




ANDERSEN®

Zmiany w podatku
od nieruchomości 2025
Projekt 3.0

Październik 2024

Zmiany w podatku od nieruchomości 2025

W październiku 2024 roku opublikowano projekt ustawy z 30 września 2024 r. wprowadzający zmiany podatkowe dotyczące m.in. podatku od nieruchomości (tzw. „**Projekt 3.0**”). Choć zmiany w zakresie podatku od nieruchomości są jeszcze na etapie prac legislacyjnych, warto już teraz rozpocząć przygotowania do ich wdrożenia, aby móc na czas dostosować się do nowych wymogów. W niniejszym poradniku omówimy, jak najlepiej przygotować się do tych zmian i na co zwrócić szczególną uwagę.

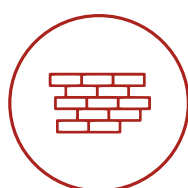
Główne obszary zmian podatkowych:



Wprowadzenie
definicji robót
budowlanych



Nowa
definicja
budynku



Rozszerzenie
definicji
budowli



Uregulowanie
definicji urządzenia
budowlanego



Rezygnacja
z koncepcji całości
techniczno-
użytkowej



Budynek

Obiekt wzniesiony w wyniku robót budowlanych, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem, trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz który posiada fundamenty i dach.

Jednocześnie poza zakresem definicyjnym budynku znalazły się obiekty przeznaczone do gromadzenia materiałów sypkich, materiałów w kawałkach, ciekłych i gazowych, których parametrem technicznym wyznaczającym ich funkcję jest pojemność, nawet gdy posiadają wszystkie cechy definicyjne budynku.

Przykładami takich obiektów mogą być m.in.:



Silosy
(np. na oleje, zboże)



Elewatory
(np. na zboże)



Bunkry
(np. do magazynowania paliw, gazów i innych produktów chemicznych)

Budowla

Za budowlę uznawane mają być następujące składniki majątkowe (obiekty):

1. obiekt niebędący budynkiem, który jest wymieniony w załączniku nr 4 do ustawy wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,
2. elektrownia wiatrowa, elektrownia jądrowa i elektrownia fotowoltaiczna, magazyn energii, kocioł, piec przemysłowy, kolej linowa, wyciąg narciarski, skocznia - tylko w zakresie ich części budowlanych,
3. 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 pkt 1) oraz 2), które są niezbędne do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,
4. urządzenia techniczne oraz wolnostojące instalacje przemysłowe inne niż wymienione w pkt 1) - 3), tylko w zakresie ich części budowlanych,
5. fundamenty pod maszyny oraz urządzenia techniczne, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową.



Budowla

Projekt 3.0 (względem aktualnego stanu prawnego oraz wcześniejszych projektów legislacyjnych) rozszerza definicję budowli. Budowlą są elementy (obiekty) wzniesione w wyniku robót budowlanych także wówczas, gdy stanowią część obiektu niewymienionego wprost ustawie (art. 2 pkt 2 Projektu 3.0). Jest to rozwiązanie niosące za sobą duże ryzyko rozszerzenia przedmiotu opodatkowania przez organy podatkowe.

Rozszerzeniu ma ulec również „wykaz obiektów”, o którym mowa w pkt 1 powyżej (załącznik nr. 4 do ustawy). Przykładowo, znalazły się w nim m.in. hale namiotowe czy wolnostojące instalacje przemysłowe. Nowościami w katalogu budowli będą: wagi samochodowe i kolejowe oraz wszelkiego typu urządzenie-zbiorniki. Katalog budowli rozszerzono również o odkryte obiekty sportowe, a także obiekty wchodzące w skład stacji uzdatniania wody czy oczyszczalni ścieków.

Wyżej wymienione obiekty zostaną zakwalifikowane jako budowle podlegające opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości tylko wtedy, gdy zostaną wzniesione w wyniku robót budowlanych. Zatem przesłanka „wzniesienia w wyniku robót budowlanych” będzie miała istotne znaczenie dla określenia przedmiotu opodatkowania podatkiem od nieruchomości.

Roboty budowlane

Roboty budowlane zdefiniowano jako: „prace polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub montażu, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane”.

Ustawodawca przy tym zrezygnował z możliwości posłużenia się definicją robót budowlanych wynikającą z art. 3 pkt. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.).

Urządzenia budowlane

Z kolei urządzenia budowlane mają być „bezpośrednio” związane z budynkiem lub obiektem, który znajduje się w załączniku nr 4 (budowle) lub obiektami energetycznymi, a dodatkowo powinny być „niezbędne do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem”.

5 rzeczy, na które należy zwrócić uwagę:

1. Nowa definicja budynku, podobnie jak poprzednia, opiera się na przestance trwałego związania z gruntem, co jest zgodne z dotychczasową praktyką podatkową. Ustawodawca, chcąc ograniczyć potencjalne spory podatkowe, zdecydował się jednak na precyzyjne zdefiniowanie pojęcia „trwałego związania z gruntem” w ustawie.
2. Modyfikacja definicji budowli prowadzi do poszerzenia zakresu przedmiotowego opodatkowania podatkiem od nieruchomości, stwarzając jednocześnie ryzyko, że określone elementy (obiekty), które nie zostały wprost wskazane w ustawie, będą podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości jako budowle.
3. Wprowadzenie przesłanki „wzniesienia w wyniku robót budowlanych” w kontekście definicji budowli jest korzystnym rozwiązaniem dla podatników, gdyż potencjalnie może prowadzić do zawężenia zakresu opodatkowania.
4. W przypadku obiektów, które mogłyby być klasyfikowane zarówno jako budynek, jak i budowla utrzymano zasadę pierwszeństwa kwalifikacji podatkowej obiektów jako budynków.
5. W przypadku definicji urządzenia budowlanego nie został dokładnie zdefiniowany „bezpośredni związek”, o którym mowa w przepisie. Ze względu na posłużenie się nieostrym pojęciem zachodzi ryzyko poszerzenia zakresu opodatkowania w tym zakresie.

Budynek a budowla

Jeśli dany obiekt może być uznany zarówno za budynek, jak i budowlę, priorytetem będzie zakwalifikowanie go jako budynku. W praktyce oznacza to, że podatnik najpierw musi sprawdzić, czy obiekt spełnia definicję budynku i czy nie jest wykluczony z tej definicji na mocy ustawy. Dopiero jeśli okaże się, że obiekt nie jest budynkiem, podatnik będzie analizować, czy można uznać go za budowlę.

Przedłużenie terminu złożenia deklaracji

Zgodnie z tą regulacją podatnicy będą mogli złożyć deklarację na podatek od nieruchomości za rok 2025 w terminie do **31 marca 2025 r.**, pod warunkiem, że:

- Złożą pisemne zawiadomienie o chęci skorzystania z tego uprawnienia, w terminie do dnia 31 stycznia 2025 r., zawiadomienie musi zawierać oznaczenie organu podatkowego, a także podatnika oraz oświadczenie o skorzystaniu z przysługującego uprawnienia.
- Terminowo zapłacą raty podatku za styczeń, luty i marzec 2025 r. tj.:
 - > za styczeń – w terminie do dnia 31 stycznia 2025 r.,
 - > za luty – w terminie do dnia 15 lutego 2025 r.,
 - > za marzec – w terminie do dnia 15 marca 2025 r., w kwocie odpowiadającej średniej miesięcznej należności z roku 2024.

Skorzystanie z tej opcji wymaga spełnienia ww. warunków. Jeśli podatnik z niej nie skorzysta, będzie musiał złożyć deklarację na dotychczasowych (podstawowych) zasadach, tj. w terminie 31 stycznia 2025 r.



