

12.01

Kraków, dnia 21 listopada 2011 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PODATKÓW I OPŁAT
Al. Powstania Warszawskiego 10

Data 2011-12-16

Nr 6975670

Opłata skarbową zł 40

21.11.11

Urząd Miasta Krakowa
Wydział Podatków i Opłat
Al. Powstania Warszawskiego 10
31-549 Kraków

WNIOSEK O WYDANIE INDYWIDUALNEJ INTERPRETACJI PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Na podstawie art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. Z 2005 Nr 8 poz. 60 z późn. zm.) oraz w związku z otrzymaniem decyzji w sprawie podatku od nieruchomości z dn. 25.01.2011 za rok 2010 i 2011 dla nieruchomości przy ul. [REDAKTOWANE] zwracam się z prośbą o wydanie pisemnej interpretacji w zakresie i sposobie opodatkowania miejsc parkingowych znajdujących się w budynku mieszkalnym.

Miejsca te nabyłam osobnym aktem notarialnym i stanowią one udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego. Niemniej jednak garaż ten znajduje się w tym samym budynku w całości mieszkalnym co należące do mnie mieszkanie i jest usytuowany w podziemiu (poziom -1) na tym samym gruncie co budynek.

Budynek mieszkalny, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych, to obiekt budowlany, którego co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana na cele mieszkalne. ~~Jeżeli~~ więc garaż zajmuje powierzchnię mniejszą niż połowa budynku (i znajduje się w obrębie jego bryły) powinno się stosować stawkę dla budynków mieszkalnych.

W związku z powyższym uważam, że miejsca postojowe powinny być opodatkowane stawką jak dla budynku mieszkalnego, a nie dla pozostałych budynków.

Zgodnie z orzeczeniami NSA garaż, który stanowi część budynku mieszkalnego, mimo użytkowego charakteru podlega, tak jak mieszkanie, niższej stawce podatku

od nieruchomości. Wynika to z dwóch prawomocnych wyroków, które wydał niedawno Naczelny Sąd Administracyjny (sygnatury akt II FSK 733/10, II FSK 335/10).

Z poważaniem



Oświadczam, 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.



Kraków, dnia 15.03.2012 r.

ul. [REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE] Kraków

INDYWIDUALNA INTERPRETACJA PODATKOWA

Działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3 w zw. z art. 14b § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 16 grudnia 2011 r. złożonego przez Panią [REDAKTOWANE], zam. w Krakowie przy ul. [REDAKTOWANE] i uzupełnionego w dniu 24 stycznia 2012 r. o udzielenie pisemnej indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego

uznaje, że stanowisko Wnioskodawczyni polegające na tym że, miejsca postojowe w garażu podziemnym zlokalizowanym w bryle budynku mieszkalnego i stanowiącym odrębny lokal powinny być opodatkowane podatkiem od nieruchomości z zastosowaniem stawki jak dla budynków lub ich części mieszkalnych, w świetle przedstawione stanu faktycznego, jest nieprawidłowe.

UZASADNIENIE

W dniu 16 grudnia 2011 r. Pani [REDAKTOWANE] zamieszkała w Krakowie przy ul. [REDAKTOWANE] złożyła wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j.: Dz. U. z 2010 r. Nr 95 poz. 613 z późn. zm.). Braki formalne wniosku zostały uzupełnione w dniu 24 stycznia 2012 r.

Wnioskodawczyni przedstawiła stan faktyczny wedle którego, otrzymała decyzję ustalającą wysokość podatku od nieruchomości za 2010 i 2011 r. dla nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. [REDAKTOWANE]. W decyzji miejsca postojowe w garażu stanowiskowym opodatkowano według stawki jak dla budynków pozostałych. Miejsca te Podatniczka nabyła osobnym aktem notarialnym stanowią one udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego. Garaż ten znajduje się w tym samym budynku w całości mieszkalnym co należące do Podatniczki mieszkanie i jest usytuowany w podziemiu (poziom -1) na tym samym gruncie co budynek.

