

Fragment publikacji

Nowy zakres opodatkowania podatkiem od nieruchomości od 2025 roku

Michał Nielepkowicz (red.)
Piotr Kalemba (red.)

Przejdź do książki na: [**www.sklep.oddk.pl**](http://www.sklep.oddk.pl)

Podkreślić również należy, że począwszy od 2025 r., z uwagi na zmianę systematyki przepisów definiujących budowlę, opodatkowaniu mogą podlegać również części budowlane / fundamenty pod urządzenia techniczne stanowiące urządzenia budowlane¹³³. Począwszy od 2025 r., przepisy przewidują bowiem, że budowlę stanowi m.in.:

- „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 [...]”.

A zatem w tym zakresie koncepcja, na podstawie której do końca 2024 r. przyjmowano, że części budowlane (fundamenty) pod urządzenia techniczne stanowiące urządzenia budowlane nie podlegają opodatkowaniu, stała się nieaktualna. Koncepcja ta opierała się na tym, że skoro dany obiekt stanowi urządzenie budowlane z art. 3 pkt 9 UPB, to części budowlane (fundamenty) takiego obiektu nie mogą być identyfikowane jako części budowlane urządzenia technicznego, o którym mowa w art. 3 pkt 3 UPB.

3. Test urządzenia budowlanego

Definicja urządzenia budowlanego znajduje się w art. 1a ust 1 pkt 2 lit. c UPOL:

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 – wzniesione w wyniku robót budowlanych

Na podstawie tej definicji można stwierdzić, że nie każde urządzenie będzie podlegało opodatkowaniu jako urządzenie budowlane. Konieczne jest bowiem dodatkowo spełnienie szeregu warunków:

- 1) bezpośredni związek z budynkiem lub obiektem wskazanym w załączniku,

¹³³ Tak np. A. Kałużny, *Nowa definicja urządzenia budowlanego – czy zakres opodatkowania urządzeń technicznych się zmienił?*, „Przegląd Podatków Lokalnych i Finansów Samorządowych” 2025, nr 3.

- 2) niezbędność z perspektywy użytkowania budynku lub obiektu z załącznika zgodnie z przeznaczeniem oraz
- 3) wzniesienie w wyniku robót budowlanych.

Dopiero łączne spełnienie przez dany obiekt ww. warunków będzie zasadniczo umożliwiało kwalifikację obiektu jako urządzenia budowlanego.

W konsekwencji katalog urządzeń, które mogą być uznane za urządzenie budowlane, powinien być stosunkowo wąski. Nie bez znaczenia pozostaje w tym zakresie również wskazanie przez ustawodawcę na przykłady typowych i podstawowych z perspektywy użytkowania budynków czy budowli urządzeń jako urządzeń mogących stanowić urządzenia budowlane – urządzenia służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków.

Co równie istotne, urządzenia instalacyjne czy też inne urządzenia techniczne mogą wchodzić w skład instalacji zapewniających możliwość użytkowania budynku zgodnie z przeznaczeniem. W takim przypadku będą one uznawane za część budynku czy też jego wyposażenie, a w konsekwencji nie powinny one podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości jako budowle. Opodatkowaniu będzie podlegał budynek – według powierzchni użytkowej.

3.1. Przyłącze / urządzenie instalacyjne / inne urządzenie techniczne

Urządzenie budowlane mogą stanowić przyłącza, urządzenia instalacyjne oraz tzw. inne urządzenia techniczne.

Przez **przyłącze** rozumiemy co do zasady element infrastruktury technicznej, który łączy obiekt lub nieruchomość z siecią zewnętrzną¹³⁴. Najczęściej występujące rodzaje przyłączy to przyłącza elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, gazowe, ciepłownicze, wodociągowe, kanalizacyjne.

Przez **urządzenia instalacyjne** z kolei najczęściej rozumie się obiekty, które można uznać za części instalacji (energetycznych, telekomunikacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, wodociągowych czy kanalizacyjnych) i które umożliwiają użytkowanie tych instalacji (np. zawory, pompy czy grzejniki).

