

PREZYDENT MIASTA KATOWICE

**ul. Młyńska 4
40-098 Katowice**

Katowice, dnia 13.05.2025r.

EO-III.310.3.2025.BT

(EO-III.KW-000165/25)

**PISEMNA INDYWIDUALNA INTERPRETACJA
PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO**

Prezydent Miasta Katowice działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3, w związku z art. 14b, art. 14c i art. 14k § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (*Dz. U. z 2025r. poz. 111 z późn. zm.*) oraz art. 2 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 1a ust. 1 pkt 3 i ust. 2a pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (*Dz. U. z 2023r. poz. 70 z późn. zm.*), znowelizowanym ustawą z dnia 19 listopada 2024r. o zmianie ustawy o podatku rolnym, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz ustawy o opłacie skarbowej wraz z załącznikiem (*Dz. U. z 2024r. poz. 1757*)

postanawia

udzielić na wniosek (.....) Sp. z o.o., z siedzibą w (.....) indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego uznając za prawidłowe stanowisko Wnioskodawcy, iż budowle powstałe w ścisłym związku z budową budynków mieszkalnych i mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie tych budynków mieszkalnych nie stanowią budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i w związku z tym nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 03.03.2025r. (*data wpływu do tutejszego Urzędu w dniu 07.03.2025r.*) (.....) Sp. z o.o. z siedzibą w (.....) zwróciło się z wnioskiem o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie ustalenia „czy budowle powstałe w ścisłym związku z budową budynków mieszkalnych i mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie tych budynków mieszkalnych, należy traktować jako budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt.3 ustawy z 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. *Dz.U. z 2023r. poz. 70 z późn.zm.*)”.

Z opisu stanu faktycznego zawartego w złożonym wniosku wynika, iż „podstawą prawną funkcjonowania (.....) Sp. z o.o. jest ustawa z 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tekst jednolity *Dz. U. z 2024r. poz.1440 z późn.zm.*). Ustawa określa zasady gromadzenia oszczędności, finansowania przez Bank Gospodarstwa Krajowego niektórych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu budowę lokali mieszkalnych, zasady działania społecznych agencji najmu, zasady działania społecznej inicjatywy mieszkaniowej oraz zasady wspierania gmin ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Szczegółowe zasady działalności wynikają z Rozdziału 4 ww. ustawy ‘Społeczne inicjatywy mieszkaniowe’, który określa, że społeczne inicjatywy mieszkaniowe mogą być tworzone w formie:

1. spółek z ograniczoną odpowiedzialnością;
2. spółek akcyjnych;
3. spółdzielni osób prawnych”.

Wnioskodawca w przedmiotowym wniosku zwrócił uwagę na art. 24 ust. 5 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa cytując, iż „ilekroć w ustawie jest mowa o społecznej inicjatywie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć także towarzystwo budownictwa społecznego utworzone przed dniem wejścia w życie ustawy z 10 grudnia 2020r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (*Dz.U. z 2021r. poz. 11 oraz z 2022r. poz. 807 i 2666*)”.

Wnioskodawca wskazał, iż zadaniem (.....) Sp. z o.o., zgodnie z umową Spółki, „(...) jest rozszerzanie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin, których nie stać na zakup mieszkania, przez budowę dla nich mieszkań i oddawanie ich w najem”, uwzględniając sytuację społeczną i finansową rodzin ubiegających się o mieszkania. Ponadto „Spółka współpracuje ściśle w zakresie swojej działalności z Miastem zgodnie z podpisaną w tym zakresie umową o współdziałaniu”.

W treści wniosku Wnioskodawca powołał również art. 27 ust. 1 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, zgodnie z którym „(...) nadrzędnym przedmiotem działania SIM – (.....) (...) jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu”.

Jak wskazano we wniosku o interpretację Spółka do realizacji swojego celu pozyskuje środki z budżetu państwa za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego, który pierwotnie udzielał kredytów preferencyjnych w ramach tzw. Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Obecnie BGK udziela preferencyjnych kredytów w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego tzw. finansowanie zwrotne, które zgodnie z ustawą może być udzielone na warunkach preferencyjnych tylko: społecznym inicjatywom mieszkaniowym (....) oraz spółdzielniom mieszkaniowym po spełnieniu warunków ustawowych. Spółka pozyskuje także środki z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, których otrzymanie wymaga ścisłej współpracy między Społeczną Inicjatywą Mieszkaniową – (.....) a gminą.

