

System opodatkowania nieruchomości w Polsce na tle rozwiązań europejskich. Stan obecny i propozycje zmian

Przejdź do produktu na **ksiegarnia.beck.pl**

1 Teoretyczne aspekty podatków od nieruchomości

1.1. Definicja i cechy nieruchomości

1.1.1. Nieruchomość w ujęciu rynkowym

Nieruchomość – symbol sukcesu, bogactwa, inwestycji, własności to najbardziej spektakularna kategoria w ocenie zamożności ludzi, w zasadzie niewymagająca wielu słów, rozumiejąca się sama przez się. Posiadanie apartamentu na Manhattanie jest równoznaczne z byciem osobą majątną. Odziedziczenie nieobciążonej kawalerki w centrum Warszawy to dzisiaj plus milion do majątku osobistego. Nic więc dziwnego, iż na definicję nieruchomości znalazła się przestrzeń w prawdopodobnie jednym z najważniejszych aktów normatywnych, regulujących stosunki cywilnoprawne między osobami fizycznymi i osobami prawnymi – Kodeksie cywilnym. Zgodnie z art. 46 § 1 Kodeksu cywilnego¹ (k.c.): „Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”.

Definicja ta została wprowadzona wraz z uchwaleniem Kodeksu cywilnego w dniu 23 kwietnia 1964 r. i zaczęła obowiązywać 1 stycznia 1965 r. Od tamtego czasu przepisy te były wielokrotnie nowelizowane, jednak sama podstawowa definicja nieruchomości pozostała zasadniczo niezmieniona, co świadczy o jej uniwersalnym charakterze w regulacjach prawnych dotyczących nieruchomości. W czasach PRL (gdy wprowadzono Kodeks cywilny) dominowała własność państwowa, prywatna była ograniczana. Obecnie, w gospodarce rynkowej, ta defi-

¹ Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.).

nijca funkcjonuje w szerszym kontekście swobody gospodarczej i obrotu nieruchomościami.

Umieszczenie definicji nieruchomości w tak ważnym akcie prawnym, jakim jest Kodeks cywilny, wskazuje na duże znaczenie nieruchomości w życiu każdego obywatela. Jednocześnie definicja ta ma fundamentalne znaczenie dla osób fizycznych i prawnych, wskazując jednoznacznie, że jest to odrębna rzecz stanowiąca wyłącznie przedmiot prawa własności, występująca w dwóch formach: naturalnej (fizycznej) i prawnej. Daje to podstawy to ujmowania nieruchomości zarówno w kategoriach geograficznych, jak i w ujęciu ekonomicznym, społecznym i prawnym [Henzel, 2004, s. 11–12].

Nieruchomości można podzielić na wiele kategorii. Najbardziej podstawowy podział obejmuje nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokalowe. Nieruchomość gruntowa to część formalnie wyodrębnionej powierzchni ziemskiej, stanowiąca odrębny przedmiot własności. W kontekście prawnym wyodrębnienie to następuje w toku czynności obrotu, gdy w związku z przeniesieniem własności następuje podział lub scalenie nieruchomości [Gniewek, Machnikowski, 2014, s. 22]. Częściami składowymi gruntu są w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania (art. 48 k.c.) oraz przestrzeń nad i pod jego powierzchnią w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie tego gruntu (art. 143 k.c.). W Kodeksie cywilnym wyodrębniono również pojęcie gruntów rolnych, jako: „nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej” (art. 46 k.c.)².

Nieruchomość budynkowa, jako przedmiot własności odrębny od gruntu, jest konsekwencją prawa użytkowania wieczystego, zgodnie z którym: „budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność” (art. 235 § 1 k.c.). Dotyczy to budynków, ale i innych urządzeń, „(...) które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste” (art. 235 § 1 k.c.). W świetle przepisów podatkowych odrębność budynków jako nieruchomości ma nieco inną interpretację. Nie jest bowiem pochodną własności, lecz ustalonych zasad naliczania podatku.

² Przedmiotem podatku rolnego są użytki rolne, sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków – por. art. 1 ustawy z 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1176 ze zm.).

Nieruchomość lokalowa to samodzielny lokal mieszkalny bądź lokal o innym przeznaczeniu, który może stanowić odrębną nieruchomość. Zgodnie z ustawą z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali³ (u.w.l.), samodzielny lokal to taki, który został wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku (art. 2 § 2 u.w.l.). Dodatkowo „do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż” (art. 2 § 4 u.w.l.). Mówimy więc o funkcjonalnej, nie zaś fizycznej integralności.

Inny powszechnie stosowany podział nieruchomości, ze względu na kryterium przeznaczenia to podział na nieruchomości: mieszkaniowe, komercyjne, przemysłowe, rolne i leśne oraz specjalnego przeznaczenia [Bryx, Matkowski, 2001, s. 55–69].

Nieruchomości mieszkaniowe wykorzystywane są do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych zarówno właścicieli, jak i najemców, którzy użytkują je na podstawie umów najmu. W rzeczywistości mogą one spełniać dwie funkcje: konsumpcyjną, gdy właściciel korzysta z nich osobiście, lub inwestycyjną, jeśli ich przeznaczeniem jest generowanie dochodu z wynajmu bądź zysk ze wzrostu wartości w momencie sprzedaży. Z punktu widzenia rozwiązań architektonicznych można dodatkowo podzielić je na domy wolno stojące, domy bliźniacze, domy w zabudowie szeregowej oraz lokale w budynkach wielorodzinnych [Kowalczyk-Rólczyńska, 2015, s. 11–40].

Nieruchomości komercyjne są przeznaczone do generowania dochodów poprzez działalność gospodarczą prowadzoną przez właścicieli lub użytkowników. W zależności od swojej funkcji mogą być klasyfikowane jako handlowo-usługowe, biurowo-usługowe, przemysłowe lub rekreacyjno-wypoczynkowe, takie jak hotele czy parki wodne. Wyłączone z tej kategorii są nieruchomości wykorzystywane wyłącznie na potrzeby własne. Jak wskazuje literatura przedmiotu [por. Marcinek, 2009, s. 13] do grupy nieruchomości komercyjnych według powyższego podziału można zaliczyć również nieruchomości mieszkaniowe przeznaczone na wynajem bądź sprzedaż; jednak klasyfikacja taka z punktu widzenia głównej funkcji nieruchomości wydaje się niewłaściwa. Takie rozróżnienie byłoby prawidłowe z perspektywy właściciela i najemcy. Wówczas jednak wymagane byłoby sklasyfikowanie nieruchomości na dwa rodzaje: konsumpcyjne i dochodowe.

³ t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048.

Nieruchomości rolne zostały zdefiniowane w Kodeksie cywilnym. Natomiast definicja nieruchomości leśnej znalazła się w ustawie o lasach⁴, gdzie zgodnie z art. 3: „Lasem w rozumieniu ustawy jest grunt:

1) o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub przejściowo jej pozbawiony:

- a) przeznaczony do produkcji leśnej lub
- b) stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo
- c) wpisany do rejestru zabytków;

2) związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne⁵”.

Czwarta kategoria, tj. nieruchomości specjalnego przeznaczenia, pozwala na umiejscowienie w niej wszystkich tych obiektów, które spełniają ściśle określoną funkcję, jak na przykład: kościoły, lotniska, szpitale, szkoły, obszary parków narodowych, obiekty wojskowe, cmentarze, schroniska turystyczne.

1.1.2. Nieruchomość w ujęciu rachunkowym

Nieruchomości nie są zdefiniowane w ustawie o rachunkowości⁶ (u.o.r.), zostały jednak wymienione w definicjach kilku kategorii bilansowych, do których są zaliczane. Co istotne, każda z tych kategorii podlega innym zasadom wyceny na dzień bilansowy.

