

Niepokojący projekt zmian podatku od nieruchomości

• 18 CZERWCA 2024 •

17 czerwca 2024 r. pojawił się długo wyczekiwany projekt zmian w podatku od nieruchomości w zakresie definicji budowli i budynku, które mają obowiązywać od 2025 r. Zmiany są wymuszone orzeczeniami Trybunału Konstytucyjnego, w tym zwłaszcza w kontekście nieakceptowalnego posiłkowania się Prawem budowlanym. Wbrew pierwotnym komunikatom, Ministerstwo Finansów zaproponowało regulację, która nie stanowi zachowania *status quo* w stosunku do aktualnych przepisów. Punktowe proponowane ingerencje są poważne i mogą skutkować rozszerzeniem zakresu opodatkowania budowli dla biznesu.

Poniżej przedstawiamy wybrane proponowane rozwiązania:

- 1) Przywrócenie **przesłanki „całości techniczno-użytkowej”** dla komponentów obiektów, która do 2016 r. powodowała liczne spory z organami podatkowymi – może to skutkować objęciem dodatkowych niebudowlanych komponentów obiektów do opodatkowania, jak: części techniczne, komputery, elektronika urządzeń;
- 2) Objęcie opodatkowaniem **części budowlanych elektrowni wiatrowych** i jądrowych (jak obecnie) – ale brak wskazania wprost **elektrowni fotowoltaicznych** może oznaczać ryzyko ich opodatkowania od całości (w tym od paneli PV); tym bardziej, że organy będą mogły powoływać się na przesłankę „całości techniczno-użytkowej”;
- 3) Wskazanie wprost do opodatkowania jako budowle **zbiorników, silosów, bunkrów magazynowych** – w naszej ocenie wciąż pozostawia przestrzeń na inną kwalifikację obiektów, które oprócz funkcji magazynowej pełnią również **funkcje technologiczne**;
- 4) Objęcie opodatkowaniem jak budowle **„przekryć namiotowych”** i **„powłok pneumatycznych”**, które do tej pory były kwalifikowane do podatku w bardzo różny sposób, często pozostając poza opodatkowaniem; użyte terminy rodzą nasze wątpliwości, co może być punktem zaczepienia do odmiennej kwalifikacji obiektów;
- 5) Kategorią budowli ma być: **„wolno stojące trwale związane z gruntem: (...) instalacja przemysłowa oraz urządzenie techniczne”** – te kategorie od zawsze budziły trudności interpretacyjne, projekt regulacji ich nie wyklucza, co powoduje, że aktualny pozostaje istotny obszar sporny z organami podatkowymi;
- 6) Budowlą ma być m.in. **„sieć elektroenergetyczna”**, co do której istnieją wątpliwości w zakresie komponentów, a zwłaszcza **transformatora**; przepisy nie precyzują urządzeń, ale z treści uzasadnienia wynika, że transformator będzie podlegać opodatkowaniu;
- 7) **Obiekty kontenerowe** trwale związane z gruntem mają być budowlami (bez pierwszeństwa dla budynków), podobnie jak **wiaty i hangary**;
- 8) Rezygnacja ze zwolnienia dla infrastruktury kolejowej w zakresie **terminali towarowych**; w uzasadnieniu pojawia się informacja, że wycofano nawet wniosek notyfikacyjny do Komisji Europejskiej;
- 9) Usunięcie wymogu, aby budowla była „wniesiona” z użyciem **wyrobów budowlanych** – wystarczy, że jest z nich „wykonana” (a więc nie musi mieć nic wspólnego z procesem budowlanym).

- 10) Jako pozytywny element należy wskazać, że w **kompleksowych obiektach**, jak np. oczyszczalniach ścieków i obiektach sportowych, pierwszeństwo ma mieć definicja **budynku** w stosunku do części kompleksu, który jest budynkiem, nawet jeśli taki obiekt kompleksowy jest wymieniony jako budowla – może to pozwolić na pewną racjonalizację podstawy opodatkowania.

Przez najbliższe 3 tygodnie zakłada się konsultacje publiczne. Jako MDDP mamy zamiar brać w nich czynny udział, reprezentując interesy przedsiębiorców. Służymy wsparciem również w formułowaniu stanowisk do organizacji branżowych.

Co można i warto zrobić teraz? Jak możemy pomóc?

- 1) Zapraszamy na darmowy webinar dotyczący planowanych zmian w podatku od nieruchomości, który odbędzie się w czwartek, 27 czerwca 2024 r. Poniżej link do zapisów:
<https://mddp.clickmeeting.com/platforma-wiedzy-mddp-i-niepokojacy-projekt-zmian-podatku-od-nieruchomosci/register>.
- 2) Należy ocenić czy i jak nowe przepisy mogą wpłynąć na zakres opodatkowania, jakie wiążą się z tym ryzyka i możliwości, z jaką zmianą poziomu opodatkowania należy się liczyć i jakie będą nowe obowiązki – pomagamy m.in. poprzez pełne przeglądy majątku z wynikami w postaci raportów, jak również punktowo weryfikujemy wątpliwe składniki majątkowe;
- 3) Na kolejnych etapach służymy wsparciem w postępowaniach podatkowych i przy występowaniu o interpretacje indywidualne;
- 4) W naszej ocenie dużą wagę należy przykładac do ewidencji środków trwałych, która jest weryfikowana przez gminne organy podatkowe, podczas kontroli, w pierwszej kolejności. Proponujemy działania weryfikacyjne i porządkujące ewidencję, w tym poprzez rozliczanie inwestycji na środki trwałe (*cost segregation*).

Zachęcamy do składania nam Państwa uwag i spostrzeżeń, które prześlemy do ministerstwa. Kontakt do nas:

Rafał Kran

rafal.kran@mddp.pl

(+48) 693 290 919

[LinkedIn](#)

Łukasz Szatkowski

lukasz.szatkowski@mddp.pl

(+48) 570 898 499

[LinkedIn](#)

lub z Państwa doradcą ze strony MDDP.

Niniejszy Tax Alert nie stanowi porady prawnej ani podatkowej. MDDP Michalik Dłuska Dziedzic i Partnerzy spółka doradztwa podatkowego spółka akcyjna nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie informacji zawartych w komunikacie bez wcześniejszego zasięgnięcia opinii doradców prawnych lub podatkowych.

#WIĘCEJ o MDDP: [link](#)