Najwięcej wątpliwości w tym zakresie budzi uznanie za urządzenie budowlane również **innych urządzeń technicznych**. Definicja urządzenia technicznego wydaje się bowiem bardzo pojemna. Według *Słownika języka polskiego PWN* słowo „urządzenie” oznacza „mechanizm lub zespół mechanizmów, służący do wykonania określonych czynności”¹³⁵. Z kolei słowo „techniczny”

¹³⁴ Przyłącze jest definiowane jako: „1. «połączenie rury lub węża z końcówką instalacji wodnej lub gazowej» 2. «zespół przewodów elektrycznych służących do przyłączania odbiornika energii elektrycznej do sieci rozdzielczej»” (zob. *Słownik języka polskiego PWN*, hasło: „przyłącze”, <https://sjp.pwn.pl/>, dostęp: 27.10.2025).

¹³⁵ Hasło: „urządzenie”, <https://sjp.pwn.pl/>, dostęp: 27.10.2025.

należy rozumieć jako „1. «odnoszący się do techniki jako dziedziny wiedzy»; 2. «używany przy kreśleniu projektów maszyn, urządzeń, rozwiązań architektonicznych, planów, map itp.»; 3. «dotyczący techniki wykonywania jakichś czynności lub sposobu realizacji czegoś»”¹³⁶.

3.2. Bezpośredni związek z konkretnym budynkiem lub obiektem, o którym mowa w załączniku nr 4 do UPOL

Urządzenie budowlane ma być związane bezpośrednio z budynkiem albo obiektem wymienionym w załączniku. Ustawodawca nie doprecyzował w żadnym miejscu, o jakiego rodzaju związek tutaj chodzi. Wydaje się jednak, że skoro druga przesłanka dotyczy związku w wymiarze funkcjonalnym (niezbędność z perspektywy możliwości wykorzystywania obiektu zgodnie z przeznaczeniem), to przesłanka bezpośredniego związku powinna dotyczyć związku o charakterze fizycznym.

Za urządzenie bezpośrednio związane z budynkiem czy budowlą należy zatem z całą pewnością uznać obiekty stykające się z budynkiem czy budowlą¹³⁷. Za takim rozumieniem przesłanki bezpośredniości przemawia również wyeliminowanie z definicji urządzenia budowlanego ogrodzeń i placów postojowych, które co do zasady nie są fizycznie połączone z budynkiem, względem którego pełnią służebną rolę¹³⁸.

Za obiekty bezpośrednio związane z budynkiem czy budowlą powinny być również uznawane obiekty przylegające do czy też położone w bezpośrednim sąsiedztwie budynków czy budowli i połączone z nimi np. rurociągami czy przewodami. Wydaje się natomiast, że o istnieniu bezpośredniego związku nie sposób mówić w przypadku obiektów oddalonych znacznie od budynków czy budowli (nawet w przypadku istnienia fizycznego połączenia np. rurociągiem czy przewodem).

Nie można jednak wykluczyć, że zarówno przesłanka bezpośredniego związku, jak i niezbędności (o czym poniżej) będą rozpatrywane wyłącznie z perspektywy użytkowej/funkcjonalnej. W tym zakresie uzasadnienie do nowelizacji wskazuje na bezpośredni oraz niezbędny związek użytkowy urządzenia budowlanego z budynkiem albo budowlą¹³⁹. Takie podejście wydaje się

¹³⁶ Hasło: „techniczny”, <https://sjp.pwn.pl/>, dostęp: 27.10.2025.

¹³⁷ A. Kałużny, W. Morawski, *Zmiana definicji budynku...*, op. cit.; A. Kałużny, *Nowa definicja urządzenia budowlanego...*, op. cit.

¹³⁸ R. Dowgier, L. Etel, *Podatek od nieruchomości. Komentarz*, Wolters Kluwer, Warszawa 2025.

¹³⁹ W uzasadnieniu do nowelizacji wskazano, że: „Należy podkreślić, iż jako «inne urządzenia techniczne» wskazane w lit. c należy rozumieć urządzenia techniczne, które: [...] – pełnią rolę służebną wobec konkretnego budynku albo budowli (wskazanej w projektowanym załączniku nr 4) i są z takim budynkiem albo obiektem wskazanym w lit. a i b funkcjonalnie powiązane,

jednak nieuzasadnione. Za pozbawione sensu należałoby bowiem uznać wprowadzanie do przepisu dwóch zwrotów niedookreślonych, które w istocie rzeczy miałyby oznaczać to samo.

3.3. Urządzenie budowlane a instalacja budynkowa

Urządzenie budowlane ma być bezpośrednio związane z budynkiem czy budowlą. Tym samym nie sposób uznać za urządzenie budowlane urządzeń, które w istocie stanowią części budynku¹⁴⁰.

Urządzenia instalacyjne czy urządzenia techniczne mogą wchodzić w skład typowych instalacji budynkowych albo instalacji produkcyjnych/technologicznych, ale instalacje te zasadniczo powinny być traktowane jako instalacje budynkowe, a tym samym jako części budynku (szerzej: w rozdziale 2). Instalacje te, w tym wchodzące w ich skład urządzenia (np. wentylacyjne, chłodnicze czy energetyczne), powinny być uznawane za części składowe budynku, a nie odrębne od budynku obiekty. W konsekwencji tego typu urządzenia nie powinny podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości odrębnie od budynku.

Znajduje to potwierdzenie również w uzasadnieniu do nowelizacji: „Należy podkreślić, iż jako «inne urządzenia techniczne» wskazane w lit. c należy rozumieć urządzenia techniczne, które: nie są instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania budynku albo budowli zgodnie z ich przeznaczeniem [...]”¹⁴¹.

Na tle dotychczasowego orzecznictwa sądów administracyjnych (które z uwagi na znaczne podobieństwo przepisów powinno zachować aktualność również w odniesieniu do regulacji obowiązujących od 2025 r.) dominowało podejście, że instalacje położone w/na budynku, w tym wchodzące w ich skład urządzenia techniczne, nie powinny podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości odrębnie od budynku. Dotyczyło to zarówno instalacji doprowadzających i rozprowadzających media po budynku, jak i instalacji produkcyjnych/technologicznych.

Na przykład WSA w Szczecinie w wyroku z dnia 3 kwietnia 2019 r., sygn. akt I SA/Sz 14/19, wskazał, że:

zapewniając możliwość użytkowania budynku albo obiektu wskazanego w lit. a i b zgodnie z ich przeznaczeniem i tylko wtedy, gdy związek użytkowy takiego urządzenia technicznego z takim budynkiem albo budowlą jest bezpośredni oraz niezbędny dla ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem [...]”;

¹⁴⁰ Podobnie: I. Cupała, P. Banasik, M. Gębarowski, *Podatki i opłaty lokalne. Podatek leśny. Podatek rolny. Komentarz*, Infor, Warszawa 2025, s. 30.

¹⁴¹ Uzasadnienie, s. 15.

„Nie ma bowiem żadnych podstaw do przyjęcia, że pod pojęciem takich właśnie instalacji [instalacji budynkowych – przypis aut.] zdekodować jedynie można te instalacje, które dostarczają media podstawowe, tzn. wodę czy prąd. Rodzaj instalacji musi być określany z uwzględnieniem przeznaczenia budynku. Inne instalacje będą wchodziły w zakres tego pojęcia przy budynku mieszkalnym, a inne przy przemysłowym. Każdy ma bowiem inne przeznaczenie”.

Analogicznie wskazuje się w wyroku WSA w Poznaniu z dnia 31 sierpnia 2021 r., sygn. akt I SA/Po 798/20, zgodnie z którym:

„[...] rodzaj urządzeń i instalacji, które zapewniają możliwość użytkowania budynku, powinien być oceniany przy uwzględnieniu przeznaczenia danego budynku”.

W odniesieniu do budynków przemysłowych katalog instalacji umożliwiających ich wykorzystywanie zgodnie z przeznaczeniem będzie zatem znacznie szerszy niż w przypadku standardowego budynku (np. budynku mieszkalnego). Przeznaczeniem budynków przemysłowych jest bowiem realizacja procesów produkcyjnych, które możliwe są wyłącznie przy wykorzystaniu niekiedy skomplikowanych instalacji i urządzeń. Tym samym budynek produkcyjny bez specyficznych urządzeń i instalacji nie mógłby realizować swoich funkcji, a w konsekwencji nie mógłby prawidłowo funkcjonować.

W przedmiotowej kwestii wypowiadał się m.in. WSA w Gorzowie Wielkopolskim w wyrokach z dnia 13 czerwca 2019 r., sygn. akt I SA/Go 248/19, I SA/Go 249/19, I SA/Go 250/19 (zachowujących aktualność w obecnym stanie prawnym), w których zajął stanowisko, zgodnie z którym w przypadku budynków przemysłowych za instalacje zapewniające możliwość użytkowania budynku zgodnie z jego przeznaczeniem uznać należy nie tylko instalacje dostarczające media podstawowe (np. wodę lub prąd), ale również wszelkie inne instalacje służące do realizowania procesu produkcyjnego:

„Budynek w rozumieniu prawa budowlanego to nie tylko jego elementy budowlane, jak fundamenty, ściany i podłoga i dach, ale także wszystkie elementy infrastrukturalne (instalacje czy urządzenia) służące do **wykorzystywania go zgodnie z przeznaczeniem**. [...] O ile w budynkach **jednorodzinnych zasadniczo nie będą miały skomplikowanego charakteru (podstawowe instalacje wodne, energetyczne czy gazowe)**, to w budynkach **wielorodzinnych mogą przybierać formy niezwykle skomplikowanych systemów klimatyzacji, wentylacji, przeciwpożarowych, komunikacji pionowej (windy)**. Zgodnie z treścią przepisu art. 3 pkt 1 p.b. same te instalacje, bez względu na wartość i zaawansowanie techniczne, nie będą podlegały odrębnemu opodatkowaniu.

Takie samo spostrzeżenie należy odnieść do **budynków przemysłowych, które wymagać mogą jeszcze bardziej skomplikowanych instalacji zapewniających wykorzystywanie budynku zgodnie z jego przeznaczeniem, czyli prowadzenia procesu produkcyjnego**”.

Nawet wymienienie poszczególnych instalacji czy też urządzeń w pozwoleniu na budowę nie przesądza o ich odrębnym od budynku opodatkowaniu. Odrębne od budynku opodatkowanie ww. obiektów doprowadziłoby do istotnego rozszerzenia zakresu opodatkowania, co byłoby niezgodne z intencją ustawodawcy, który zmierzał w tym zakresie do zachowania tzw. fiskalnego *status quo*.

3.4. Niezbędność do użytkowania budynku lub budowli zgodnie z przeznaczeniem

O ile w przypadku przesłanki bezpośredniego związku wydaje się, że mowa o związku technicznym, o tyle w przypadku przesłanki niezbędności nie powinno być już wątpliwości, że mowa tu o związku użytkowym/funkcjonalnym.

W świetle definicji słownikowej „niezbędny” to „taki, który jest koniecznie potrzebny i nie można się bez niego obejść”¹⁴².

Obiektem niezbędnym z perspektywy możliwości użytkowania budynku czy budowli jest zatem taki obiekt, którego brak uniemożliwiłaby w ogóle użytkowanie budynku czy budowli. Urządzenie, które usprawnia możliwość korzystania z budynku czy budowli, ale nie jest niezbędne do ich użytkowania, nie będzie spełniało testu niezbędności.

Takie stanowisko znajduje potwierdzenie w treści uzasadnienia do projektu nowelizacji: „nie będą urządzeniami technicznymi urządzenia jedynie usprawniające funkcjonowanie budynku albo budowli, np. kasa fiskalna, terminal komputerowy, taśmociąg, suwnica itp.”¹⁴³.

Przykłady wskazane w uzasadnieniu mogą być pomocne z perspektywy kwalifikacji poszczególnych obiektów jako urządzeń budowlanych. Dziwić może wymienienie przez projektodawcę przykładów kasy fiskalnej czy terminala komputerowego – nie ma bowiem wątpliwości, że nie powinny być one traktowane jako urządzenia budowlane. W szczególności nie sposób uznać, że tego typu obiekty są wznoszone w wyniku robót budowlanych. Niemniej przykłady taśmociągu czy suwnicy wprost sugerują, że przesłanka niezbędności powinna być wykładana bardzo wąsko. W konsekwencji warunek niezbędności powinien prowadzić do znacznego ograniczenia katalogu urządzeń

¹⁴² Wielki słownik języka polskiego PAN, hasło: „niezbędny”, <https://wsjp.pl/>, dostęp: 27.10.2025.

¹⁴³ Uzasadnienie, s. 15.

budowlanych. Nie powinny być za nie uznawane np. windy w budynkach czy przed budynkami – zarówno osobowe, jak i towarowe – oraz platformy (podnośniki) garażowe.

Podkreślić też należy, że za obiekty niezbędne do użytkowania budynków czy budowli zgodnie z przeznaczeniem nie powinny być uznawane obiekty niezbędne, ale nie ze względów użytkowych/funkcjonalnych, a jedynie ze względów prawnych. Na przykład ekrany akustyczne montowane przy przepompowni ścieków nie są niezbędne z perspektywy możliwości użytkowania samej przepompowni zgodnie z jej przeznaczeniem, ale mogą być niezbędne w celu obniżenia poziomu hałasu, tak aby jego natężenie mieściło się w prawnie dopuszczalnych normach. Nie powinno to jednak przesądzać o możliwości uznania ekranów akustycznych za urządzenia budowlane.

3.5. Otwarty katalog urządzeń budowlanych

Nowa definicja urządzenia budowlanego ma charakter otwarty.

Z jednej strony zatem ustawodawca zrealizował postulaty wynikające z orzecznictwa TK i stworzył w załączniku nr 4 do UPOŁ enumeratywny katalog budowli podlegających opodatkowaniu, bardzo drobiazgowo wymieniając z nazwy, które obiekty podlegają opodatkowaniu. Szczególnie drobiazgowo podszedł ustawodawca np. do elementów oczyszczalni ścieków, które stanowią budowlę, wymieniając w tym zakresie 17 pozycji (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).

Z drugiej strony, wbrew orzecznictwu TK, ustawodawca sformułował otwartą i niedookreśloną definicję urządzenia budowlanego, generując w tym zakresie istotny obszar niepewności zarówno po stronie organów podatkowych, jak i podatników.

W tym kontekście, w ocenie autorów, nie sposób uznać, że ww. definicja spełnia wymogi konstytucyjne, jakie stawiane są przepisom podatkowym. Z całą pewnością zatem TK nie powiedział jeszcze ostatniego słowa, jeżeli chodzi o przepisy regulujące podatek od nieruchomości.

3.6. Wzniesienie w wyniku robót budowlanych

Warunkowi wzniesienia obiektu w wyniku robót budowlanych został poświęcony rozdział 6 niniejszej publikacji, niemniej w tym miejscu warto krótko

odnieć się do ww. warunku w kontekście urządzenia budowlanego. Budowlę stanowi przecież m.in. urządzenie budowlane wzniesione w wyniku robót budowlanych. Ustawodawca zdecydował się zatem w tym zakresie na odwołanie do terminologii i przepisów z zakresu prawa budowlanego.

Budzi to istotne wątpliwości w kontekście klarownych wskazań zawartych w wyroku TK z dnia 4 lipca 2023 r., sygn. akt SK 14/21, który przesądził, że niedopuszczalne jest regulowanie w ustawie niepodatkowej tak istotnych elementów konstrukcyjnych podatku, jak jego przedmiot.

Odwołanie do przepisów z zakresu prawa budowlanego jest o tyle kontrowersyjne, że w przypadku szeregu obiektów, w tym w przypadku urządzeń technicznych, które mogą być potencjalnie kwalifikowane jako urządzenia budowlane, przepisy prawa budowlanego mogą nie tyle pełnić rolę pomocniczą, co przesądzać o kwalifikacji obiektu jako urządzenia budowlanego.

Jeżeli chodzi o samo wzniesienie, to w stanie prawnym obowiązującym do końca 2024 r. wskazywano, że cechą budowli jest to, że została wybudowana, czyli wykonana w określonym miejscu przeznaczenia. O spełnieniu warunku „wzniesienia” nie możemy zatem mówić w przypadku obiektów wytwarzanych w zakładach produkcyjnych, obiektów transportowanych i jedynie sadowionych i instalowanych w miejscach przeznaczenia. Takie stanowisko dominowało w orzecznictwie sądów administracyjnych¹⁴⁴. Zasadniczo zatem w odniesieniu do urządzeń technicznych warunek „wzniesienia” nie będzie spełniony.

Pomimo zmiany przepisów i zastąpienia warunku „wzniesienia z użyciem wyrobów budowlanych” bardziej restrykcyjnym warunkiem „wzniesienia w wyniku robót budowlanych” orzecznictwo to pozostaje aktualne również na gruncie znowelizowanych przepisów ustawy. W konsekwencji nie sposób mówić o „wzniesieniu” w kontekście urządzeń technicznych, które są wytwarzane w zakładach produkcyjnych i jedynie sytuowane w miejscu docelowym.

¹⁴⁴ Przykładowo NSA w wyroku z dnia 21 listopada 2019 r., sygn. akt II FSK 2672/18, wskazał, że: „Cechą budowli jest to, że została wybudowana (art. 1 u.p.b.), czyli wykonana w określonym miejscu przeznaczenia (art. 3 pkt 6 u.p.b.). Powyższe oznacza, że obiektem budowlanym nie mogą być urządzenia wykonane w zakładach wytwórczych i zamontowane na miejscu przeznaczenia. Sporne urządzenia nie są budowane, lecz montowane, nie wymagają też pozwolenia na budowę. *Ratio legis* Prawa budowlanego dotyczy obiektów budowlanych, trwałych, a nie wszystkich obiektów «pobocznych». Urządzenia te powstają w procesie produkcyjnym odmiennym od procesu budowlanego w odpowiednich fabrykach specjalizujących się w produkcji urządzeń technicznych. Nie można zakładać, że sam dowóz urządzenia na miejsce oraz usytuowanie go na przygotowanym wcześniej w drodze prac budowlanych fundamencie stanowiło zmianę statusu tego urządzenia na budowlę. Z ustawy – Prawo budowlane wyraźnie wynika, że budowlą są wyłącznie części budowlane urządzeń technicznych”.

Definicja robót budowlanych znajduje się w art. 1a ust. 1 pkt 2b UPOL:

roboty budowlane – 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 2025 r. poz. 418)

W art. 3 pkt 7 UPB roboty budowlane definiuje się następująco:

roboty budowlane – należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego

W tym kontekście, w przypadku urządzenia budowlanego, wątpliwości może budzić zakwalifikowanie prac polegających na jego posadowieniu i podłączeniu do sieci/installacji – jako montażu.

Montaż w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane jest pojęciem węższym od montażu w rozumieniu językowym, ma bowiem prowadzić do powstania obiektu budowlanego. Takim obiektem nie jest natomiast urządzenie techniczne wytworzone w zakładzie produkcyjnym oraz jedynie dostarczone i posadowione w miejscu docelowym.

