

Rodzaj dokumentu: Interpretacja indywidualna

Sygnatura: RP-W.3120.1.2025.VS

Data: 28.04.2025 r.

Autor: Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew

Istota interpretacji: podatek od nieruchomości – opodatkowanie pomieszczeń przeznaczonych do przechowywania pojazdów stawkami właściwymi dla budynków mieszkalnych

Z interpretacji indywidualnej usunięto dane identyfikujące wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji zgodnie z art. 14i § 3 w związku z art. 14j § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 111)

Osoba odpowiedzialna za wyłączenie powyższych danych: Violetta Skrzypczak

## INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew działając na podstawie art. 14j § 1 i § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r., poz. 111 t.j.)

### **uznaje za prawidłowe**

**stanowisko (...) Spółka z o.o. w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego stanu faktycznego / zdarzenia przysłego w podatku od nieruchomości.**

#### Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej:

3 lutego 2025 r. wpłynął wniosek (...) Spółka z o.o. (dalej: „Spółka”, „Wnioskodawca”).

Treść wniosku jest następująca:

#### Opis stanu faktycznego / zdarzenia przysłego

(...) Spółka z o.o. (dalej: „Spółka”, „Wnioskodawca”) jest właścicielem zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z parkingiem wielopoziomowym w (...), u zbiegu ulic (...) pod adresem (...). Jest to zespół budynków mieszkalnych (budynki oznaczone w dokumentacji projektowej literami A i B, dalej jako: „budynek A i B”) wraz z parkingiem wielopoziomowym (budynek oznaczony w dokumentacji literą C, dalej jako: „budynek C”). W budynkach mieszkalnych (A i B) znajdują się 92 lokale mieszkalne. W budynku parkingu (budynek C) znajduje się 70 miejsc parkingowych. Budynek parkingu jest połączony z budynkiem A i B za pomocą instalacji oraz przejścia (elementy wspólne konstrukcji). Ponadto na dachu budynku C mieszczą się dwa tarasy.

Budynek C samodzielnie, w oderwaniu od istniejących budynków mieszkalnych, nie spełniałby wymogów prawa budowlanego w zakresie: ochrony pożarowej (hydranty zasilane są z budynku A i tam także znajduje się hydrofor zapewniający wymagane prawem ciśnienie wody), wentylacji i oświetlenia (rozdzielnia elektryczna dla garażu znajduje się w budynku A; wentylacja jest wymagana w garażach tego typu). *Ergo*, bez budynku mieszkalnego i znajdujących się tam urządzeń, budynek C nie może być użytkowany.

Miejsca postojowe wydzielone w budynku C są przypisane do konkretnych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach A i B. Cena lokalu mieszkalnego obejmowała / obejmuje cenę lokalu

mieszkalnego, komórki lokatorskiej, udziału w gruncie oraz cenę miejsca postojowego. Przypisane do danego lokalu mieszkalnego miejsce postojowe w budynku C są aktualnie przedmiotem najmu. Po sprzedaży będą przedmiotem umowy współwłaścicieli na zasadach wyłączonego korzystania nieograniczonego w czasie (quo ad usum). Takie miejsce postojowe może być przedmiotem umowy kupna/sprzedaży wyłącznie wraz z lokalem mieszkalnym.

Przedmiotem przeważającej działalności Spółki jest zarządzanie nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie (PKD 68.32.Z). Ww. zespół budynków znajduje się w ewidencji środków trwałych Spółki.

#### Pytanie przyporządkowane do stanu faktycznego / zdarzenia przyszłego

Czy w przedstawionym stanie faktycznym / zdarzeniu przyszłym budynek C będący pomieszczeniem przeznaczonym do przechowywania pojazdów i integralnie połączonym (wspólne instalacje oraz przejścia – elementy wspólne konstrukcji budynków) z budynkami mieszkalnymi (A i B) należy uznać za część mieszkalną budynków mieszkalnych podlegającą opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości wg stawki właściwej dla budynków mieszkalnych?

#### Stanowisko Wnioskodawcy przyporządkowane do pytania

Zdaniem Wnioskodawcy, w przedstawionym stanie faktycznym /zdarzeniu przyszłym budynek C będący pomieszczeniem przeznaczonym do przechowywania pojazdów i integralnie połączonym (wspólne instalacje oraz przejścia – elementy wspólne konstrukcji budynków) z budynkami mieszkalnymi (A i B) należy uznać za część mieszkalną budynków mieszkalnych podlegającą opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości wg stawki właściwej dla budynków mieszkalnych.

#### Uzasadnienie stanowiska Wnioskodawcy

Zgodnie z art. 1a ust. 1 UPOŁ użyte w ustawie określenia oznaczają:

1) budynek – obiekt wzniesiony w wyniku robót budowlanych, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem, trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz który posiada fundamenty i dach, z wyłączeniem obiektu, w którym są lub mogą być gromadzone materiały sypkie, materiały występujące w kawałkach albo materiały w postaci ciekłej lub gazowej, którego podstawowym parametrem technicznym wyznaczającym jego przeznaczenie jest pojemność;

2) budowla:

a) obiekt niebędący budynkiem, wymieniony w załączniku nr 4 do ustawy, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,

b) elektrownię wiatrową, elektrownię jądrową i elektrownię fotowoltaiczną, biogazownię, biogazownię rolniczą, magazyn energii, kocioł, piec przemysłowy, kolej linową, wyciąg narciarski oraz skocznię, w części niebędącej budynkiem – wyłącznie w zakresie ich części budowlanych,

c) urządzenie budowlane – przyłącze oraz urządzenie instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, oraz inne urządzenia techniczne, bezpośrednio związane z budynkiem lub obiektem, o którym mowa w lit. a, niezbędne do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,

d) urządzenie techniczne inne niż wymienione w lit. a-c – wyłącznie w zakresie jego części budowlanych,

e) fundamenty pod maszyny oraz pod urządzenia techniczne, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową

– wzniesione w wyniku robót budowlanych, także w przypadku, gdy stanowią część obiektu niewymienionego w ustawie;

2a) obiekt budowlany - budynek lub budowlę, z wyłączeniem wyrobisk górniczych, a także niewielkich obiektów stanowiących:

a) obiekty kultu religijnego - w szczególności kapliczki, krzyże przydrożne i figury,

b) obiekty architektury ogrodowej - w szczególności posągi i figurki ogrodowe, wodotryski, mostki, pergole, murowane grille i oczka wodne,

c) obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku - w szczególności śmietniki, wiaty na wózki dziecięce i rowery oraz obiekty stanowiące wyposażenie placów zabaw dla dzieci;

2b) roboty budowlane - prace polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub montażu, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725, 834 i 1222);

2c) trwałe związanie z gruntem - takie połączenie obiektu budowlanego z gruntem, które zapewnia temu obiektowi stabilność i możliwość przeciwdziałania czynnikom zewnętrznym niezależnym od działania człowieka, mogącym zniszczyć lub spowodować przemieszczenie lub przesunięcie się obiektu budowlanego na inne miejsce;

3) grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej - grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a;

3a) reklama, tablica reklamowa, urządzenie reklamowe, szyld - odpowiednio reklamę, tablicę reklamową, urządzenie reklamowe, szyld w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185);

4) działalność gospodarcza - działalność, o której mowa w ustawie z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (Dz.U. z 2021 r. poz. 162 i 2105 oraz z 2022 r. poz. 24, 974 i 1570);

5) powierzchnia użytkowa budynku lub jego części - powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe;

6) działalność rolnicza - produkcję roślinną i zwierzęcą, w tym również produkcję materiału siewnego, szkółkarskiego, hodowlanego oraz reprodukcyjnego, produkcję warzywniczą, roślin ozdobnych, grzybów uprawnych, sadownictwo, hodowlę i produkcję materiału zarodowego zwierząt, ptactwa i owadów użytkowych, produkcję zwierzęcą typu przemysłowego fermowego oraz chów i hodowlę ryb;

7) działalność leśna - działalność właścicieli, posiadaczy lub zarządców lasów w zakresie urządzania, ochrony i zagospodarowania lasu, utrzymywania i powiększania zasobów i upraw leśnych, gospodarowania zwierzyną, pozyskiwania - z wyjątkiem skupu - drewna, żywicy, choinek, karpiny, kory, igliwia, zwierzyny oraz płodów runa leśnego, a także sprzedaż tych produktów w stanie nieprzerobionym.

