



ABC TAX
ADVISORY & TRANSFER PRICING

Podatek od nieruchomości – 25 pytań i odpowiedzi na 2025 rok

Styczeń, 2025

Spis treści

1. Czy zmiany w PON na 2025 r. zostały uchwalone? Jakie są najistotniejsze zmiany?.....5
2. Do kiedy należy złożyć deklarację na podatek od nieruchomości za 2025 r.?.....6
3. Jakie są warunki skorzystania z dłuższego terminu na złożenie deklaracji na podatek od nieruchomości za 2025 r.?.....6
4. Do kogo należy złożyć zawiadomienie o skorzystaniu z uprawnienia na złożenie deklaracji na podatek od nieruchomości za 2025 r. do 31 marca 2025 r.?.....7
5. Czy organ (wójt / burmistrz / prezydent miasta) wyda decyzję w sprawie przedłużenia terminu? W jaki sposób organ potwierdza, że termin został skutecznie przedłużony?.....8
6. Złożyliśmy zawiadomienie o skorzystaniu z dłuższego terminu na złożenie deklaracji na podatek od nieruchomości za 2025 r. Z deklaracji wynika, że powinniśmy zapłacić więcej podatku za styczeń, luty i marzec 2025 r. niż zapłaciliśmy. Czy zostaną nam naliczone odsetki?.....8
7. Złożyliśmy zawiadomienie o skorzystaniu z dłuższego terminu na złożenie deklaracji na podatek od nieruchomości za 2025 r. Z deklaracji wynika, że zapłaciliśmy więcej podatku za styczeń, luty i marzec 2025 r. niż powinniśmy. Czy należy nam się oprocentowanie od nadpłaty podatku?.....9
8. Nasze zawiadomienie o skorzystaniu z dłuższego terminu na złożenie deklaracji na podatek od nieruchomości za 2025 r. okazało się nieskuteczne – jakie są tego konsekwencje?.....9



9. Czy w związku z nowelizacją ustawy o podatkach i opłatach lokalnych zmieniają się stawki podatku od nieruchomości?.....	10
10. Jaka jest obowiązująca od 1 stycznia 2025 r. stawka podatku od budowli?.....	10
11. Jaka jest obowiązująca od 1 stycznia 2025 r. stawka podatku od budynku?.....	11
12. Czy windy w budynkach (np. biurowych) podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości od 1 stycznia 2025 r.?.....	11
13. Czy kontenery podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości od 1 stycznia 2025 r.?.....	12
14. W jaki sposób wykazać w deklaracji na podatek od nieruchomości infrastrukturę fotowoltaiczną?.....	12
15. Czy urządzenia i instalacje wewnątrz budynków podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości od 1 stycznia 2025 r.?.....	13
16. Co to są urządzenia budowlane i w jaki sposób są opodatkowane od 1 stycznia 2025 r.?.....	14
17. W jaki sposób są opodatkowane miejsca postojowe w budynkach od 1 stycznia 2025 r.?.....	14
18. Czy budynki magazynowe podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości jako budowle?.....	15
19. Czy instalacje alarmowe i monitoringu podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości?.....	15



20. Kiedy powstaje obowiązek podatkowy? Czy są w tym zakresie jakieś zmiany?.16
21. Czy wiatę dla osób palących należy wykazać dla celów podatku od nieruchomości?.....16
22. Czy nieużywane budynki podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości?.....17
23. Czy informatyk prowadzący działalność w ramach B2B ma obowiązki w podatku od nieruchomości? Czy w tym zakresie nastąpiły zmiany od 1 stycznia 2025 r.?.....18
24. Czy w związku z nowymi przepisami w zakresie podatku od nieruchomości można wystąpić z wnioskiem o wydanie interpretacji indywidualnej?.....19
25. W jaki sposób możemy Państwu pomóc?.....20



1 Czy zmiany w PON na 2025 r. zostały uchwalone? Jakie są najistotniejsze zmiany?

Tak, zmiany w podatku od nieruchomości zostały uchwalone w drugiej połowie listopada 2024 r.

