

Podatek od garażu

- Miasta żądają podatku od garażu według stawki dla budynków pozostałych
- Właściciele garaży płacą podatek 10-krotnie wyższy niż za mieszkania
- Sądy nie wypracowały jednolitego stanowiska, jak opodatkować garaż

Lukasz Zalewski
lukasz.zalewski@infor.pl

Właściciele garaży i miejsc postojowych w budynkach wielolokalowych skarżą się na decyzje miast i gmin, które ustalają im podatek od nieruchomości według stawek dla budynków pozostałych, czyli ponad 10 razy wyższych niż stawki dla mieszkań. Czytelnicy „DGP” informują nas, że do tej pory garaże podziemne dla potrzeb podatku od nieruchomości były traktowane jako powierzchnia w budynku mieszkalnym.

– Teraz, w celu łatania dziur budżetowych gmin, organy samorządowe, posilkując się jednym z wyroków (WSA w Białymstoku), zmuszają podatników do korekty informacji o nieruchomościach i wykazywania powierzchni garaży do opodatkowania według stawki dla budynków pozostałych – żali się jeden z czytelników.

Miasta za wyższą stawką

Komunikat informujący o opodatkowaniu garaży według stawki dla budynków pozostałych wydał ostatnio urząd dzielnicy Warszawa Białoleka. Urząd wyjaśnia, że właściciele garaży (miejsc postojowych) w budynkach wielolokalowych, którzy wypełnili informacje o nieruchomościach IN-10, wpisując dane garażu/miejsca postojowego w pozycji dla budynków mieszkalnych, powinni po-

Opodatkowanie garaży

Czy zapłacimy stawkę podatku od nieruchomości jak za mieszkanie, czy znacznie wyższą, zależy tylko od decyzji urzędu

Ile podatku od 1 mkw. garażu w budynku (w zł)



Przykład: ile wyniesie podatek od garażu związanego z mieszkaniem



nownie wypełnić ten druk, wpisując dane garażu/miejsca postojowego w pozycji dla budynków pozostałych.

Takie postępowanie organu podatkowego (wójta, burmistrza lub prezydenta miasta) budzi jednak wątpliwości. Jak wyjaśnia Adama Hellwig, doradca podatkowy i starszy menedżer w dziale prawnopodatkowym PwC, biuro w Katowicach, w przypadku osób fizycznych podatek ustalany jest przez organ podatkowy w drodze decyzji ustalającej.

– Podatnik składa informację o posiadanych nieruchomościach i to na organie podatkowym leży obowiązek

dokonania prawidłowej prawnopodatkowej kwalifikacji przedmiotu opodatkowania – tłumaczy ekspert.

W przypadku, w którym podatnik w pierwotnej informacji zeznał, że jest właścicielem miejsca postojowego, trudno uznać, że organ nie wiedział o tym fakcie, wydając decyzję ustalającą wymiar podatku.

– Jeżeli organ zmienił zdanie co do prawidłowej prawnopodatkowej kwalifikacji garażu, czyli stwierdził, że popełnił błąd co do ustalenia, czy miejsce postojowe ma charakter budynku mieszkalnego, czy nie, to nie może wykorzystywać tej przesłanki do

zmiany decyzji pierwotnej – stwierdza Adam Hellwig. Jego zdaniem zmuszanie podatnika do jakiegokolwiek korekty informacji jest co najmniej wątpliwe, a legalność decyzji wydanych wskutek wznowionego postępowania podatkowego może być często kwestionowana.

Jeśli natomiast organ podatkowy nie wydał jeszcze decyzji, wówczas powinien wydać decyzję ustalającą podatek od garażu według właściwych stawek podatku.

Klasyfikacja garażu

Stanowisko dzielnicy Białoleka nie jest odosobnione. Z sondy „DGP” wynika, że

10 razy wyższy

w dużych miastach (Warszawa, Gdańsk, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań) właściciele garaży i miejsc postojowych w budynkach wielolokalowych (blokach) muszą płacić podatek według stawek dla budynków pozostałych, a więc wyższych.