Problem klasyfikacji nieruchomości w ujęciu rachunkowym można przedstawić z perspektywy definicji środków trwałych zawartej w ustawie o rachunkowości, której rozwinięciem są przepisy Krajowego Standardu Rachunkowości Nr 11 „Środki trwałe”.

W art. 3 ust. 1 pkt 15 u.o.r. wskazano, że przez pojęcie środków trwałych rozumie się – z zastrzeżeniem pkt 17 – rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok,

⁴ Ustawa z 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 530 ze zm.).

⁵ Zaprezentowana definicja nie znajduje zastosowania przy opodatkowaniu lasów, gdzie zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z 30 października 2002 r. o podatku leśnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 176): „Lasem (...) są grunty leśne sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako lasy”.

⁶ Ustawa z 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 120, ze zm.).

kompletne, zdadne do użytku i przeznaczone na potrzeby jednostki. Zalicza się do nich w szczególności:

1) nieruchomości – w tym grunty, prawo użytkowania wieczystego gruntu, budowle i budynki, a także będące odrębną własnością lokale, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,

2) maszyny, urządzenia, środki transportu i inne rzeczy,

3) ulepszenia w obcych środkach trwałych,

4) inwentarz żywy.

Na tej podstawie wskazuje się kategorie bilansowe, do których zaliczane są nieruchomości, które nie spełniają definicji środków trwałych. Zgodnie z tą definicją, nieruchomości stanowią tylko jedną z grup środków trwałych, które obejmują również rzeczy ruchome (maszyny urządzenia, środki transportu), ulepszenia w obcych środkach trwałych oraz inwentarz żywy. Nie oznacza to jednak, że wszystkie nieruchomości klasyfikowane są jako środki trwałe. Analizując poszczególne kryteria, zawarte w definicji środków trwałych, można wskazać, które nieruchomości zostały wyłączone z tej kategorii.

Pierwszy wyjątek dotyczy wyłączenia **nieruchomości klasyfikowanych jako inwestycje**, które rozumiane są jako „aktywa posiadane przez jednostkę w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz są posiadane przez nią w celu osiągnięcia tych korzyści”. Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się te, które są utrzymywane ze względu na przewidywany wzrost ich wartości lub/oraz przychody z czynszów⁷.

Dla tej kategorii aktywów przewidziano dwa sposoby wyceny: według wartości początkowej pomniejszanej o umorzenie (rozwiązanie stosowane dla środków trwałych) lub według wartości godziwej⁸. W przypadku wyboru wyceny nieruchomości według wartości godziwej nie nalicza się odpisów amortyzacyjnych, a wszystkie zmiany wartości wpływają na wynik finansowy jako pozostałe przychody lub koszty operacyjne (art. 3 ust. 1 pkt 32 u.o.r.). Przy czym przychody lub koszty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych nie są uwzględniane przy wy-

⁷ Inwestycje zdefiniowano w art. 3 ust. 1 pkt 17 u.o.r.

⁸ Przepisy art. 28 ust. 1 pkt 1a u.o.r. odwołują się do przepisów dotyczących środków trwałych (art. 31 oraz 32) Wartość początkowa pomniejszona o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Ustawa dopuszcza możliwość przeszacowania środków trwałych tylko na podstawie odrębnych przepisów, które ostatni raz wydane były w 1995 r.

liczaniu podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych. Dodatkowo po wprowadzeniu zmian w przepisach podatkowych od 2022 r. problematyczne okazało się również zaliczanie do kosztów podatkowych amortyzacji liczonej według przepisów podatkowych [szerzej: Tłaczała, Makowska, 2023].