Podkreślić również należy, że urządzenia techniczne często stawiane są na przygotowanych uprzednio i przeznaczonych dla nich fundamentach. Czym innym jest jednak realizacja fundamentów pod dany obiekt, w tym urządzenie techniczne, który docelowo ma się na tym fundamencie znaleźć, a czym innym posadowienie urządzenia technicznego na takim fundamencie. W takim przypadku fundament będzie zasadniczo powstawał w ramach robót budowlanych. Samo zaś posadowienie urządzenia, nawet na uprzednio przygotowanym dla niego fundamencie, nie powinno być uznawane za roboty budowlane.

Proces prefabrykacji danego urządzenia nie eliminuje potrzeby prowadzenia robót budowlanych, ale roboty te dotyczą samego fundamentu, a nie urządzenia technicznego. Taki obiekt nie będzie zatem wznoszony w wyniku robót budowlanych, a w konsekwencji nie będzie stanowił podlegającego opodatkowaniu na gruncie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych urządzenia budowlanego.

Powyższe znajduje również uzasadnienie w tym, że urządzenia i fundamenty są objęte odpowiednimi formami nadzoru. Na przykład części budowlane lub fundamenty urządzeń technicznych podlegają nadzorowi budowlanemu (Urząd Nadzoru Budowlanego). Natomiast same urządzenia techniczne – w zależności od ich rodzaju i przeznaczenia – podlegają m.in. nadzorowi

technicznemu (Urząd Dozoru Technicznego), energetycznemu (Urząd Regulacji Energetyki) lub innemu właściwemu nadzorowi. Jest to zatem inny rodzaj nadzoru niż nadzór budowlany. Także z tego powodu nie możemy mówić w przypadku urządzeń technicznych o ewentualnym „wniesieniu w wyniku robót budowlanych” (do których stosuje się również przepisy ustawy – Prawo budowlane). Takie wzniesienie w wyniku robót budowlanych jest adekwatne wyłącznie w zakresie części budowlanych urządzeń technicznych / ich fundamentów.

Zarazem w kontekście weryfikacji spełniania warunku wzniesienia w wyniku robót budowlanych pomocne (ale nie przesądzające) może być sięgnięcie do dokumentacji budowlanej, np. pozwolenia na budowę czy zgłoszenia, ale też do dziennika budowy, który powinien odzwierciedlać przebieg czynności istotnych z perspektywy prowadzonych robót budowlanych.

Konieczność takiego formalnego podejścia zdaje się sugerować uzasadnienie nowelizacji, w którym wskazano, że:

„odwołanie w definicji robót budowlanych do ustawy – Prawo budowlane w zakresie rozumienia czynności, których efektem będzie wzniesienie obiektu budowlanego (budowa, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa i montaż), ma na celu ograniczenie zakresu przedmiotów opodatkowania do obiektów, które są wznoszone w procesie budowlanym. Celem tego rozwiązania jest również umożliwienie skorzystania z dokumentacji budowlanej obiektu, w razie wątpliwości co do jego charakteru”¹⁴⁵.

Formalne podejście do weryfikacji kwestii wzniesienia w ramach robót budowlanych nie jest pozbawione wad – dokumentacja budowlana może być pomocna, ale nie powinna przesądzać o wzniesieniu / braku wzniesienia obiektu w wyniku robót budowlanych.

Należy pamiętać, że mogą istnieć obiekty, co do których brak jest konieczności uzyskania pozwolenia na budowę czy też ich zgłoszenia, a które powstają w wyniku robót budowlanych (np. niewielkie budynki, wiaty czy ogrodzenia). W rezultacie obiekty, które nie wymagają pozwolenia na budowę czy zgłoszenia, mogą podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, jednocześnie obiekty wymienione wprost w pozwoleniu czy zgłoszeniu mogą opodatkowaniu nie podlegać.

To wszystko pokazuje, że każdorazowo ustalenie, czy dany obiekt został wzniesiony w wyniku robót budowlanych, będzie wymagało szczegółowej analizy, w tym w kontekście przepisów ustawy – Prawo budowlane.

¹⁴⁵ Uzasadnienie, s. 19.



Przejdź do sklepu →

www.sklep.oddk.pl