

## NIERUCHOMOŚCI

# Reforma podatku od nieruchomości: co nas czeka od 2025?

Już od 1 stycznia 2025 roku wejdą w życie istotne zmiany w opodatkowaniu nieruchomości.



ELŻBIETA LIS

Elżbieta Lis, radca prawny,  
doradca podatkowy w Andersen  
w Polsce



TOMASZ WICHARY

advokat, doradca podatkowy  
w Andersen w Polsce

ne powiązania. W drugim wyroku, z 18 października 2023 r. (sygn. SK 23/19), TK ponownie podkreślił konieczność nowelizacji przepisów. Sprawa dotyczyła opodatkowania garaży zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych odpowiednią stawką podatku od nieruchomości.

## Nowa definicja budynku

Zgodnie z nową definicją w Projekcie 3.0, budynek to obiekt powstały w wyniku robót budowlanych, trwale związany z gruntem, wyposażony w instalacje niezbędne do jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem, posiadający fundamenty, dach oraz wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych.

Ta definicja wprowadza korzystne zmiany. Wyraźnie wskazuje, że budynek musi powstać w wyniku prac budowlanych, co eliminuje możliwość uznawania za budynki obiektów wybudowanych w innym miejscu niż ich ostateczne posadowienie, takich jak kontenery, stróżówki, kioski czy pawilony. W poprzednim ujęciu można było uznać je za budynki, jeśli były trwale związane z gruntem. Nowe podejście ogranicza więc zakres obiektów podlegających opodatkowaniu jako budynki.

## Nowe przepisy wykluczają z definicji budynku m.in. kontenery, kioski i pawilony

Kryterium „trwale związane z gruntem” budziło kontrowersje. Dlatego ustawodawca zdecydował się zdefiniować to pojęcie. Według Projektu 3.0, trwale związane z gruntem obiektu budowlanego z gruntem, które zapewnia mu stabilność i możliwość przeciwdziałania czynnikom zewnętrznym niezależnym od działania człowieka, mogącym go zniszczyć, przemieścić lub przesunąć.

Z definicji budynku wykluczono także obiekty służące do przechowywania materiałów sypkich, ciekłych i gazowych, mimo że mogą posiadać cechy

budynku. Chodzi tu o silosy, elewatory czy bunkry używane do magazynowania zbóż, paliw, gazów czy produktów chemicznych.

## Nowe podejście do budowli

Budowlą jest obiekt niewymieniony jako budynek, ale wskazany w załączniku nr 4 do ustawy, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem.

Według Projektu 3.0, do budowli zalicza się m.in.:

- elektrownie wiatrowe, jądrowe, fotowoltaiczne, biogazownie rolnicze, magazyny energii, kotły, piece przemysłowe, koleje linowe, wyciągi narciarskie oraz skocznie, w części niebędącej budynkiem – wyłącznie w zakresie ich części budowlanych;
- urządzenia budowlane – przyłącza oraz urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków oraz inne urządzenia techniczne, bezpośrednio związane z budynkiem lub obiektami wymienionymi w załączniku nr 4, niezbędne do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem;
- fundamenty pod maszyny oraz urządzenia techniczne, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową, wzniesione w wyniku robót budowlanych, nawet jeśli stanowią część obiektu niewymienionego w ustawie.

Taka konstrukcja przepisów, odsyłająca do załącznika ustawowego, budzi już teraz wątpliwości co do zgodności z konstytucyjnym wymogiem określania elementów konstrukcyjnych podatku w ustawie.

## Koncepcja całości techniczno-użytkowej

Podczas prac nad nowelizacją szczególną uwagę zwrócono na urządzenia techniczne i budowlane. Początkowo pojawił się pomysł powrotu do koncepcji całości techniczno-użytkowej, co oznaczałoby powrót do uchylonych regulacji i poszerzenie zakresu opodatkowania. Ostatecznie ustawodawca zrezygnował z tego pomysłu, co należy ocenić pozytywnie, gdyż uniknięto potencjalnych sporów znanych z przeszłości.

