



PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI 2025

TRWAŁY ZWIĄZEK Z GRUNTEM

Zgodnie z definicją, **trwałe związanie z gruntem** to takie połączenie obiektu budowlanego z gruntem, które zapewnia temu obiektowi stabilność i możliwość przeciwdziałania czynnikom zewnętrznym niezależnym od działania człowieka, mogącym zniszczyć lub spowodować przemieszczenie lub przesunięcie się obiektu budowlanego na inne miejsce.

Należy uznać, że jest to niezwykle szerokie podejście i tak naprawdę praktyka pokaże, jak będzie ono interpretowane. Uważamy, że w każdym stanie faktycznym, oceniając, czy dany obiekt jest trwale związany z gruntem, należy wykazać jakiegokolwiek „połączenie z gruntem”, o którym mowa w samej definicji, a następnie wskazać dalsze elementy definicji, w tym możliwość popierania się czynnikiem zewnętrznym (np. atmosferycznym).

Trwałe związanie z gruntem jest na tyle istotne, gdyż pozwala ocenić, czy w ogóle mamy do czynienia z budynkiem. Jest to również element konieczny przy kwalifikacji niektórych obiektów jako budowle.

ROBOTY BUDOWLANE

Aby można było w ogóle mówić o budynku i budowli w rozumieniu ustawy, to muszą te obiekty zostać wzniesione w wyniku robót budowlanych.

Przez **roboty budowlane** należy rozumieć prace polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub montażu, do których stosuje się przepisy ustawy - Prawo budowlane.

Definicja ta nie wyjaśnia, w jakim zakresie prawo budowlane ma mieć zastosowanie, czy w zakresie wszystkim wymogów wynikających z prawa budowlanego, czy tylko dla potrzeb wyjaśnienia użytych pojęć.

Dwa wyroki Trybunału Konstytucyjnego z roku 2023 i uznanie niektórych przepisów dotyczących podatku od nieruchomości za niekonstytucyjne spowodowały, że konieczna stała się nowelizacja ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. MF w założeniu chciało zachować status quo dotychczasowych przepisów, jednak jak wynika z treści nowelizacji, nie do końca się to udało. Nie wykorzystano szansy, aby gruntownie i dogłębnie zmienić obowiązujące regulacje, usuwając wszelkie wątpliwości interpretacyjne.

DEFINICJA BUDYNKU

Istota definicji budynku co do zasady pozostała ta sama. **Budynkiem** jest obiekt, który jest:

- **trwale związany z gruntem,**
- **wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych,**
- **posiada fundamenty i dach.**

Definicja zakłada, że budynkiem jest obiekt wzniesiony w **wyniku robót budowlanych** wraz z **instalacjami** zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem.

Co więcej, w nowelizacji wyraźnie wskazano, że budynkiem nie jest:

obiekt, w którym są lub mogą być gromadzone materiały sypkie, materiały występujące w kawałkach albo materiały w postaci ciekłej lub gazowej, którego podstawowym parametrem technicznym wyznaczającym jego przeznaczenie jest pojemność – czyli np. SILOSY.

Zmiany w tym zakresie można potraktować jako mające charakter dookreślający, choć szczególnego znaczenia nabiera fakt, że pojęcie „trwale związany z gruntem” zostało po raz pierwszy przez ustawodawcę zdefiniowane.

DEFINICJA BUDOWLI

Nowelizacja ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w największym stopniu objęła definicję budowli – z racji uznania poprzedniej wersji za niekonstytucyjną.

Obecnie budowla została zdefiniowana w oparciu o 5 punktów wymienionych w ustawie i dla uznania obiektu za budowlę w każdym z nich należy sprawdzić następującą cechę: **budowlą jest obiekt wzniesiony w wyniku robót budowlanych.**

Budowlą jest zatem:

- a) **obiekt niebędący budynkiem, wymieniony w załączniku nr 4 do ustawy, wraz z instalacjami** zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,
- b) elektrownię wiatrową, elektrownię jądrową i elektrownię fotowoltaiczną, biogazownię, biogazownię rolniczą, magazyn energii, kocioł, piec przemysłowy, kolej linową, wyciąg narciarski oraz skocznię, w części niebędącej budynkiem - wyłącznie w zakresie ich części budowlanych,
- c) **urządzenie budowlane** - przyłącze oraz urządzenie instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, oraz inne urządzenie techniczne, bezpośrednio związane z budynkiem lub obiektem, o którym mowa w lit. a, niezbędne do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,
- d) **urządzenie techniczne** inne niż wymienione w lit. a-c - wyłącznie w zakresie jego części budowlanych,
- e) **fundamenty** pod maszyny oraz pod urządzenia techniczne, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową.

