



# PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: +48 81 466 1400, fax: +48 81 466 1401  
ePUAP: /UMLublin/SkrytkaESP, [www.um.lublin.eu](http://www.um.lublin.eu)

PE-OR.310.1.2021

Lublin, dnia 28.01.2022 r.

----- **Sp. z o.o.**

-----  
-----

reprezentowana przez:

-----  
-----  
-----

adres elektroniczny do doręczeń  
na platformie ePUAP:

-----

## INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Prezydent Miasta Lublin, działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3, art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021 r. poz. 1540 ze zm.), w związku ze złożonym przez ----- Sp. z o.o. z siedzibą w ----- wnioskiem z dnia 05.11.2021 r. o wydanie pisemnej interpretacji indywidualnej w zakresie stosowania przepisów prawa podatkowego w podatku od nieruchomości

### postanawia

- 1) **uznać za nieprawidłowe stanowisko, że garaże oraz miejsca postojowe powinny być opodatkowane podatkiem od nieruchomości stawką taką jak dla budynków lub ich części mieszkalnych,**
- 2) **uznać za prawidłowe stanowisko, że grunt stanowiący drogę wewnętrzną, będący we własności Spółki powinien być traktowany jako związany z budynkami mieszkalnymi położonymi na terenie Zespołu Mieszkaniowego, gdyż służy ogółowi.**

### UZASADNIENIE

W dniu 05.11.2021 r. do tutejszego organu podatkowego wpłynął wniosek ----- Sp. z o.o. z siedzibą w ----- o interpretację przepisów prawa podatkowego dotyczących podatku od nieruchomości w zakresie opodatkowania garaży i miejsc postojowych oraz drogi wewnętrznej.

Wnioskodawca oświadczył, zgodnie z art. 14b § 4 ww. ustawy Ordynacja podatkowa, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, kontroli celno-skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego. Do wniosku załączono dowód uiszczenia opłaty za wydanie interpretacji indywidualnej.

Spółka przedstawiła następujący stan faktyczny:

Spółka prowadzi działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży mieszkań oraz związaną z wynajmem mieszkań, lokali usługowych, garaży i miejsc postojowych znajdujących się w „Zespo-



le Budynków Mieszkalnych Wielorodzinnych z usługami w parterach wraz z budynkiem usług zdrowia, handlu i administracji” w ----- przy ul. ----- (dalej „Zespół Mieszkaniowy”).

W Zespole Mieszkaniowym znajduje się 220 lokali mieszkalnych, 122 garaże oraz 14 miejsc postojowych w dwóch wielostanowiskowych garażach zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych. Zespół Mieszkaniowy tworzy małe osiedle, na którym mieszka na stałe około 1000 mieszkańców. Lokale użytkowe wynajmowane są przez Spółkę m.in. podmiotom, które prowadzą tam działalność służącą mieszkańcom, np. apteka, przedszkole, sklep spożywczy, gabinet logopedyczny, usługi fryzjerskie, serwis komputerowy.

Spółka jest właścicielem gruntu stanowiącego drogę służącą do dojazdu i dojścia do 10 budynków wielorodzinnych należących do Zespołu Mieszkaniowego i lokali usługowych znajdujących się w jednym z tych budynków. Droga jest w większej części wyłączona ze swobodnego ruchu, gdyż wjazd na osiedle jest ogrodzony szlabanem. Z części gruntu, na którym jest zlokalizowana droga wydzielono dwa place zabaw dla dzieci i część zieloną, z której nieodpłatnie korzystają mieszkańcy Zespołu Mieszkaniowego.

Przedmiotowa droga jest drogą dojazdową do budynków mieszkalnych oraz niektórych lokali usługowych znajdujących się w jednym z tych budynków. Wzdłuż drogi przebiegającej obok lokali usługowych zostały wyznaczone miejsca do parkowania. Ten odcinek drogi jest użytkowany również przez mieszkańców Zespołu Mieszkaniowego, gdyż inny dojazd/dojście do budynków mieszkalnych nie jest możliwy/e. Jednak główny odcinek drogi jest wykorzystywany przez mieszkańców i najemców garaży/miejsc postojowych i jest oddzielony szlabanem od tej części drogi, z której korzystają mieszkańcy oraz podmioty wynajmujące lokale usługowe od Spółki. Droga służy również mieszkańcom do nieodpłatnego parkowania (zostały wyznaczone do tego miejsca).

Na drodze została ustanowiona nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu (również do pomieszczeń śmietnikowych), na rzecz każdorazowego właściciela działek, na których posadowione są budynki w obrębie Zespołu Mieszkaniowego. Droga służy jako dojazd pożarowy do budynków mieszkalnych oraz dojazd innych służb obsługujących osiedle wielorodzinne.

Ponadto Spółka jest właścicielem niektórych garaży i miejsc postojowych usytuowanych w konstrukcji budynków mieszkalnych i są one przez Spółkę wynajmowane osobom trzecim. Dla tych garaży i miejsc postojowych prowadzone są odrębne księgi wieczyste.