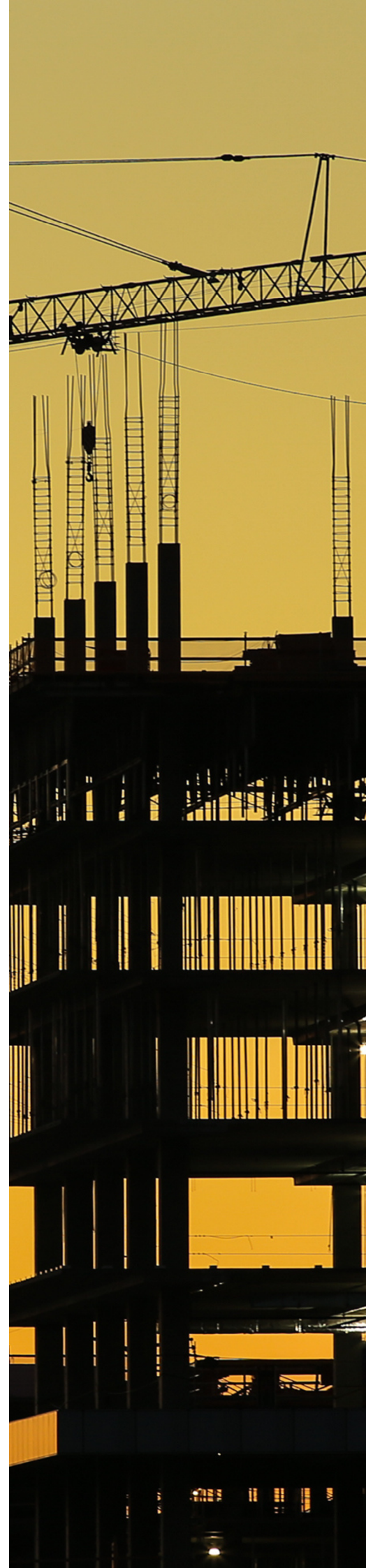
Podsumowanie

Podsumowując najważniejsze zmiany w podatku od nieruchomości obejmą:

- **zmianę definicji budynku**, która wyklucza niektóre obiekty z definicji budynku,
- **nową, bardziej rozbudowaną definicję budowli**, która określa, jakie obiekty podlegają lub są wykluczone z opodatkowania,
- wprowadzenie **nowych rozwiązań podatkowych**, które wcześniej nie były uregulowane,
- szczególną możliwość rozliczenia **podatku za 2025 r.**

Ze względu na nadchodzące, istotne zmiany w podatku od nieruchomości, które wejdą w życie w 2025 roku, zalecamy odpowiednie przygotowanie. Eksperti Andersen zapewnią Państwu skuteczne wsparcie w tym procesie. W powyższym zakresie oferujemy pomoc w formie:

- **przeprowadzenia przeglądu podatkowego** Państwa obiektów pod kątem nowych zasad opodatkowania od 2025 roku, a także
- **przeprowadzenia dedykowanego szkolenia** dla zespołów zarządzających, księgowych i osób odpowiedzialnych za rozliczenia podatkowe.



Oferowane wsparcie

Przegląd podatkowy dla celów rozliczenia podatku od nieruchomości od 1 stycznia 2025 r.

Faza I

analiza składników majątkowych podlegających opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości jako budynki/budowle

Faza II

rozstrzygnięcie potencjalnych wątpliwości co do kwalifikacji podatkowej poszczególnych obiektów

Faza III

zmapowanie obszarów ryzyk na gruncie nowych regulacji podatku od nieruchomości

Faza IV

wsparcie w przygotowaniu oraz złożeniu deklaracji podatkowej dla celów podatku od nieruchomości za 2025 r.

Szkolenie podatkowe

Segment I

omówienie wprowadzanych zmian podatkowych oraz ich konsekwencji w wymiarze podatku

Segment II

najistotniejsze praktyczne problemy (dotychczas powstałe oraz wykryte)

Segment III

omówienie wpływu zmian na sytuację organizacji oraz sesja pytań (Q&A)

Przedstawione formy wsparcia są elastyczne i zależą od Państwa potrzeb. Jednak ze względu na ryzyko podatkowe i karnoskarbowe związane z prawidłowym rozliczeniem podatku od nieruchomości, rekomendujemy odpowiednie przygotowanie się na nową rzeczywistość w podatku od nieruchomości od 2025 r.

Jeśli są Państwo zainteresowani zabezpieczeniem ryzyk podatkowych powstałych w zakresie zmian w podatku od nieruchomości, prosimy o kontakt. Na tej podstawie przygotujemy ofertę dostosowaną do Państwa potrzeb i oczekiwań.

Kontakt

A large silhouette of an excavator is positioned on the left side of the page, its arm extended upwards and to the right. The background is a vibrant sunset sky with orange and yellow clouds. A solid red vertical bar is located in the top right corner.

Elżbieta Lis

Partner · Andersen w Polsce
elzbieta.lis@pl.andersen.com

Szymon Chyra

Senior Manager · Andersen w Polsce
szymon.chyra@pl.andersen.com

Tomasz Wichary

Manager · Andersen w Polsce
tomasz.wichary@pl.andersen.com

Andersen w Polsce świadczy usługi w zakresie doradztwa prawnego, podatkowego, cen transferowych, ochrony danych osobowych oraz usług księgowych. Informacje na temat wszystkich naszych usług znajdują się na stronie:

pl.andersen.com

Andersen Global

Andersen Global® został założony w 2013 roku jako międzynarodowe stowarzyszenie zrzeszające firmy doradcze i kancelarie prawne. Obecnie Andersen Global® skupia ponad 17 tysięcy specjalistów z kancelarii członkowskich i współpracujących w prawie 475 lokalizacjach na świecie. Nasz rozwój zawdzięczamy doskonałej obsłudze klienta świadczonej przez najlepszych ekspertów w branży.

