



Warszawa, 06-06-2025 r.

**BIURO
RZECZNIKA PRAW OBYWATELSKICH**

**Zespół Prawa Administracyjnego
i Gospodarczego**

V.511.24.2025.EG

**Pani Monika Derejko-Kotowska
Dyrektor Departamentu Podatków
i Opłat Stanowiących Dochód Jednostek
Samorządu Terytorialnego
w Ministerstwie Finansów
via ePuap**

Szanowna Pani Dyrektor,

w skargach napływających do Biura Rzecznika Praw Obywatelskich podatnicy zwracają uwagę na kwestię opodatkowania garaży wolnostojących, w sytuacji gdy realizują one funkcje mieszkalne. Problem polega na tym, że właściciele garaży wolnostojących przy budynku mieszkalnym zobowiązani są do zapłaty podatku od nieruchomości w wyższej stawce (stawka dla budynków pozostałych)¹ niż właściciele garaży będących częścią budynku mieszkalnego lub właściciele miejsc w garażu wielostanowiskowym w budynku wielorodzinnym (stawka dla budynków mieszkalnych)².

Z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 października 2023 r. (sygn. akt SK 23/19) wynika, że za niekonstytucyjne uznano przepisy upol³ w zakresie, w jakim uzależniają zastosowanie odpowiednich stawek podatku od nieruchomości

¹ 11,48 zł¹¹ od 1 m² powierzchni użytkowej – art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 707, dalej: „upol”).

² 1,19 zł⁷ od 1 m² powierzchni użytkowej – art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a upol.

³ Art. 1a ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a i e upol.

do znajdującego się w budynku mieszkalnym garażu od jego wyodrębnienia lub niewyodrębnienia jako przedmiotu odrębnej własności, przez co do znajdującego się w budynku mieszkalnym garażu wielostanowiskowego stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zastosowanie ma ponad dziesięciokrotnie wyższa stawka, a nie stawka przewidziana dla budynków mieszkalnych. W uzasadnieniu do ww. orzeczenia Trybunał wskazał, że sytuacja podatnika nie może różnić się w zależności od tego, czy posiada on miejsce postojowe w garażu stanowiącym odrębną nieruchomość w budynku wielomieszkaniowym, czy też posiada miejsce postojowe przynależne do lokalu mieszkalnego. W ocenie Trybunału należy brać pod uwagę przede wszystkim przeznaczenie, zgodnie z którym garaże są użytkowane, a sposób korzystania z garażu nie jest zależny od jego prawnorzeczowej natury. Jednocześnie zwrócono uwagę na funkcję mieszkaniową garaży, jaką jest zaspokajanie podstawowych potrzeb bytowych ludzi w zakresie zamieszkiwania, mimo, iż ze swej istoty nie służą one do zamieszkiwania.

Wobec powyższego, obywatele podkreślają, że w sytuacji, gdy garaż wolnostojący pełni tzw. funkcję mieszkalną, to również powinien korzystać z preferencyjnej stawki w podatku od nieruchomości przeznaczonej dla budynków mieszkalnych.

Dodać należy, że kwestia ta była podnoszona w ramach toczącego się procesu legislacyjnego⁴ nad zmianami wynikającymi z konieczności wykonania ww. wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 października 2023 r. (sygn. akt SK 23/19). Niemniej jednak ustawodawca ostatecznie nie uwzględnił uwag w odniesieniu do zasad opodatkowania garaży wolnostojących pełniących funkcje mieszkalne. Na mocy wprowadzonych zmian za część mieszkalną budynku mieszkalnego uznano także pomieszczenie przeznaczone do przechowywania pojazdów w tym budynku⁵.

Mając na uwadze powyższe, z upoważnienia Rzecznika Praw Obywatelskich, na podstawie ustawy o Rzeczniku Praw Obywatelskich⁶, zwracam się z uprzejmą prośbą o przedstawienie stanowiska resortu finansów w związku z zasygnalizowanym problemem w kontekście też wynikających z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia

⁴ Projekt ustawy o zmianie ustawy o podatku rolnym, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, ustawy o podatku leśnym oraz ustawy o opłacie skarbowej nr UD72 - <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12386262/katalog/13064854#13064854>.

⁵ Art. 1a ust. 2c upol.

⁶ Art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1264 ze zm.).

18 października 2023 r. (sygn. akt SK 23/19), a dotyczących funkcji mieszkaniowej garaży i jednocześnie szczegółowe wyjaśnienie, dlaczego ustawodawca wyłączył z możliwości preferencyjnego opodatkowania garaże wolnostojące przy budynku mieszkalnym w sytuacji gdy realizują one funkcje mieszkalne.

Z wyrazami szacunku

Piotr Mierzejewski

Dyrektor Zespołu

/-wydano i podpisano elektronicznie/