Stosownie do art. 1a ust. 2 UPOŁ za działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy nie uważa się:

1) działalności rolniczej lub leśnej;

2) wynajmu turystom pokoi gościnnych w budynkach mieszkalnych znajdujących się na obszarach wiejskich przez osoby ze stałym miejscem pobytu w gminie położonej na tym terenie, jeżeli liczba pokoi przeznaczonych do wynajęcia nie przekracza 5;

3) działalności, o której mowa w art. 6 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców.

Na podstawie art. 1a ust. 2a UPOŁ do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem

działalności gospodarczej nie zalicza się:

- 1) budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami;
  - 2) gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b i d;
  - 3) budynków, budowli lub ich części, w odniesieniu do których została wydana decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), lub decyzja ostateczna organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania;
  - 4) gruntów:
    - a) przez które przebiegają urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1360), wchodzące w skład przedsiębiorstwa przedsiębiorcy prowadzącego działalność telekomunikacyjną, działalność w zakresie przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów lub energii elektrycznej lub zajmującego się transportem wydobytego gazu ziemnego lub ropy naftowej,
    - b) zajętych na pasy technologiczne stanowiące grunt w otoczeniu urządzeń, o których mowa w lit. a, konieczny dla zapewnienia właściwej eksploatacji tych urządzeń,
    - c) zajętych na strefy bezpieczeństwa oraz strefy kontrolowane urządzeń, o których mowa w lit. a, służących do przesyłania lub dystrybucji ropy naftowej, paliw ciekłych lub paliw gazowych, lub transportu wydobytego gazu ziemnego lub ropy naftowej, które zostały określone w odrębnych przepisach
- chyba że grunty te są jednocześnie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż działalność, o której mowa w lit. a.

Na mocy art. 1a ust. 2c UPOŁ stanowi, że za część mieszkalną budynku mieszkalnego uznaje się także pomieszczenie przeznaczone do przechowywania pojazdów w tym budynku.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a UPOŁ Rada gminy, w drodze uchwały, określa wysokość stawek podatku od nieruchomości, z tym że stawki nie mogą przekroczyć rocznie od budynków lub ich części mieszkalnych - 0,51 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Ww. przepis art. 1a ust. 2c UPOŁ został dodany przez art. 2 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 19 listopada 2024 r. (Dz.U.2024.1757) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2025 r.

Przepisy UPOŁ nie definiują terminu „pomieszczenie”. Od 1 stycznia 2025 r. jest to jedno z kluczowych pojęć, od którego uzależnione jest opodatkowanie podatkiem od nieruchomości budynków mieszkalnych i ich części.

Zgodnie z Słownikiem języka polskiego PWN: pomieszczenie to «budynek lub wydzielona jego część, mające określone przeznaczenie» (<https://sjp.pl/>).

Tak też Wielki słownik języka polskiego PAN: pomieszczenie to wnętrze budynku lub jego wydzielona część, przeznaczona do pełnienia określonych funkcji (<https://wsjp.pl/>).

Zgodnie z przedstawionym stanem faktycznym / zdarzeniem przyszłym Spółka jest właścicielem zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z parkingiem wielopoziomowym w (...), u zbiegu ulic (...) pod adresem (...). Jest to zespół budynków mieszkalnych (budynki oznaczone w dokumentacji projektowej literami A i B) wraz z parkingiem wielopoziomowym (budynek C). W budynkach mieszkalnych (A i B) znajdują się 92 lokale mieszkalne. W budynku parkingu (budynek oznaczony w dokumentacji literą C) znajduje się 70 miejsc parkingowych. Budynek parkingu jest połączony z budynkiem A i B za pomocą instalacji oraz przejścia (elementy wspólne konstrukcji). Ponadto na dachu budynku C mieszczą się dwa tarasy.