Niemniej jednak, w Projekcie 3.0 pojawił się problem urządzeń budowlanych, które zgodnie z nowymi przepisami będą w całości podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości tak jak budowle. Może to prowadzić do drastycznego wzrostu opodatkowania dla niektórych podatników. Dotychczas opodatkowano jedynie części budowlane urządzeń technicznych, takie jak fundamenty czy konstrukcje wsporcze, co miało oparcie w przepisach prawa budowlanego. Nowelizacja zmienia to podejście, wprowadzając wymóg opodatkowania urządzeń budowlanych w całości. W praktyce oznacza to, że przedsiębiorcy, którzy dotąd opodatkowywali jedynie elementy konstrukcyjne urządzeń związanych z budynkami lub budowlami, teraz będą musieli płacić podatek od całej wartości tych urządzeń.

## Reklasyfikacja majątku – jak się przygotować

Nadchodząca nowelizacja wymusi na podatnikach konieczność reklasyfikacji posiadanych aktywów. Nowe przepisy, które wejdą w życie od 1 stycznia 2025 r., wymagają dokładnej analizy w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Niektórzy podatnicy już rozpoczęli te prace, gdyż czasu na wdrożenie zmian jest niewiele, a dla firm posiadających znaczne zasoby nieruchomości proces ten jest czasochłonny. Obowiązki w zakresie klasyfikacji lub ponownej klasyfikacji dotkną wiele przedsiębiorstw, dlatego działania te należy podjąć niezwłocznie.

Zmiany te będą wymagały kompleksowych działań, w tym weryfikacji stanu posiadanych nieruchomości. Mimo że spodziewano się, iż wyroki TK uproszczą kwestie opodatkowania podatkiem od nieruchomości, obecny Projekt 3.0 wskazuje, że od 1 stycznia 2025 r. podatników czeka prawdziwa rewolucja. W związku z tym niezbędne będą szeroko zakrojone przygotowania, takie jak:

- analizy dotyczące rozliczenia podatku od nieruchomości, obejmujące przedmiot opodatkowania, stawki podatkowe, obowiązek podatkowy oraz zwolnienia;
- klasyfikację poszczególnych składników majątku dla celów podatkowych;
- przeprowadzenie przeglądów podatkowych w celu

weryfikacji poprawności dotychczasowych rozliczeń oraz przeszkolenie personelu w zakresie rozliczenia podatku od nieruchomości. Takie działania minimalizują ryzyko błędnego rozliczenia podatku, a także zmniejszają ryzyko podatkowe i karnoskarbowe.

## Reforma podatkowa zakończy spory?

Czy nowelizacja ustawy o podatku od nieruchomości zakończy spory? Wydaje się, że nie. Oczekiwania wobec projektowanych zmian były duże – wielu podatników liczyło na nową jakość w opodatkowaniu nieruchomości.

Jednak rzeczywistość okazała się inna. Z projektowanych przepisów wynika, że najprawdopodobniej dojdzie do zwiększenia zakresu opodatkowania, a posługiwanie się przez ustawodawcę nieprecyzyjnymi zwrotami i pojęciami zapewne doprowadzi do kolejnych sporów i wątpliwości podatkowych.

Współautorem tekstu jest  
Wojciech Batraniec, associate  
w Andersen w Polsce

## Elżbieta Lis

Doktor nauk prawnych. Jest cenioną specjalistką w zakresie podatków pośrednich (podatku VAT oraz podatku akcyzowego). Przeprowadza audyty podatkowe nastawione na identyfikację ryzyka podatkowego lub optymalizację rozliczeń. Opracowuje procedury zarządzania ryzykiem podatkowym w przedsiębiorstwach. Specjalizuje się w przygotowywaniu skutecznych podatkowo strategii w zakresie nabywania i sprzedaży składników majątkowych oraz realizacji projektów podatkowych typu due diligence. Reprezentuje klientów w sporach z organami podatkowymi i w postępowaniach przed sądami administracyjnymi, w tym w postępowaniach wymiarowych, postępowaniach o wydanie interpretacji podatkowych, postępowaniach o zwrot nadpłaty.

## Tomasz Wichary

Specjalizuje się w przeglądach podatkowych, w tym due diligence, podatkach od nieruchomości, sporach podatkowych i celnych, zarządzaniem ryzykiem podatkowym. Reprezentacje klientów przed sądami administracyjnymi (NSA i WSA) w sprawach podatkowych i celnych. Prowadzi szkolenia i warsztaty.



Teksty z dodatku dostępne

w wersji elektronicznej na: **ARCHIWUM.RP.PL**