Jednocześnie Spółka wskazała, iż „(...) realizując swój nadrzędny cel, który wspiera realizację polityki mieszkaniowej Miasta (.....) wybudowała 53 budynki mieszkalne z 2662 mieszkaniami. Budynki te zostały sklasyfikowane zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych (PKOB): 1122 budynki mieszkalne. Wszystkie lokale mieszkalne użytkowane są na podstawie umowy najmu. Oprócz nieruchomości budynkowych obejmujących lokale mieszkalne oraz użytkowe (zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej) Spółka posiada mienie obejmujące także chodniki; wewnętrzne drogi osiedlowe, miejsca postojowe; śmietniki; wiaty na rowery; place zabaw; zewnętrzne parkingi dwupoziomowe. Cała infrastruktura towarzysząca budynkom mieszkalnym powstała zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy lub obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i spełniała wymagania narzucone ustawą z 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane mając na celu zaspokojenie niezbędnych potrzeb związanych z korzystaniem z powierzchni mieszkaniowych”.

W części dotyczącej własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego Wnioskodawca powołał jednolitą linię orzecznictwą w zakresie opodatkowania budowli posadowionych na gruntach mieszkaniowych, wskazując następujące orzeczenia sądów administracyjnych:

- wyrok z dnia 26.11.2014r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach sygn. akt: I SA/GI 684/14 zgodnie z którym „Sąd podziela pogląd Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażony w cytowanym już wyroku z dnia 15 stycznia 2013r. (sygn. akt: II FSK 933/11), iż przez grunty związane z budynkami mieszkalnymi należy rozumieć nie tylko grunty, na których taki obiekt budowlany został posadowiony, ale również grunty doń przylegające, zapewniające właściwe korzystanie z tego budynku, niezbędną obsługę budynku oraz jego mieszkańców, w tym w zakresie odpowiedniego skomunikowania, zabezpieczenia porządku, rekreacji (np. place dla dzieci) oraz zaspokojenia innych niezbędnych potrzeb związanych z korzystaniem z powierzchni mieszkaniowej budynku. Sąd stwierdza, że pojęcie gruntu związanego z budynkiem mieszkalnym jest pojęciem autonomicznym w stosunku do pojęcia nieruchomości wspólnej w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz w stosunku do pojęcia działki spełniającej wymogi przewidziane dla działki budowlanej w rozumieniu art. 32a ustawy o własności lokali i art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Winno być ono interpretowane z odniesieniem do celu, jakim jest realizacja potrzeb mieszkaniowych. W konkluzji wskazać należy, że jeżeli budowla jest zlokalizowana na gruncie związanym z budynkiem mieszkalnym (w wyżej wskazanym rozumieniu tych pojęć), nie jest wykorzystywana dla prowadzenia działalności gospodarczej, a jej przeznaczenie wiąże się z realizacją potrzeb mieszkaniowych, nie podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości przewidzianym dla budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, co w kontekście regulacji zamieszczonej w art. 2 ust. 1 pkt 3 PodLokU oznacza, że w ogóle nie podlega opodatkowaniu. Wylączenie zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości wszelkich budowli posiadanych przez przedsiębiorcę wynika zatem z kryterium ich lokalizacji (na gruncie związanym z budynkiem mieszkalnym) i przeznaczenia (realizacja potrzeb mieszkaniowych mieszkańców), wobec czego - wbrew twierdzeniom organu interpretacyjnego - nie jest

istotne czy ich posiadaczem jest (.....), którego dochody, co warto nadmienić, przeznaczane są w całości na działalność statutową (.....) (art. 24 ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego)";

