

.....

Podatek od nieruchomości należy do grupy podatków majątkowych i oznacza to, że jest podatkiem wiążącym się z posiadaniem gruntu, budynku, czy budowli. Obowiązek podatkowy i zasady opodatkowania podmiotów z tytułu posiadania nieruchomości normuje ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2016r. poz.716 z późn. zm.).

W art. 2 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych ustawodawca wskazuje na zakres przedmiotu opodatkowania podatkiem od nieruchomości, gdzie opodatkowaniu podlegają między innymi następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- 1) grunty;
- 2) budynki lub ich części;
- 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W przepisie art. 3 ust. 1 powołanej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych określony został katalog podmiotów będących podatnikami podatku od nieruchomości. Zakres podmiotowy oparty jest o dwa elementy konstrukcyjne, tj. katalog osób, które mogą być potencjalnie podatnikami oraz obszar sytuacji, które muszą wystąpić, aby dany podmiot stał się podatnikiem. Zatem podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:

- 1) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych;
- 3) użytkownikami wieczystymi gruntów;
- 4) posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie:
 - a) wynika z umowy zawartej z właścicielem, Agencją Nieruchomości Rolnych lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości,
 - b) jest bez tytułu prawnego, z zastrzeżeniem ust. 2.

Jak to zostało wskazane na wstępie Wnioskodawczyni jest „właścicielem garażu murowanego (...) właściciel posiada 1/60 udziału” a zatem przyjąć można, że w „..... przy

Sposób opodatkowania podatkiem od nieruchomości nieruchomości składających się z wyodrębnionych lokali uregulowany został w art. 3 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zgodnie z którym jeżeli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz od części budynku stanowiących nieruchomość wspólną w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892) ciąży na właścicielach w zakresie odpowiadającym ich udziałowi w nieruchomości wspólnej. Powyższe szeroko objaśnione zostało w komentarzu prof. dr hab. Leonarda Etel do ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, gdzie wskazane zostało, iż „W przypadku lokali stanowiących odrębny przedmiot własności podatnikami są ich właściciele. Zgodnie bowiem z art. 3 ust. 1 pkt 1 u.p.o.l., podatek obciąża - co jest regułą, od której są wyjątki - przede wszystkim właścicieli nieruchomości. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w trybie przewidzianym w ustawie o własności lokali powoduje, że stają się one odrębną nieruchomością również w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (...) Właściciele nieruchomości lokalowych mają ułamkowo określony udział w tzw. nieruchomości wspólnej, obejmującej grunt oraz wszelkie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Współwłaścicielami nieruchomości wspólnej są właściciele lokali i oni też są podatnikami podatku od nieruchomości. Prawo własności tej nieruchomości przysługuje tylko właścicielom lokali, a nie wspólnocie, co prowadzi do obciążenia ich podatkiem od nieruchomości na zasadach określonych w art. 3 ust. 5 u.p.o.l.”.

..... słusznie zatem wskazuje, iż w zakresie opodatkowania gruntu ponosi „opłaty z tytułu podatku od nieruchomości w części 1/60 udziału”, co jest zgodne z przepisami prawa podatkowego ponieważ z uwagi na fakt, iż Wnioskodawczyni jest właścicielką garażu, z którym związany jest udział wynoszący 1/60 części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, to na Wnioskodawczyni (zgodnie z zapisami ww. art. 3 ust. 1 powołanej powyżej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych) ciąży obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości zarówno od wyodrębnionego lokalu - garażu jak i od przynależnej do niego udziałowej części gruntu.

Analogicznie poszczególni właściciele garaży oraz związanej wraz z nimi udziałowej części gruntu, są podatnikami podatku od nieruchomości niezależnie od tego, iż jak to zostało opisane we wniosku tworzą oni Wspólnotę. Ponieważ to na członkach wspólnoty (osobach fizycznych) a nie na wspólnocie ciąży obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości za przedmiotową nieruchomość.