Z opisu stanu faktycznego / zdarzenia przyszłego wynika, że:

- budynek C jest częścią zespołu budynków – jest konstrukcyjnie połączony z budynkami mieszkalnymi za pomocą wspólnych instalacji oraz przejścia. Ww. obiekty posiadają wspólne ciągi komunikacyjne;
- budynek C jest pomieszczeniem (zgodnie z ww. definicją słownikową) przeznaczonym do przechowywania pojazdów. Miejsca postojowe wydzielone w budynku C są przypisane do konkretnych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach A i B. Cena lokalu mieszkalnego obejmowała / obejmuje cenę lokalu mieszkalnego, komórki lokatorskiej, udziału w gruncie oraz cenę miejsca postojowego. Przypisane do danego lokalu mieszkalnego miejsce postojowe w budynku C są aktualnie przedmiotem najmu. Po sprzedaży będą przedmiotem umowy współwłaścicieli na zasadach wyłączonego korzystania nieograniczonego w czasie (*quo ad usum*). Takie miejsce postojowe może być przedmiotem umowy kupna/sprzedaży wyłącznie wraz z lokalem mieszkalnym;
- budynek C samodzielnie, w oderwaniu od istniejących budynków mieszkalnych, nie spełniałby wymogów prawa budowlanego w zakresie: ochrony pożarowej (hydranty zasilane są z budynku A i tam także znajduje się hydrofor zapewniający wymagane prawem ciśnienie wody), wentylacji i oświetlenia (rozdzielnia elektryczna dla garażu znajduje się w budynku (...); wentylacja jest wymagana w garażach tego typu); *Ergo*, bez budynku mieszkalnego i znajdujących się tam urządzeń, budynek C nie może być użytkowany.

Podsumowując, w przedstawionym stanie faktycznym / zdarzeniu przyszłym budynek C będący pomieszczeniem przeznaczonym do przechowywania pojazdów i integralnie połączonym (wspólne instalacje oraz przejścia – elementy wspólne konstrukcji budynków) z budynkami mieszkalnymi (A i B) należy uznać za część mieszkalną budynków mieszkalnych podlegającą opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości wg stawki właściwej dla budynków mieszkalnych.

#### Ocena stanowiska

Stanowisko, które Spółka przedstawiła we wniosku, uznaje się za prawidłowe.

#### Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Podstawowym aktem prawnym regulującym kwestie opodatkowania podatkiem od nieruchomości jest ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r., poz. 70 ze zm.). Zgodnie z art. 2 ust. 1 przywołanej ustawy opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: grunty, budynki lub ich części, budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Z początkiem 2025 roku zmieniły się zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości, stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe, pomieszczeń w budynkach mieszkalnych, które są przeznaczone do przechowywania pojazdów. Zmiana ta spowodowała ich opodatkowanie niską stawką podatku właściwą dla budynków mieszkalnych.

Stosownie do zapisów art. 1a ust. 1 pkt 1 wskazanej ustawy pod pojęciem „budynku” należy rozumieć obiekt wzniesiony w wyniku robót budowlanych, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem, trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz który posiada fundamenty i dach, z wyłączeniem obiektu, w którym są lub mogą być gromadzone materiały sypkie, materiały występujące w kawałkach albo materiały w postaci ciekłej lub gazowej, którego podstawowym parametrem technicznym

wyznaczającym jego przeznaczenie jest pojemność. Z kolei za grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uznaje się grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą (art. 1 a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l.). Do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się m.in. budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami.

Ustawa z dnia 19 listopada 2024 r. o zmianie ustawy o podatku rolnym, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz ustawy o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2024 r., poz. 1757) zmieniła słowniczek w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych, do którego dodano w art. 1a ust. 1 nowy punkt 2c, z którego wynika, że „Za część mieszkalną budynku mieszkalnego uznaje się także pomieszczenia przeznaczone do przechowywania pojazdów w tym budynku”. Przepis ten został wprowadzony w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 28 października 2023 r. (sygn. akt SK 23/19), w którym za niezgodne z Konstytucją RP uznano różnicowanie stawek podatku od nieruchomości w zależności od tego, czy miejsce postojowe w garażu stanowi odrębną nieruchomość w budynku wielomieszkaniowym, czy też miejsce postojowe przynależy do lokalu mieszkalnego. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego garaże powinny być opodatkowane tak jak inne części budynku mieszkalnego, a zatem stawkami najniższymi (tzw. mieszkalnymi). Wyrok ten ma zastosowanie od 1 stycznia 2025 r., dlatego konieczne było dokonanie zmian w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych. Od 1 stycznia 2025 r. za część mieszkalną budynku mieszkalnego uznaje się także pomieszczenie przeznaczone do przechowywania pojazdów w tym budynku. Oznacza to, że po zmianie przepisu do wszystkich miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, jak również komórek lokatorskich i piwnic (o ile służą do przechowywania pojazdów) ma zastosowanie jedna stawka podatku od nieruchomości (właściwa dla budynków mieszkalnych). Obecnie nie ma już znaczenia dla opodatkowania podatkiem od nieruchomości to, czy podatnik posiada miejsce postojowe w garażu stanowiącym odrębną nieruchomość w budynku mieszkalnym, czy miejsce postojowe przynależy do lokalu mieszkalnego. W każdym z tych przypadków podatnik zapłaci podatek od nieruchomości w wysokości przewidzianej dla budynków mieszkalnych pod warunkiem, że są to pomieszczenia przeznaczone do przechowywania pojazdów w budynkach mieszkalnych i niezajęte na działalność gospodarczą. Nowe przepisy zmieniają zasady opodatkowania hali garażowej jako lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, będącą współwłasnością osób, które mają w niej nie tylko miejsca postojowe ale i komórki. Jeżeli służą one przechowywaniu pojazdów, to podlegają opodatkowaniu wg stawek mieszkalnych (dotychczas wg stawek pozostałych). Natomiast w przypadku, gdy komórki te nie służą przechowywaniu pojazdów, podatek od nich powinien być naliczany wg stawek pozostałych.