- wyrok z dnia 9 maja 2017r. Naczelnego Sądu Administracyjnego sygn. akt: II FSK 978/15 dzielący cytowane powyżej stanowisko Sądu w wyroku z dnia 26.11.2014r., zgodnie z którym „(...) w przypadku podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą polegającą na budowaniu budynków mieszkalnych jak np. TBS opodatkowanie podatkiem od nieruchomości nie dotyczy budowli zlokalizowanych na gruntach, które należy traktować jako związane z budynkami mieszkalnymi wybudowanymi przez ten podmiot, nawet jeżeli nie stanowią części składowej lokali mieszkalnych, ale których przeznaczenie wiąże się z realizacją potrzeb mieszkaniowych i nie są one wykorzystywane dla prowadzenia działalności gospodarczej. Tym samym budowle takie jak: drogi, chodniki, place, parkingi itp. jeżeli spełniają wskazane wyżej kryterium usytuowania i wyłącznego sposobu wykorzystywania dla realizacji potrzeb mieszkaniowych nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości”. W dalszej części wskazano, że w wyroku tym Naczelny Sąd Administracyjny „(...) podziela stanowisko wyrażone w innych wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego tj. w wyrokach z dnia: 15 stycznia 2013r. sygn. akt II FSK 933/11, 2 grudnia 2016r. sygn. akt 3208/14 oraz z 28 lipca 2016r. sygn. akt 1795/14. Sąd podkreślił, że chociaż wyroki te dotyczyły innych podmiotów (spółdzielni mieszkaniowych) to dokonana w nich interpretacja art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych można odnieść również do innych podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, a w szczególności do TBS. Zaznaczyć bowiem należy, że działalność prowadzona przez TBS stanowi realizację art. 75 ust. 1 Konstytucji RP, zgodnie z którym władza publiczna prowadzi politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałając bezdomności, wspierając rozwój budownictwa socjalnego oraz popierając działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Jednocześnie, Naczelny Sąd Administracyjny zauważa, że ‘przedstawiona powyżej interpretacja art. 1a ust. 1 pkt 3 PodLokU nie narusza zasady *exceptiones non sunt extendendae* (wyjątków nie interpretuje się rozszerzająco). Zgodnie bowiem z tą zasadą, nie można wykorzystywać systemowych i funkcjonalnych reguł interpretacyjnych do przełamania – przez rozszerzenie zakresu modyfikatora – jednoznacznie językowego przepisu modyfikującego przepis centralny (M. Zieliński, Wykładnia prawa. Zasady, reguły, wskazówki, Warszawa 2017, s. 302). Jak natomiast wykazano powyżej, art. 1a ust. 1 pkt 3 PodLokU nie jest jednoznaczny językowo, bowiem ustawodawca nie nadał treści normatywnej zwrotowi: ‘z wyjątkiem (...) gruntów związanych z tymi budynkami’. Tym samym, mając na uwadze niejednoznaczność ww. przepisu – wbrew argumentacji zawartej w skardze kasacyjnej – interpretacja ta nie narusza także zasady *nemini permittitur venire contra factum proprium* (nie można występować przeciw własnemu stanowisku). Dokonując powyższej wykładni, sąd nie dążył bowiem do ‘naprawy’ błędów ustawodawcy, lecz dokonał ustalenia rzeczywistego – mieszczącego się w granicach prawa – znaczenia normy prawnej zawartej w ww. przepisie”;
- wyrok z dnia 22.11.2023r. Naczelnego Sądu Administracyjnego sygn. akt: III FSK 3293/21, z którego wynika, iż „Rację należy wobec tego przyznać Sądowi pierwszej instancji, że opodatkowanie podatkiem od nieruchomości nie dotyczy budowli zlokalizowanych na gruntach, które należy traktować jako związane z budynkami mieszkalnymi w przedstawionym wyżej znaczeniu, nawet jeżeli nie stanowią części składowej lokali mieszkalnych, ale których przeznaczenie wiąże się z realizacją potrzeb mieszkaniowych i które nie są wykorzystywane dla prowadzenia działalności gospodarczej. Zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, a w konsekwencji opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości powinny podlegać jedynie te budowle zlokalizowane na nieruchomości należącej do spółdzielni mieszkaniowej, które służą wyłącznie obsłudze lokali użytkowych znajdujących się w budynku mieszkalnym, związanych z komercyjną działalnością tejże spółdzielni”.

W złożonym piśmie Wnioskodawca, biorąc pod uwagę stan faktyczny i przywołane wyżej orzecznictwo sądowe oraz powołując art. 1a ust. 1 pkt 3 oraz art. 1a ust. 2a pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych zawarł własne stanowisko w sprawie, wskazując, że „(...) budowle powstałe w ścisłym związku z budową budynków mieszkalnych i mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie tych budynków mieszkalnych nie stanowią budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 70 z późn.zm.) i tym samym

nie podlegają one opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości”. Potwierdzając swoje stanowisko w sprawie Wnioskodawca dodał, iż „(...) bez wątpienia realizuje politykę mieszkaniową (.....) korzystając przy tym ze środków publicznych pochodzących z budżetu Państwa”.

We wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej Wnioskodawca złożył stosowne oświadczenie, o którym mowa w art. 14b ust. 4 powołanej ustawy Ordynacja podatkowa oraz uiścił należną opłatę za wydanie interpretacji w kwocie 40,00zł, zgodnie z art. 14f niniejszej ustawy, a dowód wniesienia opłaty (*kserokopia potwierdzenia wykonania operacji przelewu w dniu 03.03.2025r.*) załączył do wniosku.

Mając na względzie przedstawiony stan faktyczny oraz zaprezentowane przez Wnioskodawcę własne stanowisko w sprawie, podstawową kwestią było przeanalizowanie obowiązujących przepisów prawa w zakresie opodatkowania budowli podatkiem od nieruchomości.

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 2023r. poz. 70 z późn. zm.*), znowelizowana ustawą z dnia 19 listopada 2024r. o zmianie ustawy o podatku rolnym, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz ustawy o opłacie skarbowej wraz z załącznikiem (*Dz. U. z 2024r. poz. 1757*).

Zgodnie z art. 2 ust. 1 powołanej powyżej ustawy opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Artykuł 1a ust. 1 pkt 3 cytowanej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych stanowi, iż grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej to grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a.

Z treści tego przepisu wynika, iż co do zasady wszystkie budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy związane są z prowadzeniem działalności gospodarczej i w związku z tym podlegać winny opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Natomiast za niezwiązane z działalnością gospodarczą ustawodawca wskazał budynki mieszkalne oraz grunty związane z tymi budynkami, co wynika z treści powołanego w tej jednostce redakcyjnej ust. 2a pkt 1, zgodnie z którym *„do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się: budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami”*.

W ocenie tutejszego Organu w artykule 1a ust. 2a pkt 1 brak jest konsekwencji co do treści wyłączenia przedmiotów z opodatkowania, bowiem ustawodawca wskazując, iż do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, pominął budowle. Analizując zatem wprost treść przedmiotowego artykułu uznać można by, iż wszystkie budowle, niezależnie od ich powiązania funkcjonalnego z gruntami i budynkami mieszkalnymi, podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Powyższa problematyka była wielokrotnie poruszana przez sądy administracyjne, które dokonując interpretacji ww. przepisu wskazały, że jego treść należy interpretować rozszerzająco. Powyższe zdaniem Sądów wynika z faktu, iż w polskim systemie prawa podatkowego preferencje przyznano budownictwu mieszkaniowemu i zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. W zakresie podatku od nieruchomości przedmiotowe preferencje wyrażają się tym, że budynki i lokale mieszkalne oraz grunty związane z budynkami mieszkalnymi opodatkowane są według stawek najniższych. Zdaniem sądów co prawda powyższa preferencja podatkowa nie została wprost rozciągnięta na budowle, jednak założeniem ustawodawcy było opodatkowanie najwyższymi stawkami majątku nieruchomego przedsiębiorców oraz innych podmiotów wykonujących działalność gospodarczą, w tym grunty, budynki i budowle służące celom gospodarczym – wchodzące w skład przedsiębiorstwa. Budowle w postaci chodników, parkingów itp. stanowią element składowy przedsiębiorstwa, jednak są nierozdzielnie związane z budynkami mieszkalnymi, gdyż pełnią wobec tych budynków funkcję służebną. Zrozumiałym wydaje się zatem, że skoro budynek mieszkalny jest wyłączony z kategorii *„związany z prowadzeniem działalności gospodarczej”*, to budowla funkcyjnie związana z tym budynkiem nie służy celom działalności gospodarczej – nie jest związana z prowadzeniem działalności gospodarczej. Mając na uwadze powyższe tutejszy Organ podziela ugruntowane orzecznictwo sądów administracyjnych w przedmiotowym zakresie dotyczącym wyłączenia budowli, które funkcjonalnie powiązane są z budynkami mieszkalnymi i związanymi z nimi gruntami z opodatkowania.

