalnością gospodarczą.

Prezydent Miasta Rzeszowa w związku z powołaniem się Pani ! na postanowienie ( znak: FN.I.31100-1-18/06 ) z 17.11.2006 r. dodatkowo wyjaśnia, że dotyczyło ono innego stanu faktycznego. Garaż podziemny był

usytuowany pomiędzy dwoma budynkami mieszkalnymi i stanowił część budynku mieszkalnego.

Na tie 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.

Zup. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

*Marek Ustrobiński*  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Finansowego  
URZĘDU MIASTA RZESZOWA

*Beata Magnowska*

DYREKTOR  
Wydziału Finansowego  
URZĘDU MIASTA RZESZOWA

*Janina Dyjak*

POCZTA PRAWNY