



Warszawa, 2 kwietnia 2024 roku

Sprawa: odpowiedź na zapytanie poselskie nr 427 Posła Pana Krzysztofa
 Szczuckiego w sprawie opodatkowania garaży
Znak sprawy: DSP13.054.1.2024

Kontakt: Kancelaria MF
 tel.: +48 22 694 55 55
 e-mail: kancelaria@mf.gov.pl

Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Odpowiedź na zapytanie nr 427 Pana Posła Krzysztofa Szczuckiego w sprawie podatku od nieruchomości w przypadku garaży

Szanowny Panie Marszałku,

w związku z zapytaniem nr 427 Pana Posła Krzysztofa Szczuckiego w sprawie opodatkowania podatkiem od nieruchomości garaży, przedstawiam poniższe wyjaśnienia.

Podatek od nieruchomości należy do podatków majątkowych, w których przedmiotem opodatkowania jest władanie określonym majątkiem, a wysokość opodatkowania uzależniona jest od sposobu jego wykorzystania.

W ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych¹ (upol) regulującej zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości, jako przedmiot opodatkowania tym podatkiem wskazane zostały m.in. budynki lub ich części.

Stawki podatku od nieruchomości od budynków są zróżnicowane w zależności od sposobu ich wykorzystania, np. na cele mieszkalne, na prowadzenie działalności gospodarczej, na udzielanie świadczeń zdrowotnych. Budynki, dla których nie przewidziano odrębnej stawki podatku od nieruchomości ze względu na szczególny sposób ich wykorzystania, przez ustawodawcę zostały do kategorii budynków pozostałych. W kategorii tej mieszczą się również budynki garażowe.

¹ Dz. U. z 2023 r. poz. 70, z późn. zm.

W 2024 r. maksymalna stawka dla budynków mieszkalnych wynosi 1,15 zł od 1 m² powierzchni użytkowej, natomiast maksymalna stawka dla budynków pozostałych 11,17 zł od 1 m² powierzchni użytkowej. O wysokości stawek podatków i opłat lokalnych na terenie gminy decyduje w uchwale rada gminy, przy czym może ona różnicować wysokość tych stawek, uwzględniając kryteria określone w ustawie². Gminy mogą też wprowadzać na swoim terenie inne niż ustawowe zwolnienia przedmiotowe z podatku od nieruchomości³.

Mając na uwadze powyższe, odnosząc się do podanych w zapytaniu informacji dotyczących wysokości podatku od nieruchomości od garażu i budynku mieszkalnego informuję, że podatek od nieruchomości od budynku garażowego o powierzchni 16 m² wyniesie w 2024 r. maksymalnie 179 zł, natomiast maksymalny podatek od budynku mieszkalnego o powierzchni 140 m² to 161 zł. Kwoty podane w zapytaniu to odpowiednio: 350 zł i 280 zł.

Uzasadnieniem dla preferencyjnej stawki, jaka znajduje zastosowanie do opodatkowania podatkiem od nieruchomości budynków mieszkalnych, są cele, jakim te budynki służą. Okoliczność tę wskazuje się w orzecznictwie sądów administracyjnych (np. w uchwale Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 lutego 2012 r. II FPS 4/11) akcentującym, iż w polskim systemie prawa podatkowego preferencje przyznano budownictwu mieszkaniowemu i zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, co znalazło swój normatywny wyraz np. w podatku dochodowym od osób fizycznych (zwolnienie dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych pod warunkiem wydatkowania środków na własne cele mieszkaniowe), w podatku od towarów i usług (obniżona stawka podatku VAT dla usług budownictwa mieszkaniowego), w podatku od spadków i darowizn (ulga mieszkaniowa). W podatku od nieruchomości realizacja tej preferencji, wyraża się tym, że domy i lokale mieszkalne opodatkowane są według najniższych stawek tego podatku.

Budynki, które nie służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych ludności, z oczywistych względów, nie są objęte preferencyjną stawką.

Zatem zróżnicowanie w wysokości opodatkowania budynków służących celom mieszkaniowym oraz budynków garażowych, które ze swej istoty nie służą celom mieszkaniowym, należy uznać za zasadne.

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia Ministra Finansów

Jarosław Neneman
Podsekretarz Stanu

² art. 5 ust. 3 i 4 upol

³ art. 7 ust. 2 upol