



Warszawa, 28 lipca 2022 roku

Sprawa: Odpowiedź na wystąpienie  
w sprawie opodatkowania garaży  
Znak sprawy: DSP13.055.2.2022

Kontakt: Kancelaria MF  
tel. +48 22 694 55 55  
e-mail: [kancelaria@mf.gov.pl](mailto:kancelaria@mf.gov.pl)

**Marcin Wiącek**  
Rzecznik Praw Obywatelskich

Szanowny Panie Rzeczniku,

w związku z wystąpieniem z 2 lipca 2022 r. znak: V.511.386.2019.EG w sprawie braku jednolitej stawki w podatku od nieruchomości dla garaży i miejsc postojowych znajdujących się w budynkach wielomieszkaniowych, uprzejmie dziękuję za przekazane informacje i jednocześnie przedstawiam poniższe wyjaśnienia.

Na wstępie chciałbym przypomnieć, że Naczelny Sąd Administracyjny, dalej: Sąd, potwierdził prawidłowość zastosowania stawki podatku od nieruchomości właściwej dla budynków lub ich części pozostałych<sup>1</sup>, do opodatkowania garaży stanowiących przedmiot odrębnej własności, wyodrębnionych jako lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, usytuowanych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych<sup>2</sup>. Uchwała Sądu przesądziła zatem, że do opodatkowania miejsc postojowych usytuowanych w samodzielnych lokalach o funkcji niemieszkalnej (garaże) w budynkach wielomieszkaniowych nie stosuje się stawki właściwej dla opodatkowania budynków mieszkalnych lub ich części<sup>3</sup>.

Odnosząc się natomiast do wskazanego w wystąpieniu kierunku zmian w upol w zakresie opodatkowania garaży, polegającego na wprowadzeniu jednolitej stawki podatku od nieruchomości dla miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, właściwej dla budynków mieszkalnych, wskazać należy, że proponowane rozwiązanie skutkowałoby ubytkiem dochodów gmin, dla których wpływy z podatku od nieruchomości stanowią źródło dochodów własnych<sup>4</sup>. W takim przypadku konieczne byłoby wprowadzenie rozwiązań gwarantujących gminom dotychczasowy poziom dochodów własnych, gdyż w związku z wywodzącymi się z art. 167 i 168 Konstytucji RP zasadami: samodzielności finansowej i autonomii podatkowej gmin, spadek dochodów gmin wymaga bądź rekompensaty z innego

<sup>1</sup> art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1252), dalej: upol

<sup>2</sup> uchwała z dnia 27 lutego 2012 r. sygn. akt II FSP 4/11

<sup>3</sup> art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a upol

<sup>4</sup> art. 4 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1672, z późn. zm.)

źródła, bądź ewentualnego zmniejszenia zakresu zadań publicznych, do realizacji których jest zobowiązana gmina. Wprowadzenie proponowanego rozwiązania wymagałoby zatem przeprowadzenia kompleksowej zmiany w systemie opodatkowania podatkiem od nieruchomości – w celu zrównoważenia zmniejszenia wpływów do budżetów gmin spowodowanego wprowadzeniem jednolitej, niższej niż obecnie, stawki podatku od nieruchomości dla miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

Przedstawiona w wystąpieniu propozycja mogłaby ponadto wzbudzić wątpliwości z punktu widzenia jej zgodności z konstytucyjnymi zasadami: sprawiedliwości społecznej i równości wobec prawa. Rozwiązanie to oznaczałoby bowiem niczym nieuzasadnione, uprzywilejowane traktowanie na gruncie upol, podatników posiadających miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych w budynkach wielorodzinnych, w przeciwieństwie do podatników, którzy posiadają pozostałe garaże, np. garaże wolnostojące, zarówno przy zabudowie jednorodzinnej, jak i takie, do których członkom spółdzielni mieszkaniowych przysługuje własnościowe prawo do lokalu. Tym samym wprowadzenie zaproponowanego rozwiązania przyczyniłoby się do jeszcze większego pogłębienia niezadowolenia społecznego z powodu stosowania odmiennych zasad w opodatkowaniu garaży, będącego wynikiem ich zróżnicowanego statusu prawnego.

Przedstawiając wyniki przeprowadzonej analizy<sup>5</sup> dotyczącej realizacji samodzielnej polityki podatkowej gmin w zakresie opodatkowania garaży, uprzejmie informuję, że w 2022 r. pojęcie garażu jako oddzielnej kategorii opodatkowania wyróżniają 302 gminy<sup>6</sup> – z czego 230 gmin rozróżnia specjalnie ustanowioną stawkę obejmującą jedynie garaże. W związku z brakiem zdefiniowanego pojęcia garażu, stawki te mogą dotyczyć również garaży wielostanowiskowych.

Wśród 243 przypadków (w 230 gminach) wyróżnienia specjalnej stawki dla garaży, występują 231 przypadki zróżnicowania stawki (95% przypadków ogółem) dotyczące budynków pozostałych. Jednocześnie zdarza się różnicowanie stawki podatku od budynków mieszkalnych (6 przypadków), budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (4 przypadki), gruntów pozostałych (1 przypadek) oraz budowli (1 przypadek). Jednocześnie w zakresie zróżnicowania stawki dla budynków pozostałych 23 przypadki (ok. 10%) dotyczyły uchwalenia stawki dla garaży na maksymalnym poziomie, tj. 8,68 zł. Pozostałe 208 przypadków związane było z obniżeniem stawki dla garaży.

Niezależnie od powyższego uprzejmie informuję, że rozpatrzenie złożonej do Trybunału Konstytucyjnego skargi dotyczącej przepisów upol w kontekście opodatkowania podatkiem od nieruchomości garaży<sup>7</sup>, spowoduje konieczność zmiany obowiązujących przepisów upol, w celu zachowania ich zgodności z Konstytucją RP - w razie uznania, że zaskarżone regulacje naruszają zawarte w niej normy.

Z uwagi na powyższe aktualnie nie są planowane prace nad wprowadzeniem jednolitej stawki w podatku od nieruchomości dla garaży i miejsc postojowych znajdujących się

---

<sup>5</sup> źródło: Sprawozdanie podatkowe w zakresie podatku od nieruchomości, podatku rolnego i podatku leśnego SP-1 za 2022 r.

<sup>6</sup> przykładowo: „budynki pozostałe, wykorzystywane na potrzeby gospodarstw domowych, w tym garażowanie pojazdów”, lub „pozostałe budynki, w tym garaże”

<sup>7</sup> sygn. akt SK 23/19

w budynkach wielomieszkaniowych.

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia  
Ministra Finansów

Sekretarz Stanu

**Artur Soboń**

/podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym/