

PREZYDENT MIASTA RZESZOWA

Rzeszów, 18.11.2024 r.

FN-310.2.2024



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

PROJEKTANT

W RZESZOWIE

Ul. Słoneczna 2

35-061 Rzeszów

W odpowiedzi na pismo (znak: PSP/698/2024) z dnia 6.11.2024 r. (data wpływu: 13.11.2024 r.) dotyczące uchwały Rady Miasta Rzeszowa Nr XIII/180/2024 z dnia 29 października 2024 r. uprzejmie wyjaśniam, że zgodnie z przepisami art. 5 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm., dalej u.p.o.l. lub ustawa o podatkach i opłatach lokalnych) przy określaniu wysokości stawek rada gminy może różnicować ich wysokość dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając w szczególności lokalizację, rodzaj prowadzonej działalności, rodzaj zabudowy, stan techniczny, wiek, przeznaczenie i sposób ich wykorzystywania.

Korzystając z tej możliwości Rada Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XIII/180/2024 z dnia 29 października 2024 r. w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości postanowiła zróżnicować stawkę od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, w ten sposób, że garaże wielostanowiskowe lub ich części, które należą do tej kategorii budynków (są w posiadaniu przedsiębiorcy), stanowiące odrębne budynki, niż powiązane z nimi budynki mieszkalne wielorodzinne, z wyjątkiem takich garaży, które są zajęte na działalność gospodarczą, opodatkowane będą w 2025 roku stawką niższą, niż ogół tego rodzaju budynków, tj. stawką 11,48 zł. Stawka od pozostałych budynków związanych z działalnością gospodarczą wynosi 34,00 zł.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że pojęcia: zajęcia na działalność gospodarczą i związania z działalnością gospodarczą nie są pojęciami tożsamymi. Związanie z działalnością gospodarczą jest pojęciem szerszym i oznacza już samo posiadanie przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność

gospodarczą, natomiast, gdy nieruchomość jest faktycznie zajęta na prowadzoną działalność gospodarczą, wtedy oznacza to, że nieruchomość jest nie tylko związana z działalnością gospodarczą ale zajęta na konkretną działalność gospodarczą.

W przypadku przedmiotowej uchwały zajęcie garaży wielostanowiskowych na działalność gospodarczą wyłącza możliwość zastosowania obniżonej stawki podatkowej (obowiązująca stawka 34,00 zł), natomiast gdy te garaże są jedynie związane z działalnością gospodarczą podlegają opodatkowaniu obniżoną stawką podatkową (11,48zł).

Innymi słowy, garaże wielostanowiskowe stanowiące odrębne budynki od wielorodzinnych budynków mieszkalnych są zaliczane do tzw. „budynków pozostałych”. W przypadku ich związania z działalnością gospodarczą, czyli w przypadku gdy właścicielem bądź współwłaścicielem takiego budynku jest przedsiębiorca są budynkami związanymi z działalnością gospodarczą i gdyby nie zróżnicowanie stawki, byłyby opodatkowane stawką najwyższą, wynoszącą w 2025 r. 34,00 zł. Na skutek obniżenia podlegają opodatkowaniu stawką pozostałą wynoszącą w 2025 r. 11,48 zł.

Należy podkreślić, że organy podatkowe mają konstytucyjny obowiązek działać na podstawie i w ramach przepisów prawa, co oznacza, że dopóki przepisy nie zostaną zmienione są obowiązujące dla tych organów. Z przytoczonego w Państwie piśmie Wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 października 2023 r. ,SK 23/19, wynika utrata mocy obowiązującej przepisu dotyczącego garaży z dniem 31.12.2024 r., co oznacza, że przepis ten powinien uzyskać nowe brzmienie od 1.01.2025 r., a więc do tej daty uchwały dotyczące wysokości stawek podatku od nieruchomości są podejmowane w oparciu o obowiązujące przepisy. Ponadto należy zauważyć, że wyroki nie są źródłem prawa.

Z przywołanych na wstępie przepisów art. 5 u.p.o.l. wynika możliwość różnicowania stawek podatkowych, która to możliwość jest uprawnieniem rady gminy, a nie obowiązkiem. Obowiązki Gminy z zakresu zadań własnych i zleconych, oraz związana z nimi sytuacja jej budżetu dotyczy wszystkich mieszkańców, a nie tylko tych, którzy posiadają garaże (miejsca postojowe).

Ustosunkowując się do twierdzenia o braku spójności między treścią uchwały, a treścią jej uzasadnienia należy zaznaczyć, że nie jest ono prawdziwe. Stawka w uchwale od wszystkich garaży jedno, dwu, wielostanowiskowych stanowiących odrębne budynki, lub odrębne lokale w budynkach wielorodzinnych jest jak napisano w uzasadnieniu do uchwały taka sama i wynosi 11,48 zł. Garaże te bowiem należą zgodnie z nazewnictwem ustawowym do „budynków pozostałych”, a od takich, na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy o podatkach i opłatach lokalnych rada gminy, w drodze uchwały, określa wysokość stawek podatku od nieruchomości, z tym, że stawki te nie mogą przekroczyć rocznie od budynków lub ich części pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego, zgodnie z pkt 1 lit. b

tiret piąty obwieszczenia Ministra Finansów z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2025 (M.P.2024.716) – 11,48 zł od 1 m² powierzchni użytkowej.

PREZYDENT MIASTA RZESZOWA

Konrad Fijałek

Otrzymują:

1. Adresat,
2. Regionalna Izba Obrachunkowa w Rzeszowie.
3. Biuro Rady Miasta.
4. aa.