Co powyższe oznacza:

- Jeśli jakiś obiekt nie został wzniesiony w wyniku robót budowlanych (zgodnie z definicją ustawową), to nie jest ani budynkiem, ani budowlą.
- Jeśli jakiś obiekt budowlany spełni definicję budynku, nie może być budowlą.
- Dokonując kwalifikacji danego obiektu budowlanego jako budowli, warto przeprowadzić analizę zaczynając od pkt a) do e).
- Załącznik nr 4 momentami posługuje się bardzo ogólnymi sformułowaniami, niezdefiniowanymi w ustawie (np. instalacje przemysłowe, przekrycia namiotowe). W innych punktach Załącznik zaskakuje bardzo szczegółowymi opisami, jaki obiekt należy uznać za budowlę.
- Punkt b) – jednoznacznie wskazano, że m.in. panele fotowoltaiczne nie stanowią budowli. Jedynie części budowlane podlegają opodatkowaniu.
- Punkt c) – warto zwrócić uwagę, że pojęcie urządzeń instalacyjnych nie zostało zdefiniowane. Co więcej, w przypadku przyłączy, urządzeń instalacyjnych i innych urządzeń technicznych, będą one opodatkowane podatkiem od nieruchomości, gdy:
 - będą bezpośrednio związane z budynkiem lub obiektem wymienionym w Załączniku nr 4 oraz
 - gdy będą one niezbędne do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem.
- Punkt d) – jeśli zostanie zidentyfikowane urządzenie techniczne inne niż opisane w pkt a) - c) – przedmiotem opodatkowania będą tylko części budowlane.
- Punkt e) – jeśli maszyny i urządzenia będą posadowione na fundamencie i będą odrębne pod względem technicznym, to za budowlę zostaną uznane same fundamenty. Należy jednak uważać na poz. 25 Załącznika, w którym jest mowa o „wolno stojącej trwale związanej z gruntem instalacji przemysłowej.”

ZAŁĄCZNIK NR 4 DO USTAWY

Pozycja	Obiekt
1	odkryty obiekt sportowy inny niż wymieniony w poz. 2
2	plyta stadionu, tunel dla zawodników, trybuny - wchodzące w skład stadionu
3	amfiteatr
4	zbiornik wody surowej, hala technologiczna, zbiornik retencyjny wody uzdatnionej, odstojnik wód popłucznych - wchodzące w skład stacji uzdatniania wody
5	stacja zlewna, przepompownia ścieków oczyszczonych, osadnik wstępny, osadnik wtórny, reaktor biologiczny, komora tlenowa, komora rozdziału, komora niedotleniona, komora beztlenowa, zagęszczacz grawitacyjny, instalacja do odwadniania osadów, instalacja do odgazowywania, stacja zagęszczania osadu nadmiernego, stacja dozowania kwasu octowego, zbiornik wyrównawczy cieczy nadosadowej, przepompownia osadu recykulowanego i nadmiernego, komora predenitryfikacji - wchodzące w skład oczyszczalni ścieków
6	obiekt, w którym są lub mogą być gromadzone materiały sypkie, materiały występujące w kawałkach albo materiały w postaci ciekłej lub gazowej, którego podstawowym parametrem technicznym wyznaczającym jego przeznaczenie jest pojemność, inny niż wymieniony w poz. 4 i poz. 5
7	obiekt ochronny
8	nadziemne i podziemne przejście dla pieszych, ciąg pieszki
9	obiekt hydrotechniczny: zaporą, próg, stopień wodny, jaz, śluza wałowa, syfon, brama przeciwpowodziowa, kanał, śluza żeglowna, opaska brzegowa, ostroga brzegowa, rów melioracyjny inny niż ziemny, obiekt zrzutu wody, obiekt zrzutu ścieków, obudowa ujęć wód podziemnych
10	obiekt kontenerowy trwale związany z gruntem
11	wiata, z wyłączeniem wiaty wymienionej w art. 1a ust. 1 pkt 2a lit. c
12	podbudowa słupowa dla linii kablowej, fundament, konstrukcja wsporcza, wolno stojący maszt antenowy, wolno stojąca wieża, szafa telekomunikacyjna, słupek telekomunikacyjny - wchodzące w skład sieci telekomunikacyjnej
13	występujące samodzielnie lub stanowiące element sieci obiekty, których charakterystycznym parametrem jest długość: <ul style="list-style-type: none"> a) wodociąg, gazociąg, ciepłociąg oraz inny rurociąg, b) trakcja elektroenergetyczna, linia elektroenergetyczna, c) linia kablowa podziemna, umieszczona bezpośrednio w ziemi lub nadziemna, z wyłączeniem kabli telekomunikacyjnych dowieszonych do już istniejącej linii kablowej nadziemnej, d) kanalizacja kablowa, z wyłączeniem zainstalowanych w niej kabli, e) kanał technologiczny, z wyłączeniem zainstalowanych w nim kabli, f) kanał inny niż wymieniony w załączniku - wraz z przewodami, fundamentem, podbudową słupową oraz konstrukcją wsporczą, o ile je posiadają
14	przystań, sztuczna wyspa, basen portowy, dok, falochron, nabrzeże, molo, pirs, pomost, pochylnia, dalba, stawa
15	pas startowy, droga kołowania, płyta lotniskowa, plac postojowy, plac manewrowy - znajdujące się na terenach lotnisk oraz lądowisko
16	droga, wjazd, zjazd i wyjazd z drogi, zatoka parkingowa
17	droga kolejowa, tj. tory kolejowe, w tym rozjazdy i skrzyżowania torów, wchodzące w ich skład szyny, szyny żłobkowe, kierownice, odbojnice, prowadnice, zwrotnice, krzyżownice i inne elementy rozjazdów, podkłady kolejowe i przytwierdzenia, drobne elementy nawierzchni kolejowej, podsypka, w tym tłuczeń i piasek, wraz z elementami wymienionymi w pkt 2-11 załącznika nr 1 do ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym
18	most, wiadukt, estakada, przepust, przejazd
19	ujęcie wód morskich, ujęcie wód śródlądowych
20	konstrukcja oporowa, konstrukcja wsporcza inna niż wymieniona w załączniku
21	tunel
22	ogrodzenie
23	składowisko odpadów
24	parking znajdujący się poza budynkiem, plac postojowy, plac składowy, plac pod śmietnik, podjazd, zadaszenie
25	wolno stojące: wieża, maszt, oświetlenie zewnętrzne oraz wolno stojące trwale związane z gruntem: instalacja przemysłowa inna niż wymieniona w załączniku, tablica reklamowa, urządzenie reklamowe
26	wolno stojący komin, chłodnia kominowa
27	waga samochodowa, waga kolejowa
28	przekrycie namiotowe, powłoka pneumatyczna, strzelnica, kiosk uliczny, pawilon sprzedaży ulicznej, pawilon wystawowy - trwale związane z gruntem

Z uwagi na stosunkowo krótkie *vacatio legis* dla **podatników zobowiązanych do składania deklaracji na podatek od nieruchomości** wprowadzono możliwość złożenia deklaracji na rok 2025 w terminie do 31 marca 2025 (zamiast do 31 stycznia 2025 r.)

Przy tym rozwiązaniu należy spełnić następujące warunki:

- podatnicy są obowiązani złożyć do właściwego organu podatkowego w terminie do dnia 31 stycznia 2025 r. **pisemne zawiadomienie** o skorzystaniu z tego uprawnienia, zawierające:
 - a) nazwę organu podatkowego, do którego zawiadomienie jest kierowane,
 - b) nazwę podatnika składającego zawiadomienie, adres jego siedziby oraz jego identyfikator podatkowy,
 - c) oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do złożenia deklaracji na podatek od nieruchomości na rok 2025 w terminie do dnia 31 marca 2025r.;
- podatnicy są obowiązani bez wezwania organu podatkowego, **wpłacić na rachunek właściwej gminy miesięczne raty podatku od nieruchomości**:
 - a) za styczeń - w terminie do dnia 31 stycznia 2025 r.,
 - b) za luty - w terminie do dnia 15 lutego 2025 r.,
 - c) za marzec - w terminie do dnia 15 marca 2025 r.
- w wysokości **odpowiadającej średniej miesięcznej kwocie należnego podatku za 2024 r.**

W przypadku gdy wpłacone raty okażą się niższe niż raty wynikające ze złożonej deklaracji na 2025r., brakującą kwotę należy wpłacić bez wezwania w terminie do 31 marca 2025 r.

Z kolei gdy uiszczzone raty będą wyższe, kwota podlega zwrotowi lub zaliczeniu na poczet kolejnych rat podatku.

JAK PRZYGOOWAĆ SIĘ NA ZMIANY?

Warto obecnie poświęcić czas, aby zweryfikować posiadane obiekty budowlane i sprawdzić, jak zmiana przepisów wpłynęła na zakres ich opodatkowania.

Przy tej okazji uzasadnione jest zbadanie poprawności ustalenia wartości początkowej środków trwałych, która często będzie stanowiła podstawę opodatkowania budowli.

WYSOKOŚĆ PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI 2025

Uwzględniając powyższe zmiany, wysokość obciążeń podatkowych w nowym roku w wielu sytuacjach może ulec podwyższeniu. Zakładane przez Ministerstwo Finansów status quo, w porównaniu do poprzednich rozwiązań, nie do końca zostało zrealizowane.

Jak nowelizacja wpłynie na ostateczną wysokość opodatkowania, będzie można ocenić w momencie jak praktyka, a zwłaszcza sądownictwo administracyjne, wytworzą linię interpretacyjną niedookreślonych w ustawie pojęć.

Mimo powyższego, podatek od nieruchomości, jak co roku, rośnie, z uwagi na zwiększenie górnego limitu stawek tego podatku poprzez coroczne obwieszczenie Ministra Finansów. W ślad za obwieszczeniem gminy w drodze uchwał najczęściej podnoszą stawki podatku na nowy rok.

Jedynie **podatek od garaży**, znajdujących się w budynkach mieszkalnych, które do tej pory były opodatkowane jako pozostałe (max stawka wynosi obecnie 11,48 zł za m²), będzie niższy, gdyż zastosowanie znajdą stawki jak za pomieszczenia mieszkalne (max stawka wynosi 1,19 zł za m²).

ŚLEDŹ NAS



www.wwpkancelaria.pl

siedziba: ul. Karmelicka 47, 31-128 Kraków

KRS 0000956030 | NIP 6762472344 | REGON 123034920

