

Adres do korespondencji:

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA
przepisów prawa podatkowego

Wójt Gminy Łodygowice działając na podstawie art. 14j §1 i §3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111), po rozpatrzeniu wniosku z siedzibą ul.

(dalej Wnioskodawca”) data wpływu do tut. Urzędu Gminy 08.01.2025r. o wydanie interpretacji indywidualnej w zakresie stosowania przepisów prawa podatkowego (dalej „Wniosek”) **uznaje stanowisko Wnioskodawcy za nieprawidłowe.**

Wójt Gminy Łodygowice na podstawie art. 14c§2 ustawy Ordynacja podatkowa wskazuje prawidłowe stanowisko, zgodnie z którym: Podmiot (tu:

posiadający **lokale niemieszkalne** odpowiednio sauny i siłowni znajdujące się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym przyrzeczone przysłym właścicielom mieszkań w tym budynku - nie może korzystać z preferencyjnej stawki podatku od nieruchomości mającej zastosowanie do budynków mieszkalnych lub ich części, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt. 2 lit. a) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70 ze zm. – zwana dalej u.p.o.l.). Wskazane we wniosku lokale powinny być opodatkowane stawką właściwą dla budynków lub ich części pozostałych (art. 5 ust. 1 pkt. 2 lit. e).

Wnioskodawca przedstawił następujący stan faktyczny:

W 2022 r. deweloper
wielorodzinny przy

oddał do użytkowania budynek
dla której Sąd Rejonowy w Żywcu V Wydział Ksiąg

Wieczystych urządził i prowadzi księgę wieczystą Budynek składa się z 9 lokali mieszkalnych, 2 lokali niemieszkalnych (sauna i siłownia) oraz garażu wielostanowiskowego. Lokale sauny i siłowni, zostały na etapie komercjalizacji inwestycji deweloperskiej przyrządzone przyszłym właścicielom mieszkań ww. nieruchomości do prospektu informacyjnego. Niestety deweloper złożył do Starostwa Powiatowego w Żywcu projekt podziału fizycznego budynku, w którym lokale sauny i siłowni zostały wpisane jako lokale usługowe, nie będące częścią wspólną nieruchomości. Deweloper został wpisany jako właściciel obu lokali, poinformował ponadto, że nowy podział budynku nie jest możliwy i zaproponował przekazanie sauny i siłowni w formie darowizny.

Z dniem 31 grudnia 2024 r. na podstawie umowy darowizny stała się właścicielem dwóch lokali, tj.:

1. lokalu niemieszkalnego – sauny objętego księgą wieczystą o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 62,78 m kw. z własnością którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej, oraz
2. lokalu niemieszkalnego - siłowni objętego księgą wieczystą o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 50,47 m kw. z własnością którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej,

W związku z powyższym Wnioskodawca zwrócił się o interpretację indywidualną przepisów prawa podatkowego, zadając następujące pytania:

Czy właściwe będzie zastosowanie dla lokali sauny i siłowni preferencyjnej stawki podatku od nieruchomości dla budynków mieszkalnych lub ich części?

Stanowisko Wnioskodawcy w zakresie oceny prawnej stanu faktycznego:

Zdaniem Wnioskodawcy przekazane w formie darowizny lokale sauny i siłowni będą służyły celom mieszkalnym, do wyłącznego użytku mieszkańców przy Lokale nie będą wynajmowane podmiotom zewnętrznym na cele komercyjne, w tym przede wszystkim nie będą tam świadczone usługi typu fitness/spa dla osób z zewnątrz. Lokale sauny i siłowni należy więc traktować jak pozostałe pomieszczenia typu rowerownia, narciarnia, garaż wielostanowiskowy, które służą gospodarce mieszkaniowej, a co za tym idzie mogą być objęte preferencyjną stawką podatku od nieruchomości. Samo formalne określenie lokalu jako niemieszkalny, nie może determinować sposobu opodatkowania bez uwzględnienia faktycznego sposobu jego użytkowania.

Stanowisko organu podatkowego:

Na samym wstępie Wójt Gminy Łodygowice pragnie zwrócić uwagę, że Wnioskodawca jako

przepis prawa podatkowego mający być przedmiotem interpretacji w odniesieniu do zaistniałego stanu faktycznego wskazał art. 2 ust. 1 pkt. 3 u.p.o.l. Przepis ten stanowi, że opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W przedstawionym we wniosku stanie faktycznym powołany przepis nie ma zastosowania, gdyż nie kształtuje on wysokości stawek podatku od nieruchomości lecz przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości. W niniejszej sprawie wykładni wymagają przepisy traktujące o stawkach podatkowych, a przedmiot opodatkowania stanowią dwa lokale niemieszkalne przeznaczone na siłownię i saunę.