Spółka mając na uwadze powyższy stan faktyczny zadała następujące pytania:

1) Czy Spółka postąpiła prawidłowo uznając, że garaże oraz miejsca postojowe są opodatkowane podatkiem od nieruchomości według stawek właściwych dla budynków mieszkalnych?

2) Czy Spółka postąpiła prawidłowo uznając, że grunt stanowiący drogę jest opodatkowany podatkiem od nieruchomości według stawek właściwych dla gruntów związanych z budynkami mieszkalnymi?

We wniosku Spółka przedstawiła własne stanowisko w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego, zgodnie z którym:

Ad. 1) Garaże oraz miejsca postojowe opisane w stanie faktycznym powinny być opodatkowane podatkiem od nieruchomości stawką właściwą dla budynków mieszkalnych.

Ad. 2) Grunt stanowiący drogę wewnętrzną będący własnością Spółki powinien być traktowany jako związany z budynkami mieszkalnymi położonymi na terenie Zespołu Mieszkaniowego, gdyż służy ogółowi. Dojazd do budynków (droga wewnętrzna) jest ogólnie dostępny tak dla mieszkańców bloków, jak i podmiotów wynajmujących od Spółki lokale użytkowe (lokalne usługowe), garaże oraz miejsca postojowe. W związku z tym, w stosunku do tego gruntu zastosowanie powinna znaleźć preferencyjna stawka podatku od nieruchomości właściwa dla gruntów pozostałych niezwiązanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Spółki w sprawie przedstawionego stanu faktycznego w zakresie sposobu opodatkowania garaży i miejsc postojowych należy uznać za nieprawidłowe.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2019 r., poz. 1170 ze zm.), zwanej dalej u.p.o.l., opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Podstawę opodatkowania dla budynków lub ich części



stanowi ich powierzchnia użytkowa (art. 4 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l.). Rada gminy określa w drodze uchwały stawki podatku od nieruchomości, które zgodnie z art. 5 ust. 1 u.p.o.l. nie mogą przekroczyć określonego pułapu w podziale na stawki przewidziane między innymi dla budynków lub ich części:

- mieszkalnych,
- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej,
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego.

Stosownie do postanowień art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. za grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej rozumie się grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a, tj. zgodnie z art. 2a pkt 1 do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami.

Z przytoczonego powyżej przepisu art. 2 ust. 1 u.p.o.l. wynika, że przedmiotem opodatkowania są budynki lub ich części. Pojęcia „budynki lub ich części” ustawodawca używa także w powoływanych wyżej przepisach dotyczących określenia podstawy opodatkowania (art. 4 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l.) oraz podziału na konkretne rodzaje stawek (art. 5 ust. 1 u.p.o.l.). W art. 2 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. w istocie wymienione zostały dwa odrębne przedmioty opodatkowania, tj. „budynki” (traktowane jako całość) oraz „części budynków”. Oznacza to, że „część budynku” może stanowić odrębny przedmiot opodatkowania w sytuacji, gdy ta część jest prawnie wyodrębniona z budynku i stanowi odrębny przedmiot własności. Takie rozumienie przepisu dotyczącego przedmiotu opodatkowania zbieżne jest z definicją nieruchomości zawartą w art. 46 § 1 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którą „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”.

W tym miejscu wskazać należy także na przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048). Przepis art. 2 ust. 1 tej ustawy wskazuje, że samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, mogą stanowić odrębne nieruchomości. Samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. W art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali wskazano także, że do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane „pomieszczeniami przynależnymi”. W sytuacji, gdy garaż został wyodrębniony jako lokal o innym niż mieszkalne przeznaczeniu, stanowiący odrębną nieruchomość i odrębny przedmiot opodatkowania, nie dzieli losu budynku lub jego części (mieszkalnego bądź pozostałego).

Przepisem znajdującym się poza regulacją ustawy podatkowej, a mającym znaczenie dla opodatkowania podatkiem od nieruchomości jest art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2021 r., poz. 1990 ze zm.), zgodnie z którym podstawę mi.in. wymiaru podatków stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. Zauważyć należy, że ewidencja ta zawiera informacje dotyczące gruntów, budynków i lokali. W przypadku lokali informacje te obejmują ich położenie, funkcję użytkową oraz ogólne dane techniczne. Oznaczenie funkcji użytkowej lokalu ma przesądzające znaczenie dla określenia, czy jest to lokal mieszkalny, czy niemieszkalny.

Przy rozstrzygnięciu zagadnienia zasad opodatkowania garaży i miejsc postojowych, istotne pozostaje to, że podatnik jest właścicielem garaży oraz miejsc postojowych (lokali niemieszkalnych) usytuowanych w budynku mieszkalnym, które stanowią odrębne nieruchomości z założonymi księgami wieczystymi oraz że podatnik jest przedsiębiorcą – spółką prawa handlowego. Przedmiotowe garaże i miejsca postojowe stanowią element przedsiębiorstwa i są



wykorzystywane do realizacji gospodarczych celów podatnika jako przedsiębiorcy w celu osiągnięcia efektów tej działalności.

