

Poprawiony projekt zmian podatku od nieruchomości

• 5 WRZEŚNIA 2024 •

3 września 2024 r. Ministerstwo Finansów przedstawiło nowy projekt zmian w podatku od nieruchomości, które mają obowiązywać od 2025 r. Poprzedni projekt był przedmiotem konferencji uzgodnieniowej, w której uczestniczyli również przedstawiciele samorządów i przedsiębiorców. Nowe brzmienie przepisów ma wejść w życie od 2025 r., o ile nie będzie opóźnienia na etapie parlamentarnym. Aby to osiągnąć, ustawa musi być opublikowana w Dzienniku Ustaw do końca listopada br.

Poniżej przedstawiamy najważniejsze zmiany w porównaniu do pierwszej wersji:

1. Usunięcie z projektu przesłanki „całości techniczno-użytkowej”. Był to jeden z najbardziej kontrowersyjnych elementów pierwszego projektu. Na tej podstawie organy podatkowe mogłyby żądać podatku również od komponentów technicznych, np. elektroniki, podobnie jak to było w stanie prawnym przed 2016 r.
2. Powrót do generalnego **pierwszeństwa kwalifikacji budynku** przed budowlą, czego brakowało w pierwszej wersji zmian. Odwrócenie tej kolejności w sposób opisany w pierwotnym projekcie mógł doprowadzić do podwójnego opodatkowania tych samych obiektów. Niemniej należy mieć na uwadze, że w kontekście innych zmian, obiekty, które do tej pory były kwalifikowane jako budynki mogą nie mieć podstaw do takiej kwalifikacji od 2025 r.
3. Zdefiniowanie, że budynki i budowle muszą być **wzniesione w wyniku robót budowlanych** w rozumieniu Prawa budowlanego. To rozwiązanie wydaje się korzystniejsze dla przedsiębiorców niż zawarty w pierwszej wersji zmian warunek **wykonania z użyciem wyrobów budowlanych**. Jest to zaskakująca zmiana, gdyż faktycznie zakłada istotny związek regulacji PON z Prawem budowlanym, co pierwotnie wymusiło nowelizację.
4. Objęcie opodatkowaniem **części budowlanych** nie tylko w przypadku elektrowni wiatrowych i jądrowych (jak jest obecnie), ale również **elektrowni fotowoltaicznych i magazynów energii**, czego zabrakło w pierwotnym projekcie. Zmiana w pełni implementuje postulaty branży OZE.
5. Zmiany w sposobie ujęcia obiektów typu **zbiornik** czy **silos** mające na celu jeszcze większe uszczelnienie regulacji i objęcie pełnym opodatkowaniem (również od części technicznej) nie tylko obiektów pełniących funkcje magazynowe, ale również inne funkcje technologiczne.
6. Powrót do definicji „**urządzenia budowlanego**” jako typu budowli, która w dotychczasowej praktyce była powodem licznych sporów. Z jednej strony może to być kluczowy argument organów, aby rozszerzać zakres obiektów do opodatkowania. Z drugiej strony definicja została nieco zawężona w porównaniu do obecnej.

7. Usunięcie z przykładów budowli „przekryć namiotowych” i „powłok pneumatycznych”, które znalazły się w pierwszej wersji projektu nowych regulacji.
8. Doprecyzowanie, że kategorią budowli mają być **wyłącznie części budowlane** urządzeń technicznych oraz wolno stojących instalacji przemysłowych. Te kategorie od zawsze budziły trudności interpretacyjne. Poprawiony projekt regulacji przesądza, że komponent techniczny takich urządzeń lub instalacji nie będzie podlegał opodatkowaniu;
9. Wykluczenie z zakresu opodatkowania **obiektów małej architektury**, czyli utrzymanie obecnego stanu. Wiaty rowerowe mają być również kwalifikowane w tej kategorii.
10. Usunięcie z definicji budowli kompleksowych obiektów takich jak **oczyszczalnie ścieków, stacje uzdatniania wody czy stacje paliw lub obiekty sportowe**. Zamiast tego opodatkowaniu będą polegały budynki wchodzące w skład takich kompleksów lub poszczególne części samodzielnie spełniające definicje budowli np. osadniki, ujęcia wody, korty i boiska. Powinno to oznaczać **racjonalizację podstawy opodatkowania** takich złożonych obiektów.
11. Wprowadzono możliwość **przesunięcia do 31 marca 2025 terminu na złożenie deklaracji podatkowej** (w kontekście przygotowanie się do nowych regulacji i przeprowadzenia przeglądów majątku). Nie zwalnia to jednak z obowiązku zapłaty rat podatku w pierwszym kwartale 2025. Mają być one obliczane według średniej z roku poprzedniego. Ewentualne zaległości do wyrównania nie będą oprocentowane.

Przewidziano krótkie konsultacje publiczne. MDDP bierze w nich czynny udział, reprezentując interesy przedsiębiorców. Służymy Państwu 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, organizowany wspólnie z Konfederacją Lewiatan, który odbędzie się w środę 18 września 2024 r. Poniżej link do zapisów: [https://online.ikongres.pl/conference/podatek od nieruchomości %E2%80%93 zmiany od 2 025 r i najnowsze orzecznictwo](https://online.ikongres.pl/conference/podatek%20od%20nieruchomosci%20zmiany%20od%202025%20r%20i%20najnowsze%20orzecznictwo).
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*).

5. W analizie ewidencji środków trwałych dla celów PON uwzględniamy aspekt wynikający z obowiązków JPK CIT, a dokładniej mówiąc zakresu merytorycznego schemy JPK_ST_KR.

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 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](#)