1 stycznia 2025 r. weszła w życie ustawa z 19 listopada 2024 r. o zmianie ustawy o podatku rolnym, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz ustawy o opłacie skarbowej ([link](#)). Stanowi ona wykonanie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 4 lipca 2023 r.

Najistotniejsze zmiany dotyczą przedmiotu opodatkowania, tj. **nowej definicji budynku i budowli**.

Zgodnie z nowymi przepisami pod pojęciem „**budowli**” należy rozumieć:

- obiekt niebędący budynkiem, wymieniony **w załączniku nr 4** do ustawy, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem
- elektrownię wiatrową, elektrownię jądrową i elektrownię fotowoltaiczną, biogazownię, biogazownię rolniczą, magazyn energii, kocioł, piec przemysłowy, kolej linową, wyciąg narciarski oraz skocznię, **w części niebędącej budynkiem – wyłącznie w zakresie ich części budowlanych**,
- 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 lit. a, niezbędne do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,
- urządzenie techniczne inne niż wymienione w lit. a–c – wyłącznie w zakresie jego części budowlanych,
- 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.



Natomiast pod pojęciem **budynku** należy rozumieć 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, **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.**

2 Do kiedy należy złożyć deklarację na podatek od nieruchomości za 2025 r.?

Zasadniczo deklaracja na podatek od nieruchomości za dany rok jest składana do końca stycznia tego roku. A zatem, co do zasady deklaracja na podatek od nieruchomości za 2025 r. powinna zostać złożona do 31 stycznia 2025 r.

Tym niemniej, w związku z tym, że zmiany w zakresie podatku od nieruchomości zostały uchwalone późno (w drugiej połowie listopada 2024 r.), ustawodawca **wprowadził możliwość złożenia deklaracji na podatek od nieruchomości w dłuższym terminie – do 31 marca 2025 r.** Dłuższy termin na złożenie deklaracji **ma zastosowanie tylko do tych podatników, którzy złożą stosowne zawiadomienie i spełnią warunki wskazane w ustawie zmieniającej.**

3 Jakie są warunki skorzystania z dłuższego terminu na złożenie deklaracji na podatek od nieruchomości za 2025 r.?

W celu skorzystania z dłuższego terminu na złożenie deklaracji na podatek od nieruchomości za rok 2025 podatnicy muszą:

1) złożyć do właściwego organu podatkowego w terminie **do 31 stycznia 2025 r. pisemne zawiadomienie** o skorzystaniu z tego uprawnienia, zawierające:

- nazwę organu podatkowego, do którego zawiadomienie jest kierowane,
- nazwę podatnika składającego zawiadomienie, adres jego siedziby oraz jego identyfikator podatkowy,



- oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do złożenia deklaracji na podatek od nieruchomości na rok 2025 w terminie do 31 marca 2025 r.;

2) bez wezwania organu podatkowego, **wpłacić na rachunek właściwej gminy miesięczne raty podatku od nieruchomości:**

- za styczeń – w terminie do 31 stycznia 2025 r.,
- za luty – w terminie do 15 lutego 2025 r.,
- za marzec – w terminie do 15 marca 2025 r.

– w wysokości odpowiadającej średniej miesięcznej kwocie należnego podatku za 2024 r.

4 Do kogo należy złożyć zawiadomienie o skorzystaniu z uprawnienia na złożenie deklaracji na podatek od nieruchomości za 2025 r. do 31 marca 2025 r.?

Zawiadomienie należy złożyć do właściwego (ze względu na położenie nieruchomości) wójta, burmistrza lub prezydenta miasta.

Jeżeli dany podmiot posiada nieruchomości w różnych gminach i do tej pory składał kilka deklaracji na podatek od nieruchomości, to zawiadomienie o skorzystaniu z dłuższego terminu na złożenie deklaracji za 2025 r. należy złożyć do wszystkich właściwych organów (chyba, że przedłużenie terminu ma dotyczyć tylko nieruchomości położonych w jednej konkretnej gminie – wówczas zawiadomienie składa się do organu właściwego dla tej gminy).

Przykład:

Podatnik posiada nieruchomości gruntowne położone w gminie A oraz fabrykę położoną w gminie B. Opodatkowanie nieruchomości gruntowych zasadniczo nie budzi wątpliwości podatnika, natomiast potrzebuje on więcej czasu na analizę zmian w kontekście budynków / obiektów składających się na fabrykę. W takiej sytuacji zawiadomienie o skorzystaniu z dłuższego terminu na złożenie deklaracji za 2025 r. podatnik złoży do wójta gminy B, natomiast deklarację na podatek od nieruchomości położonych w gminie A podatnik złoży do 31 stycznia 2025 r.

5 Czy organ (wójt / burmistrz / prezydent miasta) wyda decyzję w sprawie przedłużenia terminu? W jaki sposób organ potwierdza, że termin został skutecznie przedłużony?

Uprawnienie do skorzystania z dłuższego terminu na złożenie deklaracji na podatek od nieruchomości za 2025 r. przysługuje z mocy prawa – po spełnieniu określonych warunków. Organ nie wyda zatem decyzji administracyjnej potwierdzającej (lub negującej) możliwość skorzystania z dłuższego terminu. Przedłużenie terminu na złożenie deklaracji na PON za 2025 r. jest skuteczne w przypadku spełnienia przez podatnika warunków ustawowych.

6 Złożyliśmy zawiadomienie o skorzystaniu z dłuższego terminu na złożenie deklaracji na podatek od nieruchomości za 2025 r. Z deklaracji wynika, że powinniśmy zapłacić więcej podatku za styczeń, luty i marzec 2025 r. niż zapłaciliśmy. Czy zostaną nam naliczone odsetki?

Nie, organ w takim przypadku nie naliczy odsetek od zaległości.

Zgodnie z ustawą nowelizującą, jeżeli uiszczone raty (za styczeń, luty i marzec 2025 r.) są niższe niż raty podatku od nieruchomości wynikające ze złożonej deklaracji na podatek od nieruchomości na rok 2025, brakująca kwota podatku pozostała do zapłaty podlega, bez wezwania organu podatkowego, wpłacie na rachunek właściwej gminy w terminie do dnia 31 marca 2025 r. Kwota wpłacona w tym terminie nie stanowi zaległości podatkowej w rozumieniu przepisów Ordynacji podatkowej.



7 Złożyliśmy zawiadomienie o skorzystaniu z dłuższego terminu na złożenie deklaracji na podatek od nieruchomości za 2025 r. Z deklaracji wynika, że zapłaciliśmy więcej podatku za styczeń, luty i marzec 2025 r. niż powinniśmy. Czy należy nam się oprocentowanie od nadpłaty podatku?

Nie, w takim przypadku podatnikowi nie należy się oprocentowanie.

Zgodnie z ustawą nowelizującą, jeżeli uiszczone raty (za styczeń, luty i marzec 2025 r.) są wyższe niż raty podatku wynikające ze złożonej deklaracji na podatek od nieruchomości na rok 2025, kwota powstałej różnicy nie stanowi nadpłaty w rozumieniu przepisów Ordynacji podatkowej.

8 Nasze zawiadomienie o skorzystaniu z dłuższego terminu na złożenie deklaracji na podatek od nieruchomości za 2025 r. okazało się nieskuteczne – jakie są tego konsekwencje?

Jeżeli zawiadomienie o skorzystaniu z dłuższego terminu na złożenie deklaracji było nieskuteczne lub jeżeli nie zostały spełnione pozostałe warunki do skorzystania z dłuższego terminu, to dla podatnika i organu wiążący jest termin ustawowy – 31 stycznia 2025 r.

W przypadku braku złożenia deklaracji w tym terminie, podatnik jest w szczególności narażony na sankcje KKS. Po stronie podatnika może również powstać zaległość w podatku od nieruchomości (którą należy uregulować wraz z odsetkami za zwłokę).