Jak wskazano we wniosku „właściciele Wspólnoty postanowili wydzierżawić część niezabudowanego terenu pod garaże blaszane (...) nietrwale związane z gruntem”, które „nie będą służyć do prowadzenia działalności gospodarczej”.

Wydzierżawiony teren, co do którego obowiązek podatkowy, jak to zostało ustalone powyżej, ciąży na osobach fizycznych w udziałowych częściach przypisanych do poszczególnych wyodrębnionych garażach, podlegać będzie niezmiennie opodatkowaniu według stawki od gruntów pozostałych (*art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. „c” ustawy o podatkach i opłatach lokalnych*), ponieważ przedmiotowy grunt nie stanowić będzie gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 powołanej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, w którym za grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej należy przyjąć grunty będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą (...).

W zakresie opisanych we wniosku garaży blaszanych nietrwale związanych z gruntem, stanowiąc będą one budowlę zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 2 cytowanej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, w którym za budowlę uważa się obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a także urządzenie budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.

W art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wskazano, iż opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Zatem jedynie w odniesieniu do budowli ustawodawca wprowadza jako przesłankę decydującą o objęciu jej opodatkowaniem związane tej budowli bądź jej części z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W związku z tym, iż opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budowle lub ich części jeżeli są związane z prowadzeniem działalności (*art. 2 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych*), a opisane we wniosku budowle - garaże blaszane nietrwale związane z gruntem co podkreśla Wnioskodawczyni „nie będą służyć działalności gospodarczej” zatem uznać należy, iż przedmiotowe budowle nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, iż wskazana przez Wnioskodawczynię część niezabudowanego terenu wydzierżawiona pod garaże blaszane nietrwale związane z gruntem niezmiennie podlegać będzie opodatkowaniu według stawki pozostałej, a nowo powstałe na wydzierżawionym terenie garaże blaszane nietrwale związane z gruntem, niezwiązane z prowadzeniem działalności gospodarczej nie będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Podsumowując, tutejszy Organ stwierdza, iż stanowisko przedstawione przez Wnioskodawczynię w złożonym wniosku dotyczące sposobu interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości gruntu stanowiącego współwłasność osób fizycznych (*członków Wspólnoty*) należy uznać za prawidłowe.

Niniejsza interpretacja została wydana w oparciu o zdarzenie przyszłe przedstawione przez Wnioskodawczynię, a co za tym idzie przedmiotowe postępowanie interpretacyjne ograniczono wyłącznie do udzielenia pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w okolicznościach zdarzenia przyszłego podanego przez Stronę we wniosku. Związanie organu interpretacją dotyczy jedynie dokonanej wykładni przepisu podatkowego wyłącznie w kontekście zdarzenia przyszłego przedstawionego przez Wnioskodawczynię. Nie oznacza to, iż w przypadku dokonania w toku postępowania podatkowego innych ustaleń, Organ będzie musiał zająć stanowisko zbieżne z dokonaną wcześniej interpretacją.

Biorąc pod uwagę powyższe tutejszy Organ postanawia jak w sentencji.

POUCZENIE

Zastosowanie się do interpretacji indywidualnej przed jej zmianą lub przed doręczeniem organowi podatkowemu odpisu prawomocnego orzeczenia sądu administracyjnego uchylającego interpretację indywidualną nie może szkodzić wnioskodawcy, jak również w przypadku nieuwzględnienia jej w rozstrzygnięciu sprawy podatkowej.

Niniejsza interpretacja po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej.

Od niniejszej interpretacji przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 2, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Katowice, po uprzednim wezwaniu na piśmie Prezydenta Miasta Katowice - w terminie czternastu dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu niniejszej interpretacji - do usunięcia naruszenia prawa (*art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - Dz. U. z 2016r. poz. 718 z późn. zm.*).

Skargę do WSA wnosi się 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*).