W związku powyższym Wnioskodawczyni zwróciła się z prośbą o wydanie pisemnej interpretacji w zakresie i sposobie opodatkowania miejsc parkingowych znajdujących się w budynku mieszkalnym.

Budynek mieszkalny, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych, to obiekt budowlany, którego co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana na cele mieszkalne. Skoro garaż zajmuje powierzchnię mniejszą niż połowa budynku (i znajduje się w obrębie jego bryły) powinno się stosować stawkę dla budynków mieszkalnych.

Na poparcie swoich argumentów wnioskodawczyni podaje sygnatury dwóch wyroków Naczelnego Sądu Administracyjnego tj.: sygn. akt II FSK 733/10 i II FSK 335/10.

W związku z powyższym Wnioskodawczyni uważa, że miejsca postojowe powinny być opodatkowane stawką jak dla budynku mieszkalnego, a nie dla pozostałych budynków.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j.: Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm. – 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.). Stawki podatku od nieruchomości ustala rada gminy w drodze uchwały i 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.

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 konsekwentnie 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 opinii organu podatkowego 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 chociażby 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 odniesieniu do podatku od nieruchomości należy zauważyć, że pośrednio prawidłowość odrębnego opodatkowania lokalu wyodrębnionego z budynku wynika także z art. 3 ust. 5 u.p.o.l. Warto zaznaczyć, że w przepisie tym mowa jest jedynie o lokalu czyli odnosi się on zarówno do lokali mieszkalnych jak i niemieszkalnych. Skoro zatem dopuszczalne jest odrębne opodatkowanie lokali w budynku to nie ma przeszkód, a wręcz wskazane jest, aby te odrębne przedmioty opodatkowania były opodatkowane z zastosowaniem różnych – właściwych dla konkretnych przedmiotów opodatkowania - stawek.

Wnioskodawczyni wskazuje wprost, że garaż podziemny w którym zakupiła miejsca postojowe jest samodzielny, wyodrębnionym lokalem.

W związku z powyższym należy uznać, że prawna odrębność lokali mieszkalnych oraz lokali niemieszkalnych w tym garażu stanowiących odrębny od lokalu mieszkalnego przedmiot własności upoważnia do odrębnego potraktowania lokalu i garażu z prawnopodatkowego punktu widzenia.

Także wykładnia celowościowa związana z możliwością zbywania poszczególnych wyodrębnionych lokali niemieszkalnych przemawia za prawidłowością stanowiska organu podatkowego. Nie jest bowiem wykluczona sytuacja, że przedmiotem umowy np. sprzedaży, może być wyodrębniony lokal niemieszkalny, a na skutek takiej umowy korzystającym z lokalu niemieszkalnego stałaby się osoba obca, nie mająca żadnego związku z samym budynkiem mieszkalnym i jego lokalami o charakterze mieszkaniowym. Przyjęcie stanowiska zaprezentowanego przez Wnioskodawczynię prowadziłoby do niedopuszczalnej sytuacji, w której podatek od nieruchomości w stawce przewidzianej dla budynków mieszkalnych byłby płacony przez podatnika będącego wyłącznie właścicielem lub posiadaczem samego lokalu niemieszkalnego.

Należy podkreślić, że problem zastosowania różnej stawki podatku w przypadku miejsc postojowych w garażu podziemnym pojawił się także na gruncie podatku od towarów i usług (VAT).