9 Czy w związku z nowelizacją ustawy o podatkach i opłatach lokalnych zmieniają się stawki podatku od nieruchomości?

Nowelizacja ustawy o podatkach i opłatach lokalnych zasadniczo **nie dotyczy wysokości stawek na podatek od nieruchomości**. Zasady ustalania stawek pozostają zatem niezmiennie. Nie oznacza to jednak, że stawki nie ulegną zmianie.

Jeżeli chodzi o opodatkowanie gruntów i budynków, stawki podatku od nieruchomości na dany rok ustalają rady gmin w stosownych uchwałach. W zależności od gminy, wysokość stawki podatku od nieruchomości może się różnić. Wysokość stawek nie może przekroczyć maksymalnych stawek określonych w obwieszczeniu Ministra Finansów w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych (maksymalne stawki podatku od nieruchomości na 2025 r. określono w obwieszczeniu M.P. 2024 poz. 716).

A zatem, stawki podatku od nieruchomości dla gruntów i budynków mogą ulec zmianie od 1 stycznia 2025 r., lecz nie na podstawie nowelizacji ustawy o podatkach i opłatach lokalnych a na podstawie odpowiedniej uchwały rady gminy.

Natomiast stawka podatku od nieruchomości dla budowli wynosi 2% wartości budowli, określonej zgodnie z przepisami ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Rada gminy może różnicować wysokość stawek dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania (budowli), uwzględniając w szczególności rodzaj prowadzonej działalności.

10 Jaka jest obowiązująca od 1 stycznia 2025 r. stawka podatku od budowli?

Stawka podatku od budowli wynosi zasadniczo 2% jej wartości, określonej zgodnie z przepisami ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Rada gminy może różnicować wysokość stawek dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania (budowli), uwzględniając w szczególności rodzaj prowadzonej działalności.

11 Jaka jest obowiązująca od 1 stycznia 2025 r. stawka podatku od budynku?

W 2025 r. maksymalne stawki podatku od nieruchomości od budynków lub ich części nie mogą przekroczyć:

- od budynków mieszkalnych – 1,19 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 34,00 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- od budynków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 15,92 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- od budynków związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 6,95 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- od budynków pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 11,48 zł od 1 m² powierzchni użytkowej.

12 Czy windy w budynkach (np. biurowych) podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości od 1 stycznia 2025 r.?

Windy nie zostały wprost wymienione w załączniku nr 4 do ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Natomiast, zgodnie z nową definicją budowli, podatkiem od nieruchomości należy objąć również urządzenia budowlane przez które należy rozumieć przyłącze oraz urządzenie instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, oraz inne urządzenia techniczne, bezpośrednio związane z budynkiem lub obiektem niebędącym budynkiem, (wymienionym w załączniku nr 4 do ustawy), niezbędne do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem.



Zgodnie z powyższą definicją, istnieje ryzyko uznania wind za urządzenia techniczne spełniające definicję urządzenia budowlanego, które podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

W naszej ocenie, zasadniczo, windy należałoby jednak uznać za stałe elementy budynku, które nie powinny stanowić odrębnego przedmiotu opodatkowania.

13 Czy kontenery podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości od 1 stycznia 2025 r.?

Kontenery trwale związane z gruntem zostały wprost wymienione jako budowle w pozycji 10 załącznika nr 4 do ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Wątpliwości mogą dotyczyć sformułowania „trwałego związania z gruntem”, które zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych oznacza takie połączenie obiektu budowlanego z gruntem, które zapewnia temu obiektowi stabilność i możliwość przeciwdziałania czynnikom zewnętrznym niezależnym od działania człowieka, mogącym zniszczyć lub spowodować przemieszczenie lub przesunięcie się obiektu budowlanego na inne miejsce.

W naszej ocenie we wskazanej definicji istotne jest wyrażenie: „połączenie obiektu budowlanego z gruntem”. Nie wystarczy zatem posadowienie obiektu na gruncie w taki sposób, że obiekt ten jest stabilny i może opierać się czynnikiem zewnętrznym.

Kwalifikacja kontenerów jako przedmiotu opodatkowania podatkiem od nieruchomości będzie zatem zależała od tego, czy kontener jest połączony z gruntem, czy nie.

14 W jaki sposób wykazać w deklaracji na podatek od nieruchomości infrastrukturę fotowoltaiczną?

Zgodnie z nową definicją budowli, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlega elektrownia wiatrowa, elektrownia jądrowa i elektrownia fotowoltaiczna, biogazownia rolnicza, magazyn energii, kocioł, piec przemysłowy, kolej linowa, wyciąg narciarski oraz skocznia, w części niebędącej budynkiem – wyłącznie w zakresie ich części budowlanych.

Zgodnie z nowymi regulacjami opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości będą zatem podlegać wyłącznie części budowlane infrastruktury fotowoltaicznej. Panele fotowoltaiczne zasadniczo nie powinny być wykazywane w deklaracji na podatek od nieruchomości.

15 Czy urządzenia i instalacje wewnątrz budynków podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości od 1 stycznia 2025 r.?

Zgodnie z nową definicją obowiązującą od 1 stycznia 2025 r., przez budynek rozumie się 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, 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

W związku z powyższą definicją, instalacje takie jak: instalacja elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, ciepła, telekomunikacyjna, gazowa, wentylacyjna, klimatyzacyjna znajdująca się wewnątrz budynku należy potraktować jako instalacje zapewniające możliwość użytkowania budynku zgodnie z przeznaczeniem. Nie stanowią one odrębnego (od budynku) przedmiotu opodatkowania.

Dyskusyjne jest natomiast to, czy instalacje należy rozumieć wąsko, czy powinny one obejmować również urządzenia, np. windy, transformatory czy klimatyzatory. W naszej ocenie, takie urządzenia powinny być kwalifikowane jako instalacje budynkowe i nie powinny stanowić odrębnych przedmiotów opodatkowania (jako budowle).

16 Co to są urządzenia budowlane i w jaki sposób są opodatkowane od 1 stycznia 2025 r.?

Zgodnie z nową definicją budowli obowiązującą od 1 stycznia 2025 r., opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają urządzenia budowlane, które należy rozumieć jako przyłącze oraz urządzenie instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, oraz inne urządzenie techniczne, bezpośrednio związane z budynkiem lub obiektem niebędącym budynkiem (wymienionym w załączniku nr 4 do ustawy), niezbędne do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem.

Zgodnie z ustawą nowelizującą, urządzenia budowlane powinny być opodatkowane jak budowle.

17 W jaki sposób są opodatkowane miejsca postojowe w budynkach od 1 stycznia 2025 r.?

Zgodnie z ustawą nowelizującą, za część mieszkalną budynku mieszkalnego uznaje się także pomieszczenie przeznaczone do przechowywania pojazdów w tym budynku (art. 1a ust. 2c).

Powyższe oznacza, iż miejsca postojowe w budynkach mieszkalnych będą opodatkowane jak mieszkania, dla których maksymalna stawka podatku (na 2025 rok) wynosi 1,19 zł za m² powierzchni użytkowej. Dotyczy to również miejsc postojowych wyodrębnionych prawnie.

Natomiast wyższa stawka znajdzie zastosowanie w przypadku zajęcia pomieszczenia przeznaczonego do przechowywania pojazdów w budynku mieszkalnym na prowadzenie działalności gospodarczej.

18 Czy budynki magazynowe podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości jako budowle?

Zgodnie z nową definicją budynku, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlega 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, 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.

