

Podatek od nieruchomości – rewolucja po wyroku TK

W związku z głośnym wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z lipca 2023 r., w którym uznano że definicje budowli i budynku określone w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych są niezgodne z konstytucją, Rząd przyjął projekt nowelizacji przepisów i skierował go do Sejmu. Właśnie została upubliczniona najnowsza wersja projektu określana jako tzw. projekt 3.0. Nowe przepisy mają wejść w życie od 1 stycznia 2025 r. Oto najważniejsze ze zmian, które czekają na podatników.

Nowe definicje „budynek” oraz „budowli”

Projekt ma przede wszystkim wykonać wyrok TK. Oznacza to, że jedną z głównych zmian jest wprowadzenie do Ustawy definicji budynku oraz budowli w ten sposób, żeby nie trzeba było sięgać w tym zakresie do innych ustaw, takich jak Prawo budowlane (jak to miało miejsce dotychczas).

Poprzez „budynek” będzie zatem należało rozumieć:

- a) obiekt wzniesiony w wyniku robót budowlanych,
- b) wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,
- c) trwale związany z gruntem,
- d) wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz który posiada fundamenty i dach,
- e) z wyłączeniem obiektu, 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.

Z kolei „budowla” została określona jako:

- a) obiekt niebędący budynkiem, wymieniony w załączniku nr 4 do ustawy, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem – w załączniku wymieniono przykładowo obiekty takie jak wagi samochodowe, konstrukcje wsporcze czy kioski,
- b) urządzenie budowlane – przyłącze oraz urządzenie instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków oraz inne urządzenie techniczne, bezpośrednio związane z budynkiem lub obiektem, niezbędne do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,
- c) inne urządzenia techniczne wyłącznie w zakresie ich części budowlanych,
- d) fundamenty pod maszyny oraz pod urządzenia techniczne, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową – wzniesione w wyniku robót budowlanych, także w przypadku, gdy stanowią część obiektu niewymienionego w ustawie. Co istotne, warunek ten odnosi się do wszystkich wymienionych wyżej kategorii, więc każdorazowo niezbędnym będzie przesadzenie, czym właściwie są roboty budowlane.

Nowością zwracającą uwagę jest też wprowadzenie zamkniętego katalogu obiektów określonych jako „budowle” - dodany załącznik nr 4 do ustawy jest dość obszerny.



Innymi zmianami, które zostają wprowadzone obok tych będących wprost następstwem wyroku TK, są m.in.:

- doprecyzowanie zakresu zwolnienia z podatku od nieruchomości budowli infrastruktury portowej, ponieważ zgodnie z nowymi regulacjami zwolnienie z podatku od nieruchomości odnosi się także do budowli infrastruktury portowej w portach morskich lub przystaniach morskich oraz zajętych pod nie gruntów, a także do budowli infrastruktury zapewniającej dostęp do portów morskich lub przystani morskich oraz zajętych pod nie gruntów,
- przedłużony do dnia 31 marca 2025 r. termin na złożenie deklaracji podatku od nieruchomości przez przedsiębiorców,
- uznanie za część mieszkalną budynku mieszkalnego także pomieszczeń przeznaczonych do przechowywania pojazdów w tym budynku, co w praktyce oznacza to niższą stawkę podatku (bo właściwą dla budynku mieszkalnego) dla garaży.

Co jeszcze zostało na nowo zdefiniowane?

Powyższe definicje nie są jedynymi nowymi.

Projekt wprowadza też definicję „trwałego związania z gruntem”, a to celem dookreślenia opisanej wyżej definicji budynku. Przyjęto, że jest to: takie połączenie obiektu budowlanego z gruntem, które zapewnia temu obiektowi stabilność i możliwość przeciwdziałania czynnikom zewnętrznym niezależnym od działania człowieka, mogącym zniszczyć, spowodować przemieszczenie lub przesunięcie się obiektu na inne miejsce.

Doprecyzowane także zostało pojęcie „obektu budowlanego”.



Jak możemy pomóc?

Zmiany wprowadzone do podatku od nieruchomości zdają się być największymi i najbardziej istotnymi jakie miały miejsce w przeciągu kilku ostatnich lat. Mimo, że termin na rozliczenie daniny i złożenie deklaracji za rok 2025 został nieco przedłużony, warto przygotować się do wypełnienia obowiązku już dziś.

W tym zakresie doświadczeni eksperci BDO pozostają do Państwa dyspozycji. Nasze usługi związane z wejściem w życie znowelizowanych przepisów ustawy obejmują w szczególności:

- ✓ Identyfikację obiektów, względem których klasyfikacja dla celów podatku od nieruchomości uległaby zmianie w stosunku do 2024 r.
- ✓ Opracowanie rekomendacji w zakresie opodatkowania poszczególnych obiektów na 2025 r.
- ✓ Identyfikację innych potencjalnych obszarów ryzyka w związku nowym brzmieniem przepisów ustawy od 2025 r.
- ✓ Wsparcie przy kalkulacji kwoty zobowiązania i wypełnienia deklaracji w podatku od nieruchomości na 2025 r.
- ✓ Przeprowadzenie wizji lokalnej oraz pomiarów dla celów kalkulacji podatku na 2025 r.



RAFAL KRYSA
Starszy Menadżer w Dziale
Doradztwa Podatkowego
tel.: +48 22 543 16 00
Rafal.Krysa@bdo.pl



PATRYK ZAWADA
Starszy konsultant
podatkowy,
DDP BDO Polska
tel.: +48 22 543 16 00
Patryk.Zawada@bdo.pl

Niniejszy materiał
nie stanowi
wyczerpującej
informacji podatkowej,
ani nie stanowi
opinii podatkowej.
Przed podjęciem
jakichkolwiek decyzji
prosimy o zasięgnięcie
szczegółowej porady
podatkowej.

BDO to międzynarodowa sieć niezależnych firm audytorsko – doradczych, których współpraca koordynowana jest z centralnego biura w Brukseli. Początki BDO sięgają 1963 roku. W Polsce BDO działa od 1991 roku. Mamy 5 biur, w: Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu, Katowicach.

BDO od lat doceniane jest w prestiżowych Rankingach dotyczących działalności m.in. Działów:
Audytu oraz Doradztwa Podatkowego.

Ostatnie wyróżnienia dla firmy dotyczą Rankingów:

Firm i Doradców Podatkowych Dziennika Gazety Prawnej za 2022 rok:

- I miejsce Najlepsza Firma Doradztwa Podatkowego w kategorii firm średnich

Rzeczpospolitej i Parkietu za 2023 rok:

- Najlepsza Firma Audytorska (V miejsce)
- Najbardziej Aktywna Firma na Giełdzie (IV miejsce)
- Najlepsza Firma Badająca Spółki Giełdowe (IV miejsce)
- Wyróżnienie z zakresu ESG

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, ul. Postępu 12, 02–676 Warszawa;
tel.: +48 22 543 16 00, fax: +48 22 543 16 01, e-mail: office@bdo.pl

BDO