Zagadnienie prawne związane z opodatkowaniem „garaży” („miejsc postojowych”) stanowiących część budynku mieszkalnego, będących odrębną nieruchomością, zostało rozstrzygnięte w uchwale 7 sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 lutego 2012 r. sygn. akt II FSP 4/11. Sąd stwierdził, że na podstawie art. 3 ust. 4 w powiązaniu z treścią art. 3 ust. 5 u.p.o.l. nieruchomość lokalowa została uznana za odrębny przedmiot opodatkowania. Odrębność ta (od innych części budynku) pozwala na różne opodatkowanie, w zależności od charakteru lokalu, który może być mieszkalny, pozostały bądź przeznaczony na działalność gospodarczą w rozumieniu art. 5 ust. 1 tej ustawy. Pogląd taki został również zaprezentowany w piśmiennictwie (por. L. Etel: Podatek od lokali garażowych, „Finanse Komunalne” 2011, nr 5, s. 33-38). W artykule tym autor wskazał, że 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. Podobne stanowisko L. Etel zawarł w publikacji „Opodatkowanie podatkiem od nieruchomości garaży w budynkach mieszkalnych” w Przeglądzie Podatków Lokalnych i Finansów Samorządowych z 2009 r., nr 7-8, s. 1 i 9-13.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 16 stycznia 2020 r. sygn. akt II FSK 1548/19 stwierdził, że hale garażowe wielostanowiskowe - jako wyodrębnione lokale z ustanowionymi odrębnie księgami wieczystymi - mimo ich usytuowania w budynku mieszkalnym są związane z działalnością gospodarczą. Dla takiej oceny wystarcza sam fakt posiadania tych hal przez przedsiębiorcę. Zdaniem Sądu, organy podatkowe zasadnie przyjęły, że hale garażowe wielostanowiskowe - jako wyodrębnione lokale z ustanowionymi odrębnie księgami wieczystymi - mimo ich usytuowania w budynku mieszkalnym są związane z działalnością gospodarczą. W takiej sytuacji, gdy garaż został wyodrębniony jako lokal o innym niż mieszkalne przeznaczeniu, stanowiący odrębną nieruchomość i odrębny przedmiot opodatkowania, nie dzieli losu budynku lub jego części (mieszkalnego lub pozostałego). Dla opodatkowania takiego lokalu na podstawie art. 2 ust. 1 w związku z art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l., decydujące znaczenie ma fakt posiadania nieruchomości niemieszkalnych przez przedsiębiorcę, co tym samym stanowi podstawę do opodatkowania garaży stawką przewidzianą dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Ponadto nie jest przy tym istotne, czy przedmiotowa nieruchomość zajęta jest na prowadzenie działalności gospodarczej. Znaczenie ma to, że nieruchomość ta jest własnością przedsiębiorcy, a tym samym kwalifikuje się do budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Mając na uwadze powyższą analizę i wnioski wyływające z przywołanego orzecznictwa sądownoadministracyjnego, w niniejszym stanie faktycznym właściwą stawką podatku od nieruchomości pozostaje stawka przewidziana dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, o której mowa w art. 5 ust. 2 lit.b) u.p.o.l. Za taką stawką opodatkowania przedmiotowych garaży i miejsc postojowych przemawia to, że stanowią one odrębny przedmiot opodatkowania od budynku mieszkalnego wobec ustanowienia odrębnej własności lokali o charakterze niemieszkalnym, stanowią własność podatnika będącego przedsiębiorcą oraz stanowią element przedsiębiorstwa i są wykorzystywane do realizacji gospodarczych celów przedsiębiorcy w celu osiągnięcia efektów tej działalności.

W związku z powyższym w tym zakresie stanowisko podatnika pozostaje nieprawidłowe.

W zakresie zagadnienia dotyczącego sposobu opodatkowania gruntów stanowiących drogę wewnętrzną, uwzględniając przedstawiony we wniosku stan faktyczny tutejszy organ podatkowy uznaje stanowisko Spółki za prawidłowe. W związku z powyższym, stosownie do art. 14c § 1 O.p., odstępuje się od uzasadnienia prawnego.

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dniu jej wydania.



**POUCZENIE**

Wnioskodawcy 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 Lublinie, ul. M.C. Skłodowskiej 40, 20 – 029 Lublin, w dwóch egzemplarzach, w terminie 30 dni od dnia doręczenia interpretacji – art. 53 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2019 r., poz. 2325 ze zm.).

Zgodnie z art. 54 § 1 ww. ustawy skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania jest przedmiotem skargi, tj. Prezydenta Miasta Lublin (skargę należy przesłać na adres: Wydział Podatków Urzędu Miasta Lublin, 20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14).

Z up. Prezydenta Miasta Lublin

**Lucyna Sternik**

Skarbnik Miasta

*(dokument w postaci elektronicznej  
podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym)*