W niniejszej sprawie kluczowe znaczenie ma ustalenie faktu, czy mamy do czynienia z jednym obiektem budowlanym w postaci zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z parkingiem wielopoziomowym, czy też są to 3 odrębne budynki (A, B i C). Istotne jest to, czy wspomniany w pytaniu garaż mieści się w bryle budynku o charakterze mieszkalnym, a właściwie czy właściciel lokalu mieszkalnego w tym budynku jest również współwłaścicielem hali garażowej. Należy mieć na uwadze, że przepis art. 1 ust. 2c u.o.p.l. jest konsekwencją wyroku TK z 19 października 2023 r. (SK 23/19), w którym stwierdzono niekonstytucyjność dotychczasowych rozwiązań w zakresie uznania wyodrębnionego garażu, który znajduje się w budynku mieszkalnym, za część budynku o odmiennym niż mieszkalny charakterze.

Podstawą do wymiaru podatków są dane z ewidencji gruntów i budynków, która wskazuje na istnienie trzech budynków (2 budynki mieszkalne i 1 budynek transportu i łączności). Budynek mieszkalny to budynek tak sklasyfikowany w ewidencji gruntów i budynków, co wynika z art. 21 Prawa geodezyjnego i kartograficznego (Dz.U. z 2024 r., poz. 1151 ze zm.). W § 18 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia

w sprawie ewidencji gruntów i budynków stwierdza się, że rodzaj budynku w ewidencji jest określony na podstawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT). Zgodnie z KŚT budynki mieszkalne „to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. W przypadkach, gdy mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne, budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny zgodnie z jego przeznaczeniem” (KŚT podgrupa 11). Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 10 48 ze zm.) nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Stanowią one współwłasność właścicieli lokali w danym budynku, z tym że deweloper może sprzedać prawo do wyłącznego korzystania określonej części wspólnej budynku mieszkalnego na podstawie umowy określającej pomiędzy współwłaścicielami zasady podziału nieruchomości wspólnej do korzystania (quad usum). Części wspólne są częścią budynku mieszkalnego, co wskazuje na zasady ich opodatkowania. Są one obciążone podatkiem wyliczonym wg stawek mieszkalnych, tak jak lokal mieszkalny.

W sprawie będącej przedmiotem niniejszej interpretacji ustalono, że parking wielopoziomowy (budynek C) wraz z budynkiem mieszkalnym (budynek A) tworzy konstrukcyjną i funkcjonalną całość. Nie jest to garaż wolnostojący. Miejsca parkingowe stanowiące przynależności do poszczególnych lokali mieszkalnych służą zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkalnych posiadaczy lokali i zasadne jest zastosowanie stawek mieszkalnych zarówno dla budynku mieszkalnego jak i dla garażu, ponieważ tworzą one jedną bryłę i konstrukcyjną całość.

Tak więc, udzielając odpowiedzi na pytanie sformułowane we wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, należy stwierdzić, iż w przedstawionym stanie faktycznym budynek C, będący pomieszczeniem przeznaczonym do przechowywania pojazdów i integralnie połączony z budynkami mieszkalnymi (A i B), należy uznać za część mieszkalną budynków mieszkalnych podlegającą opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości wg stawki właściwej dla budynków mieszkalnych.

Tym samym, należy uznać za prawidłowe stanowisko wskazane we wniosku złożonym przez Wnioskodawcę o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego.

Informuje się, że niniejsza interpretacja udzielana jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego obowiązujące na dzień złożenia zapytania w tutejszym organie podatkowym i dotyczy zdarzenia (stanu) przedstawionego we wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego z dnia 3 lutego 2025 roku.

#### Dodatkowe informacje:

Interpretacja dotyczy:

- stanu faktycznego, który Spółka przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia oraz
- zdarzenia przyszłego, które Spółka przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązuje w dniu wydania interpretacji.

Ponadto należy zauważyć, że zgodnie z art. 14b § 3 ustawy Ordynacja podatkowa, składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązany jest do wyczerpującego przedstawienia zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego. Organ wydający interpretację opiera się wyłącznie na opisie stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego przedstawionego we wniosku – nie prowadzi postępowania dowodowego, w związku z czym nie dokonuje analizy dołączonych do wniosku dokumentów. Postępowanie w sprawie wydania interpretacji indywidualnej ma na celu wyjaśnienie

wątpliwości co do sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego materialnego do określonego stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego. Przedmiotem interpretacji wydanej na podstawie art. 14b ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2025 r., poz. 111 ze zm.) jest sam przepis prawa. Rolą postępowania w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów podatkowych nie jest ustalenie stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego), stanowi to bowiem domenę ewentualnego postępowania podatkowego. To na podatniku ciąży obowiązek udowodnienia w toku tego postępowania okoliczności faktycznych, z których wywodzi on dla siebie korzystne skutki prawne. Organ nie prowadzi postępowania dowodowego, ograniczając się do analizy okoliczności podanych we wniosku. W stosunku do tych okoliczności wyraża swoje stanowisko, które zawsze musi być jednak ustosunkowaniem się do poglądu (stanowiska) prezentowanego w danej sprawie przez wnioskodawcę. Jeżeli zatem, przedstawiony we wniosku stan faktyczny będzie różnił się od występującego w rzeczywistości, wówczas wydana interpretacja nie będzie chroniła Spółki w zakresie rzeczywiście zaistniałego stanu faktycznego. Wnioskodawca ponosi ryzyko związane z ewentualnym błędnym lub nieprecyzyjnym przedstawieniem we wniosku opisu stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego). W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona odpowiedź traci swą aktualność.

Końcowo wskazać należy, że z uwagi na to, że interpretacje prawa podatkowego wydawane są w indywidualnej sprawie zainteresowanego, co wynika z art. 14b § 1 ustawy Ordynacja podatkowa – niniejsza interpretacja dotyczy wyłącznie spółki (...).

#### Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2025 r., poz. 111 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną jeśli sytuacja Spółki będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego i zdarzenia przyszłego i Spółka zastosuje się do interpretacji.

Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

„Przepisów art. 14k-14n Ordynacji podatkowej nie stosuje się, jeśli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej jest elementem czynności, które są przedmiotem decyzji wydanej:

- 1) z zastosowaniem art. 119a;
- 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
- 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.”

Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:

„Przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych.”

#### Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu, ul. Ratajczaka 10/12, 61-815 Poznań. Zasady zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami

administracyjnymi – Dz. U. z 2024 r., poz. 935, ze zm.; dalej jako „PPSA”.

Skargę do Sądu wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew, (art. 54 § 1 PPSA).

Skargę należy wnieść w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia interpretacji indywidualnej (art. 53 § 1 PPSA):

- w formie papierowej, w dwóch egzemplarzach (oryginał i odpis) na adres: Rynek 1 63-300 Pleszew (art. 47 § 1 PPSA), albo

- w formie dokumentu elektronicznego, w jednym egzemplarzu (bez odpisu), na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej Urzędu Miasta i Gminy Pleszew na platformie ePUAP:

/j08cq8m3td/SkrytkaESP (art. 47 § 3 i art. 54 § 1a PPSA).

Skarga na interpretację indywidualną może opierać się wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną (art. 57a PPSA).