



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.434.2019

Kraków, 14 MAR. 2019

**Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana zapytanie w sprawie stawki podatku od nieruchomości przewidzianej dla części wspólnych budynku, przekazane przez Pana Dominika Jaśkowca, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa w dniu 4 marca 2019 r., uprzejmie informuję.

Podatek od nieruchomości należy do grupy podatków o charakterze majątkowym i został uregulowany ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o *podatkach i opłatach lokalnych* (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1445 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy przedmiot opodatkowania stanowią budynki lub ich części, a podstawę opodatkowania w tym przypadku stanowi powierzchnia użytkowa (art. 4 ust. 1 pkt 2). Przez powierzchnię użytkową budynku lub jego części należy rozumieć powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem klatek schodowych oraz szybów dźwigowych. Za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe (art. 1a ust. 1 pkt 5 ustawy). Stawka podatku od nieruchomości od budynków lub ich części należna jest od 1 m² powierzchni użytkowej.

Informuję uprzejmie, że minister właściwy do spraw finansów publicznych ogłasza, w drodze obwieszczenia, górne granice stawek kwotowych na każdy rok podatkowy, których wysokość nie mogą przekroczyć stawki uchwalane przez radę gminy (miasta) - art. 20 ust. 2 przedmiotowej ustawy. Następnie rada gminy (miasta) w drodze uchwały określa wysokość stawek podatku od nieruchomości.

Zarówno minister właściwy do spraw finansów publicznych - w treści obwieszczenia, jak i rada gminy (miasta) - uchwalając stawki podatkowe podatku od nieruchomości obowiązujące na terenie gminy (miasta), odnoszą się do zapisu regulowanego w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Zgodnie z jego brzmieniem stawki podatkowe określone są dla:

- budynków mieszkalnych lub ich części,
- budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej,

- budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym,
- budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń,
- budynków lub ich części pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego.

Podając powyższe należy podkreślić, iż ustawodawca w zakresie stawek podatkowych przewidzianych dla budynku używa sformułowania „od budynków lub ich części”. Wśród katalogu stawek podatkowych nie ma wyszczególnionego zapisu dotyczącego części wspólnych budynku, albowiem stanowią one jego integralną część. Jeżeli budynek jest sklasyfikowany jako budynek mieszkalny, wówczas podlega on opodatkowaniu wg stawki przewidzianej od budynków mieszkalnych lub ich części. Z uwagi na powyższe zasadne jest stosowanie powołanej stawki zarówno dla wyodrębnionych lokali mieszkalnych (posiadających indywidualną księgę wieczystą), jak i związanych z nimi części wspólnych budynku, takich jak: korytarze, hole, przejścia, schowki, wózkarnie, suszarnie, piwnice oraz inne pomieszczenia gospodarcze (z wyłączeniem klatek schodowych oraz szypów dźwigowych). Część wspólną budynku stanowią wszystkie pomieszczenia, które nie stanowią wydzielonych lokali, a służą właścicielom lokali.

Powyższa zasada odnosi się zarówno do budynków wielorodzinnych (gdzie występują lokale z odrębną księgą wieczystą), jak i budynków jednorodzinnych (brak lokali wyodrębnionych), gdzie również znajdują się pomieszczenia typu korytarze czy piwnice. Również w tym przypadku pomieszczenia te wchodzi w skład powierzchni użytkowej całego budynku i podlegają opodatkowaniu wg tej samej stawki od 1 m² powierzchni użytkowej, przewidzianej od budynków mieszkalnych lub ich części. Użycie przez ustawodawcę sformułowania, że stawka należna jest od powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednoznacznie wskazuje, że nie było jego intencją dzielenie powierzchni budynku na „ściśle mieszkalną” i inne rodzaje powierzchni np. części wspólne.

Reasumując, zróżnicowanie (wyodrębnienie) stawki podatkowej dla części wspólnych budynku w przypadku budynków wielorodzinnych (gdzie występują lokale z odrębną księgą wieczystą) nie znajduje uzasadnienia w treści art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i odbiegałoby od jednolitego opodatkowania budynków mieszkalnych, jak i ich części – niezgodnie z wolą ustawodawcy.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Podatków i Opłat
3. Biuletyn Informacji Publicznej
4. aa