

ZMIANY W PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI WCHODZĄCE W ŻYCIE Z DNIEM 1 STYCZNIA 2025 R. – USTAWA PODPISANA PRZEZ PREZYDENTA!

Ustawa z dnia 19 listopada 2024 r. o zmianie ustawy o podatku rolnym, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz ustawy o opłacie skarbowej została już podpisana przez Prezydenta RP i przekazana do publikacji¹. Ustawa ta zawiera w szczególności nowe definicje budynku oraz budowli oraz modyfikuje przepisy dotyczące terminu złożenia deklaracji na podatek od nieruchomości z 2025 r.

Nowy termin złożenia deklaracji na podatek od nieruchomości DN1 w 2025 r. i „raty uproszczone” na podatek w 2025 r.

Ze względu na kompleksowy charakter nowelizacji i konieczność przeprowadzenia przez podatników weryfikacji składników majątku pod kątem nowej definicji budynku i budowli w ustawie uregulowano incydentalny przepis, obowiązujący w 2025 r., wprowadzający uprawnienie do złożenia deklaracji na podatek przez osoby prawne oraz jednostki organizacyjne, do 31 marca 2025 r., w miejsce terminu 31 stycznia. Zgodnie przepisem przejściowym *W 2025 r. podatnicy, o których mowa w art. 6 ust. 9 ustawy zmienianej w art. 2, mogą składać deklaracje na podatek od nieruchomości na rok 2025 w terminie do dnia 31 marca 2025 r., jeżeli spełnią warunki określone w ust. 2. Warunkiem przedłużenia terminu do złożenia deklaracji złożyć do właściwego organu podatkowego w terminie do dnia 31 stycznia 2025 r. pisemnego zawiadomienia o skorzystaniu z tego uprawnienia, zawierającego:*

- a) nazwę organu podatkowego, do którego zawiadomienie jest kierowane,
- b) nazwę podatnika składającego zawiadomienie, adres jego siedziby oraz jego identyfikator podatkowy,
- c) oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do złożenia deklaracji na podatek od nieruchomości na rok 2025 w terminie do dnia 31 marca 2025 r.;

Podatnik korzystający z uprawnienia do późniejszego złożenia deklaracji, bez wezwania organu podatkowego, będzie musiał jednak dokonywać wpłat „zaliczkowo” w wysokości odpowiadającej średniej miesięcznej kwocie należnego podatku za 2024 r. na rachunek właściwej gminy miesięczne raty podatku od nieruchomości:

- a) za styczeń – w terminie do dnia 31 stycznia 2025 r.,
- b) za luty – w terminie do dnia 15 lutego 2025 r.,
- c) za marzec – w terminie do dnia 15 marca 2025 r.

W przypadku gdy uiszczone raty, o których mowa, okażą się niższe niż raty podatku od nieruchomości wynikające ze złożonej deklaracji na podatek od nieruchomości na rok 2025 za miesiące, za które zostały uiszczone, brakująca kwota podatku pozostała do zapłaty podlega, bez wezwania organu podatkowego, wpłacie na rachunek właściwej gminy w terminie do dnia 31 marca 2025 r. („rata wynikowa”).

Nowa definicja budynku

Zgodnie z nowelizacją, budynek to **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**

¹ <https://www.sejm.gov.pl/Sejm10.nsf/PrzebiegProc.xsp?id=A1177DD63951138CC1258BBE003144C2>, zwana dalej „ustawą z dnia 21 listopada 2024 r.”,

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.

Ustawa z dnia 19 listopada 2024 r. jednoznacznie wylicza cechy, jakie powinien posiadać budynek, są to: wzniesienie w wyniku robót budowlanych, co obejmuje również wzniesione w wyniku robót budowlanych instalacje zapewniające możliwość użytkowania budynku zgodnie z przeznaczeniem. Kolejnymi cechami jest wydzielenie za pomocą przegród budowlanych oraz posiadanie fundamentów i dachu. Dwie z tych cech zawierają swoje definicje legalne w dalszej części ustawy, a są to roboty budowlane oraz trwałe związanie z gruntem. Roboty budowlane to prace polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub montażu, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.-Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725, 834 i 1222). Natomiast trwałe związanie z gruntem to 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 nowej definicji budynku znajduje się również wyłączenie dla obiektów w których 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. Wyłączenie to pozwoli wyeliminować wątpliwości dotyczące obiektów takich jak zbiorniki na gaz, silosy na zboże czy elewatory, które często były trudne do zakwalifikowania na potrzeby opodatkowania.

Ważną zmianą, która pozwoli zmniejszyć ilość sporów jakie toczyły się dotychczas przed organami podatkowymi oraz sądami administracyjnymi jest wskazanie, że za część mieszkalną budynku mieszkalnego uznaje się także pomieszczenie przeznaczone do przechowywania pojazdów w tym budynku. Zgodnie z tym przepisem garaże podziemne będące częścią budynku mieszkalnego będą opodatkowane taką samą stawką jak część mieszkalna, ponieważ będą uznawane na gruncie ustawy za część mieszkalną.

Nowa definicja budowli

Nie zmienia się zasada, iż budowla podlega opodatkowaniu jedynie w przypadku związania jej z działalnością gospodarczą w rozumieniu ustawy.

Ustawa nowelizująca z dnia 21 listopada 2024 r. wprowadza następującą definicję budowli (przez budowlę rozumie się:)

- a) obiekt niebędący budynkiem, wymieniony w załączniku nr 4 do ustawy², wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,
- b) 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,
- c) 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,
- d) urządzenie techniczne inne niż wymienione w lit. a-c-wyłącznie w zakresie jego części budowlanych,
- e) fundamenty pod maszyny oraz pod urządzenia techniczne, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową

² Zobacz tabela poniżej

- wzniesione w wyniku robót budowlanych, także w przypadku, gdy stanowią część obiektu niewymienionego w ustawie.

Natomiast wspomniany załącznik nr 4 do ustawy z dnia 21 listopada 2024 r. obejmuje listę 28 obiektów wymienionych z nazwy, do których należą między innymi:

1. odkryty obiekt sportowy inny niż wymieniony w poz. 2
2. płyta stadionu, tunel dla zawodników, trybuny – wchodzące w skład stadionu
3. amfiteatr
4. zbiornik wody surowej, hala technologiczna, zbiornik retencyjny wody uzdatnionej, odstojnik wód popłucznych – wchodzące w skład stacji uzdatniania wody
5. stacja zlewna, przepompownia ścieków oczyszczonych, osadnik wstępny, osadnik wtórny, reaktor biologiczny, komora tlenowa, komora rozdziału, komora niedotleniona, komora beztlenowa, zagęszczacz grawitacyjny, instalacja do odwadniania osadów, instalacja do odgazowywania, stacja zagęszczania osadu nadmiernego, stacja dozowania kwasu octowego, zbiornik wyrównawczy cieczy nadosadowej, przepompownia osadu recykulowanego i nadmiernego, komora predenitryfikacji – wchodzące w skład oczyszczalni ścieków
6. obiekt, 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, inny niż wymieniony w poz. 4 i poz. 5
7. obiekt ochronny
8. nadziemne i podziemne przejście dla pieszych, ciąg pieszy
9. obiekt hydrotechniczny: zaporą, próg, stopień wodny, jaz, śluza wałowa, syfon, brama przeciwpodziowa, kanał, śluza żeglowna, opaska brzegowa, ostroga brzegowa, rów melioracyjny inny niż ziemny, obiekt zrzutu wody, obiekt zrzutu ścieków, obudowa ujęć wód podziemnych
10. obiekt kontenerowy trwale związany z gruntem

Ustawodawca wskazuje, że budowla to obiekt niebędący budynkiem. Oznacza to, że w przypadku obiektów o mieszanym charakterze (wielofunkcyjnych) najpierw należy rozważyć, czy obiekt można zaklasyfikować jako budynek, a dopiero po dokonaniu takiej klasyfikacji ocenić można czy stanowi on budowlę. Zasada ta pozwala na uniknięcie podwójnego opodatkowania obiektów kompleksowych, w których różne części mogą pełnić różne funkcje (np. trybuny stadionu, które są uznawane za budowlę, oraz pomieszczenia biurowe, które kwalifikują się jako budynek). Nowa regulacja jasno wskazuje, że budynek i budowla nie mogą być tym samym obiektem, co eliminuje wątpliwości interpretacyjne i nakazuje uznać takie obiekty za budynek.

Natomiast obiekt budowlany to budynek lub budowla, z wyłączeniem wyrobisk górniczych, a także niewielkich obiektów stanowiących:

- a) obiekty kultu religijnego-w szczególności kapliczki, krzyże przydrożne i figury,
- b) obiekty architektury ogrodowej- w szczególności posągi i figurki ogrodowe, wodotryski, mostki, pergole, murowane grille i oczka wodne,
- c) obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku- w szczególności śmietniki, wiaty na wózki dziecięce i rowery oraz obiekty stanowiące wyposażenie placów zabaw dla dzieci;

Powyższe niewielkie obiekty, w rodzaju wiat na wózki dziecięce i rowery, architektury ogrodowej, etc. nie będą opodatkowane jako budowle.

Nowelizacja ustawy o podatkach i opłatach lokalnych jest odpowiedzią na potrzebę uporządkowania i doprecyzowania przepisów dotyczących opodatkowania nieruchomości. Zmiana definicji budynku i budowli może doprowadzić do zmniejszenia ilości wątpliwości interpretacyjnych, które często prowadziły do sporów podatkowych.

Załącznik nr 4 do ustawy (definiujący BUDOWLE)

Pozycja	Obiekt
1.	odkryty obiekt sportowy inny niż wymieniony w poz. 2
2.	płyta stadionu, tunel dla zawodników, trybuny – wchodzące w skład stadionu
3.	amfiteatr
4.	zbiornik wody surowej, hala technologiczna, zbiornik retencyjny wody uzdatnionej, odstojnik wód popłucznych – wchodzące w skład stacji uzdatniania wody
5.	stacja zlewna, przepompownia ścieków oczyszczonych, osadnik wstępny, osadnik wtórny, reaktor biologiczny, komora tlenowa, komora rozdziału, komora niedotleniona, komora beztlenowa, zagęszczacz grawitacyjny, instalacja do odwadniania osadów, instalacja do odgazowywania, stacja zagęszczania osadu nadmiernego, stacja dozowania kwasu octowego, zbiornik wyrównawczy cieczy nadosadowej, przepompownia osadu recykulowanego i nadmiernego, komora predenitryfikacji – wchodzące w skład oczyszczalni ścieków
6.	obiekt, 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, inny niż wymieniony w poz. 4 i poz. 5
7.	obiekt ochronny
8.	nadziemne i podziemne przejście dla pieszych, ciąg pieszy
9.	obiekt hydrotechniczny: zaporą, próg, stopień wodny, jaz, śluza wałowa, syfon, wał przeciwpowodziowy, brama przeciwpowodziowa, kanał, śluza żeglowna, opaska brzegowa, ostroga brzegowa, rów melioracyjny inny niż ziemny, obiekt zrzutu wody, obiekt zrzutu ścieków, obudowa ujęć wód podziemnych
10.	obiekt kontenerowy trwale związany z gruntem
11.	wiata z wyłączeniem wiaty wymienionej w art. 1a ust. 1 pkt 2a lit. c
12.	podbudowa słupowa dla linii kablowej, fundament, konstrukcja wsporcza, wolno stojący maszt antenowy, wolno stojąca wieża, szafa telekomunikacyjna, słupek telekomunikacyjny – wchodzące w skład sieci telekomunikacyjnej

Pozycja	Obiekt
13.	występujące samodzielnie lub stanowiące element sieci obiekty, których charakterystycznym parametrem jest długość: a) wodociąg, gazociąg, ciepłociąg oraz inny rurociąg, b) trakcja elektroenergetyczna, linia elektroenergetyczna, c) linia kablowa podziemna, umieszczona bezpośrednio w ziemi lub nadziemna, z wyłączeniem kabli telekomunikacyjnych dowieszonych do już istniejącej linii kablowej nadziemnej, d) kanalizacja kablowa, z wyłączeniem zainstalowanych w niej kabli, e) kanał technologiczny, z wyłączeniem zainstalowanych w nim kabli, f) kanał inny niż wymieniony w załączniku – wraz z przewodami, fundamentem, podbudową słupową oraz konstrukcją wsporczą, o ile je posiadają
14.	przystań, sztuczna wyspa, basen portowy, dok, falochron, nabrzeże, moło, pirs, pomost, pochylnia, dalba, stawa
15.	pas startowy, droga kołowania, płyta lotniskowa, plac postojowy, plac manewrowy – znajdujące się na terenach lotnisk oraz lądowisko
16.	droga, wjazd, zjazd i wyjazd z drogi, zatoka parkingowa
17.	droga kolejowa, tj. tory kolejowe, w tym rozjazdy i skrzyżowania torów, wchodzące w ich skład szyny, szyny żłobkowe, kierownice, odbojnice, prowadnice, zwrotnice, krzyżownice i inne elementy rozjazdów, podkłady kolejowe i przytwierdzenia, drobne elementy nawierzchni kolejowej, podsypka w tym tłuczeń i piasek, wraz z elementami wymienionymi w pkt 2–11 załącznika nr 1 do ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym
18.	most, wiadukt, estakada, przepust, przejazd
19.	ujęcie wód morskich, ujęcie wód śródlądowych
20.	konstrukcja oporowa, konstrukcja wsporcza inna niż wymieniona w załączniku

Pozycja	Obiekt
21.	tunel
22.	ogrodzenie
23.	składowisko odpadów
24.	parking znajdujący się poza budynkiem, plac postojowy, plac składowy, plac pod śmietnik, podjazd, zadaszenie
25.	wolno stojące: wieża, maszt, oświetlenie zewnętrzne oraz wolno stojące trwale związane z gruntem: instalacja przemysłowa inna niż wymieniona w załączniku, tablica reklamowa, urządzenie reklamowe
26.	wolno stojący komin, chłodnia kominowa
27.	waga samochodowa, waga kolejowa
28.	przekrycie namiotowe, powłoka pneumatyczna, strzelnica, kiosk uliczny, pawilon sprzedaży ulicznej, pawilon wystawowy – trwale związane z gruntem

Siedziba

ul. Kaleńska 8
04-367 Warszawa
tel. 22 517 30 70
fax. 22 517 30 71
e-mail: audyt@isp-modzelewski.pl

Departament Audytu Finansowego
Stanisław Michrowski
Wiceprezes Zarządu
Biegły Rewident nr ew. 10257
tel. 22 517 30 70 wew. 211, 602 708 707
e-mail: stanislaw.michrowski@isp-modzelewski.pl

Departament Obsługi Finansowo-Księgowej
Urszula Miedzińska
Kierownik Departamentu
tel. 22 517 30 70 wew. 233, 506 067 205
e-mail: urszula.miedzinska@isp-modzelewski.pl

Zarząd

Renata Janiec-Modzelewska
Prezes Zarządu
Doradca Podatkowy Nr wpisu 00777
Stanisław Michrowski
Wiceprezes Zarządu
Biegły Rewident Nr ew. 10257;

