

Podatek od nieruchomości

Środa, 25 czerwiec 2025, 07:57, autor: Fakturowo.pl

Od stycznia 2025 roku obowiązują nowe przepisy dotyczące podatku od nieruchomości. Choć wprowadzono oczekiwane zmiany, w tym niezależne od prawa budowlanego definicje budynku i budowli, wiele kwestii nadal budzi poważne wątpliwości. Przedsiębiorcy i eksperci wskazują na luki interpretacyjne, które mogą skutkować sporami podatkowymi i dodatkowymi kosztami.



Nowe definicje – bez prawa budowlanego

Dotychczas klasyfikacja obiektów w kontekście podatku od nieruchomości była ściśle powiązana z przepisami prawa budowlanego. Od 2025 roku ta zależność została zerwana – nowelizacja ustawy wprowadziła własne definicje budynku i budowli. W przypadku budowli kluczowe jest to, że są to obiekty wykonane z użyciem konkretnych materiałów budowlanych, określonych w załączniku do ustawy – a nie jak wcześniej, po prostu "wzniesione". Dodatkowo, za budowlę mogą zostać uznane instalacje i urządzenia, jeśli stanowią razem z obiektem funkcjonalną całość.

Z kolei za budynek uznaje się obiekt spełniający cztery warunki: powstał w wyniku robót budowlanych, jest trwale związany z gruntem, posiada fundamenty i dach oraz jest wyodrębniony w przestrzeni za pomocą przegród budowlanych. Znacząca zmiana dotyczy m.in. silosów czy zbiorników – ich funkcja określana przez pojemność sprawia, że nie są już traktowane jako budynki.

Przejrzystość? Nie do końca

Nowelizacja przepisów to efekt orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z 2023 roku, który zakwestionował wcześniejsze regulacje dotyczące definicji budowli jako niezgodne z Konstytucją. Celem było ujednolicenie i uporządkowanie zasad opodatkowania. I choć wprowadzone zmiany rzeczywiście eliminują odniesienia do prawa budowlanego, co może zwiększyć spójność przepisów podatkowych, to w praktyce wciąż brakuje pełnej przejrzystości.

Szczególne kontrowersje budzi np. interpretacja „trwałego związku z gruntem” – pojęcia decydującego o tym, czy dany obiekt kwalifikuje się jako budynek. W wielu przypadkach, jak w przypadku hal namiotowych czy kontenerów, ten aspekt może być sporny, a jego rozstrzygnięcie zależeć będzie od sądów administracyjnych.

Instalacje i urządzenia – szara strefa opodatkowania

Kolejną kwestią wymagającą doprecyzowania jest definicja tzw. urządzeń budowlanych. Przepisy wskazują, że są to „inne urządzenia techniczne” związane z budynkiem lub budowlą, niezbędne do ich prawidłowego wykorzystania. Jednak brak konkretnej listy takich urządzeń powoduje, że przedsiębiorcy mogą mieć trudności z ustaleniem, które elementy infrastruktury podlegają opodatkowaniu, a które nie.

Podobny problem dotyczy „wolnostojących, trwale związanych z gruntem instalacji przemysłowych” – sformułowanie to może obejmować rozległe i kosztowne systemy, funkcjonujące w zakładach produkcyjnych czy logistycznych.

Co z podatkiem od zbiorników?

Jednym z najbardziej drażliwych tematów jest opodatkowanie zbiorników przemysłowych. Choć ustawodawca wprowadził częściowe doprecyzowania, to nadal nie jest jasne, jak traktować takie obiekty jak zbiorniki procesowe. Biorąc pod uwagę ich wysoką wartość, niepewność w zakresie opodatkowania może stanowić poważne ryzyko finansowe dla wielu firm.

Potrzeba dalszych zmian

Eksperti zgodnie wskazują, że choć nowe przepisy są krokiem we właściwym kierunku, to wciąż nie zapewniają pełnej jasności. Zakres interpretacyjny przepisów pozostaje szeroki, co może rodzić liczne spory z organami podatkowymi. W najbliższych miesiącach kluczowe będzie, czy Ministerstwo Finansów zdecyduje się na kolejne zmiany, które ułatwią przedsiębiorcom stosowanie nowych przepisów w praktyce.

Podsumowanie

Nowe regulacje w podatku od nieruchomości przynoszą znaczące zmiany – przede wszystkim poprzez uniezależnienie definicji od prawa budowlanego i próbę ujednolicenia zasad opodatkowania. Niemniej jednak wciąż pozostaje wiele niejasności, które wymagają dalszego doprecyzowania, szczególnie w zakresie klasyfikacji obiektów przemysłowych, instalacji oraz urządzeń technicznych.

Tagi: podatek od nieruchomości 2025, nowe przepisy, budynek, budowla, opodatkowanie, definicje, ministerstwo finansów, przedsiębiorcy, zbiorniki przemysłowe, prawo podatkowe