

**Podatek od nieruchomości
w praktyce. Analiza nowego
systemu opodatkowania
obiektów budowlanych
+ wzory do pobrania**

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

Wprowadzenie

Podatek od nieruchomości zaskakuje swoją złożonością, zwłaszcza gdy zestawia się ją z ograniczoną liczbą przepisów regulujących jego strukturę. Zaledwie dziewięć artykułów kształtuje ramy tego podatku, a mimo to generuje on liczne problemy interpretacyjne, co znajduje odzwierciedlenie zarówno w orzecznictwie sądowym, jak i w praktyce stosowania prawa. Dowodem na trudności, jakie stwarza ten podatek, jest liczba orzeczeń TK ingerujących w obszar opodatkowania nieruchomości. W ciągu ostatnich kilkunastu lat TK wielokrotnie wypowiadał się w tej materii, kwestionując przepisy niespełniające standardów konstytucyjnych lub interpretując te budzące wątpliwości.

Przykładowo, wyrok TK z 19.10.2023 r. (SK 23/19, Legalis) przesądził, że garaże wyodrębnione jako osobne lokale w budynkach mieszkalnych nie mogą być traktowane jak „pozostałe budynki” i opodatkowane wyższą stawką. Natomiast w wyroku z 4.7.2023 r. (SK 14/21, Legalis) TK uznał za niezgodny z Konstytucją RP jeden z kluczowych przepisów PodLokU, co wymusiło zmianę tej regulacji od 1.1.2025 r. Inne wyroki, jak np. wyrok z 24.2.2021 r. (SK 39/19, Legalis) czy wyrok z 13.12.2017 r. (SK 48/15, Legalis), podkreślały konieczność jasnego rozgraniczenia zasad opodatkowania obiektów budowlanych, wskazując, że dotychczasowe przepisy były zbyt ogólne lub nieprecyzyjne.

Dodatkowym dowodem na problematyczność tego podatku jest liczba spraw rozpatrywanych przez sądy administracyjne. W 2023 r. NSA wydał blisko 1000 wyroków dotyczących opodatkowania nieruchomości, co stanowiło ponad 5% wszystkich orzeczeń tego sądu w tym okresie. Taka liczba spraw świadczy nie tylko o kłopotach interpretacyjnych, lecz także o kluczowej roli orzecznictwa w funkcjonowaniu tego podatku.

Jednak od 1.1.2025 r. zarówno organy podatkowe, jak i podatnicy będą musieli zmierzyć się z nową rzeczywistością prawną. Wprowadzone ustawą z 19.11.2024 r. o zmianie ustawy o podatku rolnym, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz ustawy o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1757) zmiany w przepisach dotyczących opodatkowania budynków i budowli mają fundamentalny charakter i znacząco zmieniają perspektywę oceny kwestii budowlanych na gruncie podatkowym. W efekcie dotychczasowy dorobek orzecznicy, który przez lata stanowił solidną podstawę w rozstrzyganiu sporów, w wielu przypadkach przestanie być użyteczny, a część ugruntowanych kwestii trzeba będzie rozstrzygać na nowo.

W mojej ocenie, zmiany te nie rozwiązują podstawowych problemów, które od lat trapią system opodatkowania nieruchomości. Można wręcz powiedzieć, że zamiast realnych reform otrzymujemy jedynie „nowe opakowanie” dla starych trudności.

Już na wstępie warto wskazać źródła tych problemów, które zostaną szczegółowo omówione w dalszej części książki. Są to:

- 1) **trudności w określeniu momentu powstania obiektu budowlanego** – szybki postęp techniczny w budownictwie dodatkowo komplikuje wyznaczanie granic, w ramach których obiekt zaczyna być traktowany jako budowla;
- 2) **złożoność obiektów budowlanych** – obiekty te składają się z różnych elementów, w tym takich, które nie mają charakteru *stricte* budowlanego. Stwarza to problemy w określeniu, co stanowi integralną część budynku lub budowli;
- 3) **różnorodność obiektów budowlanych** – uniemożliwia stworzenie ścisłych kryteriów ich identyfikacji. Im bardziej szczegółowa jest definicja, tym więcej elementów może być pominiętych. Z kolei zbyt ogólne definicje prowadzą do trudności interpretacyjnych;
- 4) **niejasność granic między budynkiem a budowlą** – granice te są często nieoczywiste, co dodatkowo utrudnia ich jednoznaczną kwalifikację.

W niniejszej książce szczegółowo przeanalizuję, czy zmiany wprowadzone od 1.1.2025 r. faktycznie eliminują powyższe problemy, czy jedynie przesuwały je na inne obszary. Struktura książki została zaprojektowana tak, aby umożliwić Czytelnikowi kompleksowe zrozumienie zarówno przeszłych regulacji, jak i nowych przepisów.

W pierwszej części książki omówione zostały regulacje obowiązujące do 31.12.2024 r. wraz z analizą praktycznych problemów, które regulacje te stwarzały w praktyce podatkowej. Natomiast druga część publikacji jest poświęcona nowym przepisom obowiązującym od 1.1.2025 r. Skupię się na ich szczegółowej analizie, wskazując na istotne zmiany w definicjach budynku i budowli. Omówię także ich wpływ na praktykę podatkową oraz to, w jaki sposób należy interpretować nowe regulacje w kontekście dotychczasowych problemów.

Taka struktura opracowania pozwoli na rozwiązywanie spraw w stanie faktycznym zarówno przed zmianą, jak i po jej wprowadzeniu. Wskazanie, jak wykorzystać dorobek orzecznicy wypracowany w poprzednim stanie prawnym, zapewni Czytelnikom solidne oparcie w procesie adaptacji do nowej rzeczywistości prawnej. Dzięki temu „rewolucja” podatkowa stanie się bardziej zrozumiała, a zmiany łatwiejsze do wdrożenia w praktyce.

Chociaż zmiany przepisów są szeroko reklamowane jako „rewolucyjne”, ich rzeczywisty wpływ na system opodatkowania obiektów budowlanych wymaga głębszej refleksji. Niniejsza publikacja ma na celu dostarczenie nie tylko teoretycznej analizy, lecz także praktycznych wskazówek, które pozwolą zrozumieć i stosować nowe przepisy w codziennej pracy organów podatkowych i podatników.

Warto podkreślić, że zmiany wprowadzone od 1.1.2025 r. obejmują również aspekty opodatkowania infrastruktury, które mają charakter drugorzędny – jak nowe brzmienie zwolnienia dla portów – choć istotne w praktyce, nie wpływają systemowo na funkcjonowanie opodatkowania nieruchomości. Z tego względu nie będą one przedmiotem szczegółowej analizy w tej książce. Skupimy się na fundamentalnych zmianach dotyczących opodatkowania budynków i budowli, które stanowią kluczowy element systemu podatku od nieruchomości.

Celem tego opracowania jest zatem nie tylko zrozumienie zmian, lecz także pomoc w ich zastosowaniu, aby nowa rzeczywistość prawna stała się łatwiejsza do okiełznania.

Łukasz Rogowski

[Przejdź do księgarni →](#)

ksiegarnia.beck.pl