Dział Marketingu
Magdalena Mikorska
Manager ds. marketingu i administracji
Kierownik Biura Zarządu
Tel. 22 517 30 70 wew. 203, 507 418 723
e-mail: magdalena.mikorska@isp-modzelewski.pl

Departament Obsługi Kadrowo-Płacowej
Alicja Antos
Główny specjalista do spraw kadr i płac
tel. 22 517 30 70 wew. 238, 501 603 907
e-mail: alicja.antos@isp-modzelewski.pl

Stanisław Michrowski
Wiceprezes Zarządu
Biegły Rewident Nr ew. 10257;

Departament Doradztwa Podatkowego
Renata Janiec-Modzelewska
Doradca Podatkowy nr ew. 00777
tel. 22 517 30 70 wew. 105, 601 225 855
renata.janiec-modzelewska@isp-modzelewski.pl

Instytut Studiów Podatkowych Modzelewski i Wspólnicy sp. z o.o.

Zarząd

prof. dr hab. Witold Modzelewski
prezes zarządu
radca prawny
doradca podatkowy nr 00001
tel. 22 517 30 60, 501 01 01 08
e-mail:
witold.modzelewski@isp-modzelewski.pl

Renata Janiec-Modzelewska
wiceprezes zarządu
doradca podatkowy nr 00777
tel. 22 517 30 70 wew. 105, 601 225 855
e-mail:
[renata.janiec-modzelewski.pl](mailto:renata.janiec-modzelewska@isp-modzelewski.pl)

Mariusz Unisk
wiceprezes zarządu
Prawnik, Doradca Podatkowy nr 09921
Dyrektor Generalny ds. doradztwa podatkowego
tel. 22 517 30 94, 501 603 910
e-mail: mariusz.unisk@isp-modzelewski.pl

Dyrektor Generalny do spraw Doradztwa Podatkowego
Mariusz Unisk
tel. 22 517 30 94, 501 603 910
e-mail: mariusz.unisk@isp-modzelewski.pl

Dyrektor Generalny do spraw Postępowań Podatkowych
Jacek Aninowski
tel. 22 517 30 87
e-mail: jacek.aninowski@isp-modzelewski.pl

Departament Prawny
Jacek Pyssa
tel. 22 517 30 67, 501 455 500
e-mail: jacek.pyssa@isp-modzelewski.pl

Biuro Obsługi Sporów Podatkowych
Katarzyna Wawrzonkiewicz
dyrektor biura
tel. 22 517 30 76
e-mail: biuro.obslugi@isp-modzelewski.pl

Działy

Dział Edukacji
Jarosław Skonecki
dyrektor
tel. 22 517 30 60 wew. 215, 601 365 765
e-mail: jaroslaw.skonecki@isp-modzelewski.pl



Oddziały Instytutu Studiów Podatkowych

Oddział Małopolski

Ul. Gertrudy 7/12
31-046 Kraków
tel. 12 429 24 01
fax 12 423 23 00
e-mail:
biuro.krakow@isp-modzelewski.pl
Irena Krawczyk
Dyrektor Oddziału Małopolskiego

Oddział Śląski

Ul. Jordana 7B
40-056 Katowice
tel. 32 259 71 50
fax 32 253 99 89
e-mail:
biuro.katowice@isp-modzelewski.pl
dr Joanna Kiszka
Dyrektor Oddziału Śląskiego

Oddział Wielkopolski

Ul. Wiślana 53
60-401 Poznań
tel. 61 843 09 21/22
tel./fax 61 848 33 48
e-mail:
biuro.poznan@isp-modzelewski.pl
Maciej Sobiech
Dyrektor Oddziału Wielkopolskiego

Oddział Częstochowski

Ul. Kilińskiego 16 lokal 3c
42-200 Częstochowa
tel.: 34 368 66 41
e-mail:
biuro.czestochowa@isp-modzelewski.pl
Tadeusz Koćwin
Dyrektor Oddziału Częstochowskiego