Od 1 stycznia 2025 r. na mocy ustawy z dnia 19 listopada 2024 r. o zmianie ustawy o podatku rolnym, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz ustawy o opłacie skarbowej¹ zmieniono ustawowy słowniczek pojęć unormowany w art. 1a u.p.o.l. poprzez dodanie m. in. w art. 1a ust. 1 nowego pkt 2c, z którego wynika, że „Za część mieszkalną budynku mieszkalnego uznaje się także pomieszczenie przeznaczone do przechowywania pojazdów w tym budynku.” Takie pomieszczenia są opodatkowane najniższymi stawkami podatku od nieruchomości, tak jak mieszkania. Przepis ten został wprowadzony w związku z zakwestionowaniem przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 18 października 2023 r. (sygn. akt SK 23/19) zasad opodatkowania podatkiem od nieruchomości garaży w budynkach mieszkalnych. Zdaniem TK garaże powinny być opodatkowane tak jak inne części budynku mieszkalnego, a zatem stawkami najniższymi (tzw. mieszkalnymi).

Zasadnicze znaczenie w analizowanym przepisie ma rozumienie pojęcia „pojazd”. Nie jest ono w ustawie zdefiniowane, a zatem należy je rozumieć zgodnie z regułami języka potocznego. Warto zauważyć, że w żadnym razie nie można zawęzić tego pojęcia do środków transportowych wskazanych w art. 8 tej ustawy, gdzie wymienia się samochody ciężarowe, ciągniki siodłowe i balastowe, przyczepy i naczepy oraz autobusy. Są to niewątpliwie pojazdy podlegające podatkowi od środków transportowych, ale nie wyczerpują katalogu pojazdów w rozumieniu słownikowym. Słownik Języka Polskiego definiuje pojazd jako „urządzenie do transportu lądowego”.² Dodatkowo wyróżnia się tam pojazd dwuśladowy - „pojazd o kołach ustawionych w szeregu jedno obok drugiego tak, że podczas ruchu pojazdu po linii prostej pozostawiają dwa ślady” oraz pojazd jednośladowy - „pojazd o kołach ustawionych w rzędzie jedno za drugim tak, że podczas ruchu pojazdu po linii prostej pozostawiają tylko jeden ślad”. Przyjęcie definicji słownikowej skutkuje tym, że za pojazd w rozumieniu przepisów regulujących podatek od nieruchomości należy uznać nie tylko samochód czy też motocykl, ale również, co już takie oczywiste nie jest – rower, hulajnogę albo wózek

¹ Dz.U. z 2024 r. poz. 1757/

² <https://sjp.pwn.pl/slowniki/pojazd.html> (dostęp z 5.12.2024 r.).

dziecięcy. Odpowiadają one bardzo szerokiej definicji pojazdu ze słownika i nie ma żadnych podstaw do odrzucenia tego rozumienia. Ustalenie to ma fundamentalne znaczenie w odkodowywaniu kolejnego zwrotu z nowo dodanego przepisu, a mianowicie „pomieszczenia w budynku mieszkalnym przeznaczone do przechowywania pojazdów”.

Pomieszczenia te zostały uznane za części mieszkalne budynków mieszkalnych, a zatem są opodatkowane tak jak lokale i budynki mieszkalne lub ich części. Od tego rodzaju budynków i lokali stawka maksymalna podatku wynosi w 2025 r. do 1,19 zł za 1 m². Jest to stawka zdecydowanie niższa niż przewidziana dla budynków tzw. pozostałych – 11,48 zł za 1 m² oraz budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej albo budynków mieszkalnych zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 34 zł za 1 m².

W ocenie Wójta Gminy Łodygowice o przeznaczeniu lokalu decyduje jego właściciel, na co pozwala mu konstytucyjnie chronione prawo własności. Pozwala to twierdzić, że jeżeli lokal niemieszkalny jest faktycznie wykorzystywany do przechowywania np. roweru, o czym zdecydował podatnik, może być uznana za „pomieszczenie przeznaczone” w rozumieniu analizowanego przepisu i przez to opodatkowane najniższymi stawkami. Nowa regulacja została wprowadzona z uwagi na potrzebę opodatkowania garaży w budynkach mieszkalnych stawkami mieszkalnymi.

W przedstawionym stanie faktycznym przedmiotem opodatkowania jest lokal niemieszkalny przeznaczony na saunę i siłownię, a nie na przechowywanie pojazdów. Z tych też powodów tak wykorzystywany lokal nie może być opodatkowany stawką właściwą dla budynków mieszkalnych lub ich części (lokali), tj. stawką o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt. 2 lit. a) u.p.o.l. Wskazane we wniosku lokale powinny być opodatkowane stawką właściwą dla budynków lub ich części pozostałych (art. 5 ust. 1 pkt. 2 lit. e). Lokale niemieszkalne przeznaczone na siłownię i saunę nie mogą być traktowane na równi z pozostałymi pomieszczeniami typu rowerownia, narciarnia, garaż wielostanowiskowy.

POUCZENIA:

Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia skargi w terminie 30 dni od jej doręczenia. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach za pośrednictwem Wójta Gminy Łodygowice.

Skarga na pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego wydaną w indywidualnej sprawie, może być oparta wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd administracyjny jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną.