

Wyższa stawka podatku od nieruchomości za garaż

# Wyższa stawka podatku od nieruchomości za garaż

**ROZLICZENIA** | Podatnicy przegrywają spory dotyczące daniny za garaże i miejsca parkingowe mieszczące się w bryle budynku mieszkalnego

**MATEUSZ MAJ**

Choć rozstrzygnięcia sądów administracyjnych są rozbieżne, te powołują się na utrwaloną linię orzecznictwa. Tak zrobił np. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w niekorzystnych dla podatników wyrokach z 9 grudnia (sygn. III SA/Wa 2114-9/10). Sporne było, czy za garaże należy pobierać podatek właściwy dla budynków mieszkalnych, czy też uznać je za opisane w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych „inne budynki” (DzU z 2010 r. nr 95, poz. 613). Oznaczałoby to, że właściciele zapłacą wyższą daninę. Stawki podatku określają rady gmin. Górne ich granice są jednak wytyczone ustawowo. **Maksymalna stawka dla budynków mieszkalnych wynosi 0,67 zł od 1 mkw. powierzchni użytkowej rocznie.** W razie niekorzystnej interpretacji przepisów garaże niewykorzystywane w działalności gospodarczej obciążone byłyby stawką 7,06 zł.

## Nie do mieszkania

– W tego typu sprawach występują dwie strefy sporów – zauważa Paweł Toński, partner w Accreo Taxand. Pierwsza wią-

że się z wątpliwościami, czy jakiegokolwiek części budynku mieszkalnego, które nie są wykorzystywane na działalność gospodarczą, mogą być opodatkowane stawką inną niż właściwa dla budynków mieszkalnych.

– Moim zdaniem nie – mówi Toński. – Sądy niejednokrotnie uznawały, że znajdujący się w budynku garaż, nawet jeśli stanowi odrębny lokal, nie zmienia mieszkalnego charakteru całego budynku i jego opodatkowania w całości stawką jak dla budynku mieszkalnego.

– Jeśli natomiast uznamy, że można stosować inne stawki, trzeba badać przeznaczenie konkretnych lokali. To druga płaszczyzna sporów, bo wtedy wchodzimy już w kwestie bardziej ocenne, stąd też rozbieżności w orzecznictwie – kończy ekspert.

## Profiskalne orzeczenia

WSA w Warszawie np. uznał, że przytoczony przez samorządowe kolegium odwoławcze argument, iż miejsce postojowe jest wykorzystywane w szeroko pojętych celach mieszkaniowych, nie zasługuje na uwzględnienie.

Gminy, do których kas wpływają dochody z podatku od nie-

**OPINIA**

**Piotr Kwaśny**

menedżer w dziale podatków i opłat  
Alma Consulting Group Polska



Konsekwencje podatkowe posiadania garażu od dawna budzą nieporozumienia na linii podatek – fiskus. Można odnieść wrażenie, że batalia urzędów skarbowych prowadząca do uznania garaży za odrębne od mieszkań przedmioty opodatkowania, skutkującego zastosowaniem 22 zamiast 7 proc. VAT, ma odzwierciedlenie w interpretacji przepisów dotyczących podatku od nieruchomości. Prowadzi to do sztucznego oderwania garaży od lokali mieszkalnych znajdujących się w jednej bryle nieruchomości i opodatkowania wyższą stawką. W mojej ocenie praktyka ta nie jest prawidłowa, choć niestety – w świetle ostatnich interpretacji i orzeczeń – coraz popularniejsza.

ruchości, wykazują się sporą motywacją w dochodzeniu podatku. Tak było w sprawach rozpatrywanych przez WSA w stolicy. Prezydent Warszawy określiła wysokość podatku od garażu, posługując się stawkami obowiązującymi dla „innych budynków”. SKO uchyliło te decyzje, wymierzając niższą daninę. Skargę na to rozstrzygnięcie wniósł prokurator.

– W standardowym trybie procedowania decyzja SKO byłaby końcem sporu – mówi Leszek Przybyłka, adwokat i doradca podatkowy. – Organ, któ-

rego rozstrzygnięcie zostało zmienione przez decyzję organu drugiej instancji, nie może, w odróżnieniu od podatnika, wnieść skargi do sądu. Przepisy nadają jednak takie uprawnienia m.in. prokuratorowi. Jeśli uzna on, że interes publiczny, rozumiany jako dbałość o przestrzeganie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, tego wymaga, może interweniować w sprawie – dodaje. ■



O podatkach od nieruchomości

[rp.pl/samorzad](http://rp.pl/samorzad)