



Warszawa, 02-07-2022 r.

**RZECZNIK PRAW OBYWATELSKICH**

**Marcin Wiącek**

**V.511.386.2019.EG**

**Pani Magdalena Rzeczkowska**

**Minister Finansów**

**via ePUAP**

Wielce Szanowna Pani Minister,

w związku ze skargami obywatelskimi napływającymi do mojego Biura w sprawie braku jednolitej stawki w podatku od nieruchomości w odniesieniu do garaży / miejsc postojowych znajdujących się w budynkach wielomieszaniowych, pragnę uprzejmie zwrócić uwagę na ten ważny i jak dotąd nadal nierozwiązany problem.

Kwestia dotyczy stosowania odmiennych stawek w podatku od nieruchomości w przypadku podziemnych stanowisk garażowych z uwagi na wyodrębnienie pod względem prawnym. Temat ten od dłuższego czasu budził kontrowersje. Problem polega na tym, że w przypadku miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych stanowiących odrębną nieruchomość, a więc takich, dla których została ustanowiona odrębna księga wieczysta, obowiązuje wyższa stawka podatku od nieruchomości (właściwa dla budynków pozostałych). Natomiast podatnicy, którzy posiadają jedną księgę wieczystą na mieszkanie i miejsce postojowe w tym samym budynku, mogą opłacać niższą stawkę podatku od nieruchomości, właściwą dla budynków mieszkalnych.

---

Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich  
al. Solidarności 77  
00-090 Warszawa

Tel. centr. (+48 22) 55 17 700  
Infolinia obywatelska 800 676 676  
biurorzecznika@brpo.gov.pl  
bip.brpo.gov.pl

Stosowanie dwóch różnych stawek podatku od nieruchomości dla garaży zostało usankcjonowane w orzecznictwie sądów administracyjnych. W uchwale w składzie siedmiu sędziów Naczelny Sąd Administracyjny stanął na stanowisku, że garaż (lokal) stanowiący odrębną własność podlega innemu (wyższemu) opodatkowaniu, niż garaż będący przynależnością lokalu mieszkalnego.<sup>1</sup>

Obywatele nie mogą jednak pogodzić się z takim stanem, który w ich ocenie narusza zasadę sprawiedliwości podatkowej. W skargach kierowanych do mojego Biura podatnicy wyrażają sprzeciw wobec aktualnego prawodawstwa, które pozwala na opodatkowanie odmiennymi stawkami podatku od nieruchomości części tego samego budynku z uwagi na jego wyodrębnienie pod względem prawnym. Skarżący podkreślają, że niezależnie od tego, czy garaż stanowi nieruchomość odrębną od lokalu mieszkalnego, czy też jest jedynie do niego przynależny, w rzeczywistości pełni on tę samą funkcję, polegającą na zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Dodatkowo wskazują, że to do sprzedającego (dewelопера) należy decyzja co do tego, czy miejsce postojowe będzie stanowiło lokal mieszkalny jako pomieszczenie przypisane do lokalu mieszkalnego, czy też jako udział we współwłasności garażu stanowiącego odrębną nieruchomość. Skarżących niepokoi również fakt, że jest to kolejny przykład sprawy, która od dawna oczekuje na rozstrzygnięcie w Trybunale Konstytucyjnym.<sup>2</sup>

Ponadto, problemem jest również brak definicji „garażu” oraz odpowiedniej regulacji przewidującej określenie stawki w podatku od nieruchomości dla tej kategorii obiektów. Co istotne, w poprzednich latach podejmowane były próby ujednoczenia stawek w podatku od nieruchomości w odniesieniu do garaży. Projekt ustawy o zmianie ustawy o samorządzie gminnym oraz o zmianie niektórych innych ustaw<sup>3</sup> przewidywał wprowadzenie definicji garażu, zgodnie z którą za garaż uznano budynek

---

<sup>1</sup> Uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego (dalej: „NSA”) z dnia 27 lutego 2012 roku (sygn. akt II FPS 4/11).

<sup>2</sup> Od 2018 roku w Trybunale czeka na rozpoznanie skarga konstytucyjna dotycząca poruszonej tematyki sygn. akt SK 23/19.

<sup>3</sup> Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o samorządzie gminnym oraz o zmianie niektórych innych ustaw (druk nr 2656).

lub jego część do przechowywania lub niezawodowej obsługi samochodów osobowych – w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.<sup>4</sup>

Wówczas ustawodawca (w wersji przed skierowaniem projektu do Sejmu) zaproponował wyłączenie stosowania stawki od budynków mieszkalnych zasadniczo w stosunku do wszystkich garaży. Takie rozwiązanie miało spowodować usunięcie wątpliwości co do opodatkowywania garaży w budynkach wielomieszkaniowych stawką jak dla budynków pozostałych (z wyjątkiem garaży związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej) i stanowiło w istocie odzwierciedlenie niekorzystnej dla podatników uchwały NSA z dnia 27 lutego 2012 roku (sygn. akt II FPS 4/11).

Ostatecznie na etapie sejmowym propozycja dotycząca stworzenia definicji garażu została całkowicie usunięta. Z opinii prawnej do druku nr 2656 wynika, że definicja ta nie była jasna, zwłaszcza w zakresie, w jakim odwoływała się do uregulowań prawa budowlanego.

W tym kontekście pragnę przypomnieć, że temat braku jednolitej stawki w podatku od nieruchomości w odniesieniu do garaży był już wcześniej sygnalizowany przez Rzecznika Praw Obywatelskich w korespondencji kierowanej do Ministerstwa Finansów.<sup>5</sup> Wówczas resort wyszczególnił listę aspektów prawnych, stanowiących przeszkody dla wprowadzenia jednolitej stawki dla garaży, sugerując jednocześnie, że przedstawiony problem mógłby zostać rozwiązany w kontekście uprawnień gmin w zakresie ustalania stawek podatkowych w ramach posiadanej przez nie autonomii. Dodatkowo Ministerstwo poinformowało, że z uwagi szeroki wydźwięk społeczny sprawy, w przypadku prowadzenia prac legislacyjnych dotyczących ustawy

---

<sup>4</sup> Projektowany artykuł 1a ustęp 1 punkt 2a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (ówczesny Dziennik Ustaw z 2010 roku, numer 95, pozycja 613, ze zmianami).

<sup>5</sup> Pismo z dnia 5 lutego 2021 roku do Dyrektora Departamentu Podatków Sektorowych, Lokalnych oraz Podatku od Gier w Ministerstwie Finansów (numer V.511.386.2019).

o podatkach i opłatach lokalnych<sup>6</sup>, kwestia ta zostanie ponownie przeanalizowana we współpracy ze stroną samorządową.<sup>7</sup>

Mając na uwadze powyższe, na podstawie ustawy o Rzeczniku Praw Obywatelskich<sup>8</sup>, zwracam się do Pani Minister z uprzejmą prośbą o zajęcie aktualnego stanowiska w tej sprawie, w szczególności proszę o przedstawienie danych dotyczących realizacji samodzielnej polityki podatkowej przez gminy w omawianym zakresie, oraz z prośbą o przekazanie informacji na temat tego, czy planowane są prace legislacyjne nad stworzeniem definicji „garażu” oraz wprowadzeniem jednolitej stawki podatku od nieruchomości dla miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, właściwej dla budynków mieszkalnych.

Łączę wyrazy szacunku

Marcin Wiącek

Rzecznik Praw Obywatelskich

/-podpisano elektronicznie/

---

<sup>6</sup> Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dziennik Ustaw z 2019 roku, pozycja 1170, ze zmianami).

<sup>7</sup> Odpowiedź Dyrektora Departamentu Podatków Sektorowych, Lokalnych oraz Podatku od Gier w Ministerstwie Finansów z dnia 8 marca 2021 roku (numer PS2.055.4.2021).

<sup>8</sup> Artykuł 16 ustęp 1 oraz ustęp 2 punkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 roku o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dziennik Ustaw z 2020 roku, pozycja 627, ze zmianami).