Zgodnie z art. 41 ust. 12 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 ze zm., dalej ustawa o VAT), stawkę podatku, o której mowa w ust. 2, tj. 8% stosuje się do dostawy, budowy, remontu, modernizacji lub przebudowy obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym. Art. 41 ust. 12a ustawy o VAT określa, że przez budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym rozumie się obiekty budownictwa mieszkaniowego lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych, oraz lokale mieszkalne w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 12, a także obiekty sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w klasie ex 1264 - wyłącznie budynki instytucji ochrony zdrowia świadczących usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgnarską, zwłaszcza dla ludzi starszych i niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem ust. 12b. Ustawa o VAT oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy nie definiują pojęcia lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z jednolitym orzecznictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego sprzedaż lokalu mieszkalnego wraz z prawem do korzystania z wydzielonych miejsc postojowych, znajdujących się w danym budynku, podlega jednej stawce podatku od towarów i usług właściwej dla lokalu mieszkalnego. Przedmiotem sprzedaży obok własności lokalu mieszkalnego jest nie garaż, czy samo miejsce postojowe, ale prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego dla samochodu osobowego o konkretnej powierzchni, znajdującego się w części podziemnej budynku, które jest integralnie związane z prawem własności do lokalu mieszkalnego. W tym przypadku nie ma możliwości nabycia (a zatem i zbycia) lokalu mieszkalnego bez prawa do korzystania z miejsca postojowego. Wyodrębnione miejsca postojowe nie mogą być bowiem przedmiotem odrębnej umowy sprzedaży, gdyż nie stanowią samodzielnych lokali użytkowych ze względu na fakt, że nie stanowią wydzielonych trwałymi ścianami izb w obrębie budynku. Oznacza to z punktu widzenia przepisów podatkowych, że sprzedaż lokalu mieszkalnego wraz z prawem do korzystania z tak wydzielonych miejsc postojowych, znajdujących się w danym budynku, podlega jednej stawce podatku od towarów i usług właściwej dla lokalu mieszkalnego. Nie można bowiem dzielić przedmiotu sprzedaży na poszczególne składniki tylko i wyłącznie z przyczyn leżących po stronie przepisów podatkowych (możliwość zastosowania różnych stawek podatku).

Z kolei sprzedaż oddzielnie lokalu mieszkalnego oraz lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość – garażu, podlega opodatkowaniu zróżnicowanymi stawkami – preferencyjną dla lokalu mieszkalnego oraz podstawową dla garażu stanowiącego odrębny przedmiot własności (wyroki NSA z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I FSK 967/09, z dnia 23 marca 2010 r., sygn. akt I FSK 299/09, z dnia 11 maja 2010 r., sygn. akt I FSK 724/09, z dnia 8 stycznia 2009 r., sygn. akt I FSK 1798/07, z dnia 22 czerwca 2005 r., sygn. akt FSK 2480/04, z dnia 29 października 2010 r., sygn. akt I FSK 1813/09, z dnia 2 grudnia 2011 r., sygn. akt I FSK 253/11 - wyroki dostępne w CBOS na stronie www.orzeczenia.nsa.gov.pl).

W związku z powyższym organ podatkowy stoi na stanowisku, że wyodrębnione lokale niemieszkalne w tym miejsca postojowe w garażach podziemnych (stanowiących odrębny lokal) znajdujących się w budynkach mieszkalnych, powinny być opodatkowane według stawki jak dla budynków lub ich części pozostałych.

Stanowisko takie znajdowało także odzwierciedlenie w orzecznictwie sądów administracyjnych jednak ze względu na pojawiające się orzeczenia, w których zaprezentowano odmienne stanowisko (między innymi orzeczenia wskazane przez Wnioskodawczynię), w dniu 27 lutego 2012 r. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie

w składzie 7 sędziów w podjął uchwałę rozstrzygającą zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, w której zajął stanowisko pokrywające się z zaprezentowanym stanowiskiem organu podatkowego (sygn. akt II FPS 4/10 – CBOS, www.orzeczenia.nsa.gov.pl).

W związku z tym, stanowisko przedstawione we wniosku odnoszące się do stawki dla budynków lub ich części jest nieprawidłowe.

Na indywidualną interpretację podatkową zgodnie z art. 14c § 3 Ordynacji podatkowej przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, złożona za pośrednictwem Prezydenta Miasta Krakowa, adres: Wydział Podatków i Opłat Urzędu Miasta Krakowa, Al. Powstania Warszawskiego 10, 31-549 Kraków, wniesiona po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację do usunięcia naruszenia prawa w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie 60 dnia od dnia wniesienia tego wezwania.

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

z up. PREZYDENTA MIASTA

Grzegorz Kasprzak
Grzegorz Kasprzak
Główny Specjalista
w Wydziale Podatków i Opłat