Jednocześnie wskazać w tym miejscu należy, iż zakwalifikowanie budynku do odpowiedniej funkcji (*np. mieszkalnej*), co rzutuje m.in. na zastosowanie odpowiedniej stawki podatku od nieruchomości, następuje na podstawie zapisów w ewidencji gruntów i budynków. Powyższe wynika z faktu, iż dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków mają walor dokumentu urzędowego, co wynika z art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (*Dz. U. z 2024r. poz. 1151 z późn. zm.*), zatem decydujące znaczenie dla prawidłowego opodatkowania nieruchomości podatkiem od nieruchomości mają zapisy w przedmiotowej ewidencji dotyczące posiadanej przez budynek funkcji.

Mając na uwadze powyższe przepisy, następnie poddano analizie, czy Wnioskodawca, jest przedsiębiorcą lub innym podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 4 powoływanej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych działalność gospodarcza to działalność, o której mowa w ustawie z dnia 6 marca 2018r. – Prawo przedsiębiorców (*Dz. U. z 2024r. poz. 236 z późn. zm.*). Z treści wniosku wynika, iż Wnioskodawca jest (.....) działającym w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, utworzonym i działającym na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (*Dz.U. z 2024r. poz. 1440 t.j.*), którego przedmiot działania określono w art. 27 ww. ustawy (*budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu*). Niewątpliwie zatem Spółka prowadzi działalność gospodarczą w rozumieniu definicji zawartej w art. 1a ust. 1 pkt 4 powoływanej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, jednakże okoliczność ta nie wyklucza zastosowania przez Spółkę wyłączenia z opodatkowania budowli, o ile pozostają one w ścisłym związku z budynkami mieszkalnymi i związanymi z nimi gruntami, w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 3, w powiązaniu z ust. 2a pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Prezydent Miasta Katowice podziela w tym względzie stanowisko zawarte w licznych orzeczeniach sądów administracyjnych, w tym również w tych powołanych przez Wnioskodawcę jak wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 09.05.2017r. sygn. akt II FSK 978/15, wydany w tożsamej sprawie, w którym Sąd przywołał orzeczenie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 25 marca 2013r. sygn. akt I SA/Gl 1022/12, stwierdzając „(...) że wprowadzie wykładnia językowa art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. prowadzi do wniosku, że budowle znajdujące się w

proszonym w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, jednak, sąd stanął na stanowisku, że skutki stosowania tych przepisów z uwzględnieniem ich językowego znaczenia nie zasługują na akceptację w świetle ujawnionej przez ustawodawcę hierarchii wartości, ze względu na wprost wskazane wartości podlegające szczególnej ochronie. W zakresie podatku od nieruchomości przedmiotowe preferencje wyrażają się tym, że domy i lokale mieszkalne oraz grunty związane z budynkami mieszkalnymi opodatkowane są według stawek najniższych. Powyższa preferencja podatkowa nie została wprost rozciągnięta na budowle, jednakże sąd podzielił pogląd, zgodnie z którym dotyczy on także budowli zlokalizowanych na gruntach, które należy traktować jako związane z budynkami mieszkalnymi, których przeznaczenie wiąże się z realizacją potrzeb mieszkaniowych i nie są one wykorzystywane dla prowadzenia działalności gospodarczej (wyrok NSA z dnia 15 stycznia 2013 r. sygn. akt II FSK 933/11). Sąd podzielił również pogląd wyrażony w ww. wyroku z dnia 15 stycznia 2013 r., iż przez grunty związane z budynkami mieszkalnymi należy rozumieć nie tylko grunty, na których taki obiekt budowlany został posadowiony, ale również grunty doń przylegające, zapewniające właściwe korzystanie z tego budynku, niezbędną obsługę budynku oraz jego mieszkańców, w tym w zakresie odpowiedniego skomunikowania, zabezpieczenia porządku, rekreacji (*np. place dla dzieci*) oraz zaspokojenia innych niezbędnych potrzeb związanych z korzystaniem z powierzchni mieszkaniowej budynku. Pojęcie gruntu związanego z budynkiem mieszkalnym jest bowiem pojęciem autonomicznym w stosunku do pojęcia nieruchomości wspólnej w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz w stosunku do pojęcia działki spełniającej wymogi przewidziane dla działki budowlanej w rozumieniu art. 32a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (*Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.*); dalej: "u.w.l." i art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*Dz.U z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.*) i powinno być ono interpretowane z odniesieniem do celu, jakim jest realizacja potrzeb mieszkaniowych". Dalej Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, iż „(...) według sądu pierwszej instancji, jeżeli budowla jest zlokalizowana na gruncie związanym z budynkiem mieszkalnym (w wyżej wskazanym rozumieniu tych pojęć), nie jest wykorzystywana dla prowadzenia działalności gospodarczej, a jej przeznaczenie wiąże się z realizacją potrzeb mieszkaniowych, nie podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości przewidzianym dla

budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, co w kontekście regulacji zamieszczonej w art. 2 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. oznacza, że w ogóle nie podlega opodatkowaniu. Wyłączenie zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości wszelkich budowli posiadanych przez przedsiębiorcę wynika zatem z kryterium ich lokalizacji (na gruncie związanym z budynkiem mieszkalnym) i przeznaczenia (realizacja potrzeb mieszkaniowych mieszkańców), wobec czego - wbrew twierdzeniom organu interpretacyjnego - nie jest istotne czy ich posiadaczem jest spółdzielnia mieszkaniowa czy inny podmiot, jak towarzystwo budownictwa mieszkaniowego, którego dochody, przeznaczane są w całości na działalność statutową towarzystwa (art. 24 ust. 2 ustawy o TBS). Ustalenie natomiast, czy konkretna, wymieniona we wniosku o wydanie interpretacji, budowla spełnia wskazane wyżej kryterium usytuowania i wyłącznego sposobu wykorzystywania dla realizacji potrzeb mieszkaniowych pozostaje poza zakresem sprawy”.

Poddając zatem analizie zapytanie Wnioskodawcy „czy budowle powstałe w ścisłym związku z budową budynków mieszkalnych i mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie tych budynków mieszkalnych, należy traktować jako budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt.3 ustawy z 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 70 z późn.zm.)”, opierając się na przyjętej linii orzecznictwa, tutejszy Organ podziela stanowisko Wnioskodawcy, uznając je za prawidłowe, iż opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają budowle związane z prawidłowym funkcjonowaniem budynków mieszkalnych, powstałe w ścisłym związku z budową budynków mieszkalnych i mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie tych budynków mieszkalnych.

Niniejsza interpretacja została wydana w oparciu o stan faktyczny przedstawiony przez (.....) Sp. z o.o. z siedzibą w (.....), a co za tym idzie przedmiotowe postępowanie interpretacyjne ograniczono wyłącznie do udzielenia pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w okolicznościach stanu faktycznego podanego przez Stronę we wniosku. Związanie organu interpretacją dotyczy jedynie dokonanej wykładni przepisu podatkowego wyłącznie w kontekście stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę. 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 w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia skarżącemu interpretacji (art. 53 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - Dz. U. z 2024r. poz. 935 t.j.). Skargę można wnieść po wyczerpaniu środków zaskarżenia, jeżeli służyły one skarżącemu w postępowaniu przed organem właściwym w sprawie, chyba że skargę wnosi prokurator, Rzecznik Praw Obywatelskich lub Rzecznik Praw Dziecka. Przez wyczerpanie środków zaskarżenia należy rozumieć sytuację, w której stronie nie przysługuje żaden środek zaskarżenia, taki jak zażalenie, odwołanie lub ponaglenie, przewidziany w ustawie. Jeżeli stronie przysługuje prawo do zwrócenia się do organu, który wydał decyzję z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy, strona może wnieść skargę na tę decyzję bez skorzystania z tego prawa (art. 52 ww. ustawy – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi).

z up. Prezydenta Miasta Katowice

Mirosława Witas

Naczelnik Wydziału

Egzekucji i Orzecznictwa Podatkowego

/podpisano podpisem elektronicznym/