Miasta rozróżniają jednak dwie sytuacje. Jak wyjaśnia Barbara Sajna, skarbnik Poznania, garaż (miejsce postojowe) jako lokal niemieszkalny, umiejscowiony jako odrębny przedmiot własności w większej całości – budynku mieszkalnym, z własną księgą wieczystą, na potrzeby prawa podatkowego powinien być uznany za odrębną nieruchomość i opodatkowany stawkami dla budynków pozostałych.

Jak dodaje Krzysztof Maczkowski, skarbnik Łodzi, jeżeli garaż stanowi integralną część budynku mieszkalnego lub przynależność do lokalu mieszkalnego, wówczas podlega on opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawki dla budynków mieszkalnych, pod warunkiem że nie jest on zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej.

Zdaniem Krzysztofa Maczkowskiego dotyczy to również garaży stanowiących podziemne kondygnacje budynków mieszkalnych integralnie związanych z budynkiem.

Różne orzecznictwo

Miasta powołują się m.in. na wyroki sądów administracyjnych: w Białymstoku, Poznaniu, Szczecinie i War-

szawie. Przeanalizowaliśmy to orzecznictwo.

WSA w Białymstoku w wyrokach z 9 grudnia 2009 r. (sygn. akt I SA/Bk 454/09, prawomocny) oraz z 27 października 2010 r. (sygn. akt I SA/Bk 353/10, nieprawomocny) orzekł, że w przypadku gdy garaż znajduje się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, powinien być opodatkowany podatkiem od nieruchomości z zastosowaniem stawki podatkowej dla budynków lub ich części pozostałych.

Identyczne stanowisko przedstawiły np.: WSA w Poznaniu w wyroku z 9 grudnia 2009 r. (sygn. akt III SA/Po 768/09, prawomocny), WSA w Szczecinie w wyroku z 6 października 2010 r. (sygn. akt I SA/Sz 508/10, prawomocny) oraz WSA w Warszawie (wyrok z 9 grudnia 2010 r., sygn. akt III SA/Wa 2114/10, nieprawomocny).

Przeciwnie stanowiska, zgodnie z którymi garaże należy opodatkować według stawki dla budynków mieszkalnych, prezentowały np. WSA w Bydgoszczy (wyrok z 28 lipca 2009 r., sygn. akt I SA/Bd 346/09 oraz z 8 września 2010 r., sygn. akt I SA/Bd 578/10) oraz NSA (wyrok z 22 lipca 2009 r., sygn. akt II FSK 460/08).

Charakter mieszkalny

Zdaniem Adama Hellwiga miejsce postojowe, bez względu na to, czy stanowi odrębny przedmiot własności od reszty budynku, czy

nie, jest częścią składową całego obiektu.

– Jeżeli obiekt ten jako taki ma charakter mieszkalny, to nie można uznać, że część tego obiektu ma inny charakter niż całość – uważa Adam Hellwig.

W opinii Małgorzaty Boguszewskiej, analityka z Alma Consulting Group Polska, podatnicy słusznie traktują garaże jako część funkcjonalną całego budynku mieszkalnego i wykazują je do opodatkowania według stawek przewidzianych dla budynków mieszkalnych.

Ekspert zwraca uwagę, że stanowisko takie jest zgodne z interpretacją Ministerstwa Finansów (pismo zastępcy dyrektora departamentu podatków lokalnych i katastru z 11 marca 2005 r., nr LK-833/PP/05/ST-52).

Stanowisko to potrzymał wiceminister Maciej Grabowski w odpowiedzi na interpelację poselską (nr 7649 z 24 lutego 2009 r.). Ministerstwo jednak zmieniło zdanie i w piśmie z 8 stycznia 2010 r. uznało, że od garaży podziemnych trzeba płacić wyższy podatek (pismo z 8 stycznia 2010 r., nr PL/LS/833/5/SLA/10/1).

Małgorzata Boguszewska zwraca uwagę, że wybór odpowiedniej stawki podatku dla garaży podziemnych polega, w jak trudnej sytuacji są podatnicy, od których oczekuje się sklasyfikowania posiadanego przez nich majątku.