Zasadniczym celem ustawodawcy było opodatkowanie silosów i innych zbiorników jako budowle. Tym niemniej, na podstawie powyższej definicji istnieje ryzyko opodatkowania klasycznych budynków magazynowych jako budowle. Wątpliwości mogą dotyczyć m.in. magazynów wysokiego składowania. Właściwym wydaje się opodatkowanie tego typu obiektów jak budynki. W szczególności, jeżeli nie będą przechowywane w nim materiały sypkie, materiały występujące w kawałkach albo materiały w postaci ciekłej lub gazowej, a parametrem technicznym wyznaczającym przeznaczenie będzie powierzchnia (a nie pojemność).

19 Czy instalacje alarmowe i monitoringu podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości?

Jeżeli instalacje alarmowe i monitoringu znajdują się wewnątrz budynku, to powinny być zasadniczo traktowane jako instalacje stanowiące część budynku.

Jeżeli natomiast instalacje te znajdują się na zewnątrz, to potencjalnie należałoby się zastanowić nad ich klasyfikacją jako wolno stojących instalacji przemysłowych lub urządzeń budowlanych.

20 Kiedy powstaje obowiązek podatkowy? Czy są w tym zakresie jakieś zmiany?

Ustawa nowelizująca nie wprowadza zmian w zakresie momentu powstania obowiązku podatkowego.

Obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie obowiązku podatkowego. Taką okolicznością może być na przykład kupno gruntu, budynku lub budowli.

Jeśli zmienia się sposób wykorzystania przedmiotu opodatkowania w trakcie roku podatkowego, podatek ulega obniżeniu lub podwyższeniu od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiła zmiana mająca wpływ na wysokość podatku od nieruchomości.

Obowiązek podatkowy, który zależy od powstania budowli albo budynku lub ich części, powstaje od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona, albo w którym rozpoczęto użytkowanie budowli albo budynku lub ich części, przed ich ostatecznym wykończeniem.

Obowiązek podatkowy wygasa z upływem miesiąca, w którym ustały okoliczności uzasadniające ten obowiązek

21 Czy wiatę dla osób palących należy wykazać dla celów podatku od nieruchomości?

Zgodnie z nową definicją, budowlą jest obiekt niebędący budynkiem, wymieniony w załączniku nr 4 do ustawy, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem, wzniesiony w wyniku robót budowlanych także w przypadku, gdy stanowi część obiektu niewymienionego w ustawie.

W pozycji 11 załącznika nr 4 wymieniona jest: wiaty, z wyłączeniem wiaty wymienionej w art. 1a ust. 1 pkt 2a lit. c.

Wskazane wyłączenie dotyczy natomiast obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku – w szczególności śmietników, wiat na wózki dziecięce i rowery oraz obiektów stanowiących wyposażenie placów zabaw dla dzieci.

Wiata dla palaczy może zatem podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości w zależności od tego, w jaki sposób została wzniesiona oraz jaką ma konstrukcję.

22 Czy nieużywane budynki podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości?

Co do zasady, brak używania budynku (z uwagi na przykład na trudności w znalezieniu najemcy dla lokalu użytkowego) nie stanowi okoliczności, która skutkowałaby brakiem konieczności rozliczenia podatku od nieruchomości.

Wątpliwości może budzić ustalenie momentu powstania obowiązku podatkowego dla budynków nowych.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, jeżeli okolicznością, od której jest uzależniony obowiązek podatkowy, jest istnienie budowli albo budynku lub ich części, obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budowli albo budynku lub ich części przed ich ostatecznym wykończeniem.

Ustawa nie precyzuje co oznacza „zakończenie budowy” (w tym zakresie organy często uznają, że jest to dzień na który dokonano ostatniego wpisu w dzienniku budowy). Ustawa nie wskazuje również, co należy rozumieć przez rozpoczęcie użytkowania budynku przed jego ostatecznym wykończeniem. Obie kwestie są przedmiotem licznych sporów podatników z organami.

23 Czy informatyk prowadzący działalność w ramach B2B ma obowiązki w podatku od nieruchomości? Czy w tym zakresie nastąpiły zmiany od 1 stycznia 2025 r.?

W zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości osób prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą, w tym w ramach świadczenia usług B2B, nie nastąpiły żadne zmiany od 1 stycznia 2025 r.

Do nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej zaliczają się:

- grunty
- budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą

z wyłączeniem budynków mieszkalnych i gruntów związanych z tymi budynkami.

Zasadniczo, jeżeli działalność gospodarcza prowadzona jest w lokalu mieszkalnym, to o ile fakt prowadzenia działalności gospodarczej nie wpływa w znaczący sposób na warunki korzystania z lokalu mieszkalnego, to dany podmiot nie zapłaci wyższej stawki podatku od nieruchomości.

Jeśli jednak profil prowadzonej działalności gospodarczej wymaga **zmiany warunków korzystania z części lokalu mieszkalnego** (na przykład zaadaptowanie jednego pokoju na gabinet dentystyczny lub salon fryzjerski), konieczne może się okazać zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania do właściwego organu. Kwota podatku od nieruchomości wzrośnie, gdy część mieszkania (na przykład jeden pokój) zostanie przeznaczony **wyłącznie na cele firmowe**, nawet bez remontu czy przebudowy budynku. Fakt ten powinien być zgłoszony do urzędu gminy lub miasta, właściwego dla miejsca zamieszkania. Urząd wydzieli wtedy część mieszkania, która jest przeznaczona na cele prowadzonej działalności gospodarczej.

Zasadniczo działalność w zakresie usług IT nie wpływa znacząco na sposób i warunki korzystania z lokalu mieszkalnego. W związku z tym, informatyk prowadzący działalność B2B z lokalu mieszkalnego nie zapłaci podatku od nieruchomości według stawek jak dla działalności gospodarczej.

24 Czy w związku z nowymi przepisami w zakresie podatku od nieruchomości można wystąpić z wnioskiem o wydanie interpretacji indywidualnej?

Tak, w przypadku wątpliwości lub chęci potwierdzenia prawidłowości podejścia w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości podatnik może wystąpić z wnioskiem o wydanie interpretacji indywidualnej.

Wniosek taki jest składany do właściwego wójta, burmistrza, prezydenta miasta – właściwość jest ustalana na podstawie miejsca położenia nieruchomości.

Przy wydawaniu interpretacji indywidualnej znajdują zastosowania przepisy Ordynacji podatkowej dotyczące wydawania interpretacji, takie jak dla pozostałych podatków. Nie ma tutaj zastosowania żadna procedura szczególna. W szczególności:

- termin na wydanie interpretacji to 3 miesiące (od momentu złożenia wniosku);
- interpretacja opiera się wyłącznie na stanie faktycznym / zdarzeniu przyszłym przedstawionym we wniosku (organ nie przeprowadza postępowania dowodowego, w tym wizji lokalnej);
- brak wydania interpretacji w ustawowym terminie oznacza „wydanie” tzw. interpretacji milczącej;
- wydaną przez organ interpretację można zaskarżyć do sądu;
- interpretacja zapewnia podatnikowi moc ochronną – zgodnie z przepisami Ordynacji podatkowej.



25 W jaki sposób możemy Państwu pomóc?

Zmiany w podatku od nieruchomości mogą stanowić wyzwanie przy przygotowywaniu rozliczenia za 2025 rok.

Zespół ABC Tax może Państwu pomóc w:

- przeprowadzeniu **indywidualnej analizy podatku od nieruchomości na 2025 r.** – audytu w podatku od nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem wprowadzanych zmian
- przeprowadzeniu **analizy konkretnych, problematycznych przypadków**
- przygotowaniu **wniosku o interpretację indywidualną**
- przygotowaniu **deklaracji na podatek od nieruchomości za 2025 r.**

ZAPRASZAMY!



TOMASZ NAPIERAŁA

Doradca podatkowy
Partner w ABC Tax
tel. 797 720 901
tnapierala@abctax.com.pl



ELŻBIETA SKURCZAK

Radca prawny
Partner w ABC Tax
tel. 533 336 434
eskurczak@abctax.com.pl