Zarówno nasi eksperci, jak i poszczególne kancelarie należące do sieci Andersen Global® podzielają jej podstawowe wartości, mają wspólne doświadczenie oraz wizję.

Nasze wartości



Najlepsi w swojej dziedzinie

Tworzymy nową jakość i wyznaczamy standardy w usługach doradztwa prawnego i podatkowego.



Mądre zarządzanie

Zatrudniamy najlepszych i inwestujemy w ich rozwój, aby zapewnić doradztwo na najwyższym poziomie.



Niezależność

Mamy dostęp do ekspertów na całym świecie, co pozwala nam na kompleksowe i obiektywne doradztwo.



Globalna dostępność

Doradzamy naszym klientom podczas każdej transakcji i sprawy, niezależnie od lokalizacji.



Przejrzystość

Cenimy otwartą komunikację, dzielenie się informacjami oraz wspólne podejmowanie decyzji.

Andersen w Polsce

Andersen w Polsce tworzy zespół przeszło 160 doświadczonych ekspertów: adwokatów, radców prawnych, doradców podatkowych, ekonomistów i księgowych, oferujących kompleksową obsługę prawną, najwyższej klasy doradztwo podatkowe, obsługę w zakresie cen transferowych, compliance i outsourcing księgowy. Biura Andersen zlokalizowane są w Warszawie, Katowicach, Radomiu, Poznaniu i Toruniu.

Andersen w Polsce został wyróżniony jako jedna z czołowych kancelarii prawnych, zdobywając liczne nagrody, w tym drugie miejsce w rankingu Rzeczpospolita 2024 za obsługę dużych transakcji, rekomendacje w pięciu kategoriach od The Legal500 EMEA oraz nagrodę ITR EMEA Tax Awards 2024 w kategorii "Tax Advisory Firm of the Year" oraz "Transfer Pricing Advisory Firm of the Year".

Branże

| | | | |
|------------------------|---|--|-----------------------------------|
| Automotive |  |  | Infrastruktura i sektor publiczny |
| Bankowość i finanse |  |  | IT i nowe technologie |
| Energetyka |  |  | Nieruchomości i budownictwo |
| FMCG |  |  | Medycyna i farmacja |
| Gospodarka odpadami |  |  | Surowce i paliwa |
| Górnictwo i metalurgia |  |  | Transport i logistyka |

Andersen w Polsce

KATOWICE

ul. Chorzowska 150
41-101 Katowice

T: +48 32 731 68 50
E: katowice@pl.andersen.com

TORUŃ

ul. Polna 7B/22
87-100 Toruń

T: +48 571 270 080
E: torun@pl.andersen.com

POZNAŃ

ul. Wodna 15/4
61-782 Poznań

T: +48 22 690 08 88
poznan@pl.Andersen.com

WARSZAWA

ul. Puławska 2, wejście C
02-566 Warszawa

T: +48 22 690 08 88
E: warsaw@pl.andersen.com

RADOM

ul. Szewska 28/9
26-610 Radom

T: +48 22 690 08 88
E: radom@pl.andersen.com



pl.Andersen.com



[Andersen In Poland](https://www.linkedin.com/company/andersen-in-poland)



[@AndersenPoland](https://www.facebook.com/AndersenPoland)

Niniejsza publikacja zawiera wyłącznie informacje o ogólnym charakterze i nie stanowi tym samym profesjonalnej porady. Skutki podejmowanych działań mogą być odmienne w zależności od danego stanu faktycznego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji lub działań, które mogą mieć wpływ na finanse, rozliczenia podatkowe lub działalność Państwa firmy, należy zwrócić się o profesjonalną poradę. Andersen w Polsce, w tym podmioty z nią współpracujące, nie udzielają żadnych gwarancji ani nie podejmują zobowiązań w zakresie dokładności i kompletności informacji zawartych w powyższym dokumencie, jak i nie ponoszą odpowiedzialności za straty i szkody, wynikłe bezpośrednio lub pośrednio z wykorzystania tej publikacji.