

Tax Alert

Sierpień 2024 r. | www.skslegal.pl

Zmiany w Podatku od Nieruchomości

17 czerwca 2024 r. Ministerstwo Finansów opublikowało projekt ustawy o zmianie ustawy o podatku rolnym, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, ustawy o podatku leśnym oraz ustawy o opłacie skarbowej. Zmiany te mogą wywierać istotne skutki dla przedsiębiorstw, w szczególności dla firm z sektora telekomunikacyjnego i energetycznego.

Kluczowe Zmiany:

1. Nowe definicje „budynku” i „budowli”:

Projekt ustawy wprowadza definicje legalne „budynku” i „budowli” bezpośrednio w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych, eliminując odniesienia do prawa budowlanego. Nowe definicje rozszerzają katalog obiektów budowlanych, co może prowadzić do zwiększenia liczby obiektów opodatkowanych jako budowle.

2. Rozszerzony katalog budowli:

Projekt ustawy wyszczególnia 28 kategorii obiektów, które będą uznawane za budowle, w tym obiekty sportowe, stacje uzdatniania wody, oczyszczalnie ścieków, porty, linie energetyczne, mosty, estakady oraz składowiska odpadów (lista może ulec zmianie).

3. Instalacje i urządzenia umożliwiające użytkowanie budowli zgodnie z jej przeznaczeniem

Pierwotny projekt przewiduje, że częścią budowli są także instalacje i urządzenia, które stanowią z budowlą tzw. całość techniczno-użytkową. Ministerstwo Finansów uwzględniło jednak krytyczne uwagi zgłoszone do tej przesłanki w ramach przeprowadzonych konsultacji publicznych i wycofało się z tej propozycji. W rezultacie, w nowej wersji projektu, do wartości budowli będą się wliczać także instalacje i urządzenia, które umożliwiają użytkowanie tej budowli zgodnie z jej przeznaczeniem.

4. Wzniesienie w wyniku robót budowlanych

Zgodnie z nowym projektem oraz najnowszym stanowiskiem MF po konsultacjach publicznych projektu, budowle będą stanowić obiekty **wzniesione**

w wyniku robót budowlanych, zastępując dotychczasową przesłankę wniesienia z użyciem wyrobów budowlanych.

Zmiana ta może wprowadzać trudności interpretacyjne, gdyż definicja robót budowlanych nie jest jednoznacznie określona w przepisach podatkowych, a więc przepisy wciąż zawierają odesłanie do przepisów pozapodatkowych.

5. Umieszczenie budowli w budynku:

Umieszczenie budowli lub jej części w budynku nie oznacza, że przedmiotem opodatkowania jest wyłącznie budynek. Jeżeli w budynku położona jest budowla lub jej część niestanowiąca integralnej części tego budynku, to może ona stanowić odrębny od budynku przedmiot opodatkowania. W nowym projekcie MF ma jednak doprecyzować, kiedy dany obiekt może być budynkiem, a kiedy budowlą, eliminując ryzyko podwójnego opodatkowania jako budowla oraz jako budynek jednocześnie.

Pozostałe zmiany:

- Garaże w budynkach mieszkalnych będą opodatkowane stawką właściwą dla budynków mieszkalnych.
- W przypadku elektrowni wiatrowych, opodatkowaniu podlegać będą jedynie części budowlane tych obiektów.
- Infrastruktura kolejowa nie będzie korzystać ze zwolnienia podatkowego dla terminali towarowych.
- Budynki i budowle na lotniskach użytku publicznego będą podlegać zwolnieniu tylko w ograniczonym zakresie.

Potencjalne Ryzyka:

- Zmiany będą prowadzić do zwiększenia obciążeń podatkowych dla przedsiębiorców.
- Obecne brzmienie projektowanych przepisów może powodować istotne problemy interpretacyjne, co może skutkować zwiększoną liczbą sporów z organami podatkowymi.

Co Dalej?

Proponowane zmiany są następstwem wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 4 lipca 2023 r. (SK 14/21) i mają wejść w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.

Projekt ustawy jest obecnie po konsultacjach publicznych na etapie rządowego procesu legislacyjnego, przed skierowaniem projektu do Sejmu.

Nasz zespół będzie na bieżąco informować o ich dalszym przebiegu oraz służyć pomocą w interpretacji i wdrażaniu nowych przepisów. Prosimy o kontakt w razie jakichkolwiek pytań lub potrzeby konsultacji.

Zapraszamy do kontaktu!



Jarosław Bieroński

Starszy Partner, radca prawny,
doradca podatkowy

☎ +48 602 105 255

✉ jaroslaw.bieronski@skslegal.pl



dr Tomasz Grabka

Starszy prawnik, doradca podatkowy

☎ +48 532 349 712

✉ tomasz.grabka@skslegal.pl



Michał Majcher

Prawnik

☎ +48 538 503 204

✉ michal.majcher@skslegal.pl



Monika Napierała

Prawnik

☎ +48 734 741 275

✉ monika.napierala@skslegal.pl



Warszawa

Jasna 26, 00-054 Warszawa

T +48 22 608 70 00

F +48 22 608 70 70

E office@skslegal.pl

Katowice

Korfantego 138a, 40-156 Katowice

T +48 32 731 59 86

F +48 32 731 59 90

E office.katowice@skslegal.pl

Poznań

Mickiewicza 35, 60-837 Poznań

T +48 61 856 04 20

F +48 61 856 05 67

E office.poznan@skslegal.pl