Kolejne ograniczenie wynikające z definicji dotyczy kompletności środków trwałych, które muszą być „zdatne do użytku”. Oznacza to, że aktywa, które nie zostały jeszcze dokończone lub wymagają uzyskania np. decyzji, certyfikatów, atestów czy też pozwoleń, zostaną zaliczone do środków trwałych dopiero po otrzymaniu stosownych dokumentów i uprawomocnieniu się decyzji. Do tego momentu nakłady poniesione na wytworzenie lub nabycie przyszłego środka trwałego są zaliczane do „**środków trwałych w budowie**”, które nie podlegają odpisom amortyzacyjnym. Nie wyklucza to jednak dokonywania odpisów z tytułu utraty wartości, gdyby zaistniały przesłanki potwierdzające taką okoliczność. W przypadku nieruchomości oznacza to, że zarówno nabyte, jak i wytworzone we własnym zakresie nieruchomości, dla których nie uprawomocniło się jeszcze pozwolenie na użytkowanie, będą klasyfikowane jako środki trwałe w budowie [KSR 11, pkt 4.22] pod warunkiem, że spełniają kolejne kryterium, czyli będą użytkowane przez jednostkę przez okres dłuższy niż rok.

Warunek przekraczającego rok okresu ekonomicznej użyteczności w danej jednostce wyklucza z kategorii środków trwałych te nieruchomości, które zostały nabyte lub wytworzone z zamiarem sprzedaży, gdyż są one klasyfikowane jako **zapasy**, czyli rzeczowe aktywa obrotowe. Nieruchomości nabyte w celu sprzedaży klasyfikowane są jako towary, natomiast wytworzone (wybudowane) stanowią produkcję w toku lub wyroby gotowe, jeżeli zostały już zakończone. Dokonując klasyfikacji nieruchomości w ramach rzeczowych aktywów obrotowych, należy wziąć pod uwagę przepisy KSR 8 „Działalność deweloperska”, definiujące pojęcie „przedsięwzięcia deweloperskiego”, którego przedmiotem może być budowa jednego lub większej liczby nowych budynków wraz z przynależnymi obiektami infrastruktury, lub przebudową (ulepszeniem) już istniejącego budynku/budynków [KSR 8, pkt 3.1]. Należy zauważyć, że zgodnie z przepisami zawartymi w rozdziale VI KSR 8, nie wszystkie przedsięwzięcia deweloperskie będą klasyfikowane jako wyroby gotowe, gdyż w przypadku świadczenia usług na zlecenie inwestora w księgach rachunkowych dewelopera wykazywane są jedynie przychody ze sprzedaży usług i odpowiadające im koszty naliczane proporcjonalnie do stopnia zaawansowania prac, a nie jest wykazywana „produkcja w toku”⁹.

⁹ Szerzej tematykę ujmowania w sprawozdaniach finansowych tego typu usług reguluje osobny standard: KSR 3 „Umowy o usługę budowlaną”.

Wycena zapasów, co do zasady, dokonywana jest w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia¹⁰ natomiast w przypadku utraty wartości dokonuje się odpisów, które doprowadzają wartość zapasów do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto (art. 28 ust. 1 pkt 6 u.o.r.). Od nieruchomości zaklasyfikowanych jako zapasy nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych. Nie mogą one również być wyceniane powyżej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Pozostałe nieruchomości spełniające definicję są wykazywane jako środki trwałe w ramach rzeczowych aktywów trwałych, choć należy wspomnieć, że nie wszystkie mają fizyczną postać (np. prawo do użytkowania wieczystego gruntu lub prawo do lokalu), dlatego w ustawowej definicji zawarto sformułowanie „**rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi**”. Wspomniany wcześniej warunek „kompletności” oznacza, że każdy ze środków trwałych dla celów ewidencyjnych stanowi odrębny obiekt inwentarzowy, któremu nadaje się unikalny numer. Środki trwałe (obiekty inwentarzowe) nie są dzielone na komponenty nawet w przypadkach, gdy poszczególne części mają różne okresy ekonomicznej użyteczności¹¹, co stanowi jedną z kluczowych różnic w stosunku do przepisów określonych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej. Przy ustalaniu odrębnych obiektów inwentarzowych bierze się pod uwagę podział na grupy środków trwałych usystematyzowany w postaci rozporządzenia w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych¹². Na podstawie tej klasyfikacji przyporządkowuje się środki trwałe do poszczególnych grup; np. osobno grunt (grupa 0), osobno budynek (grupa 1). Przepisy KSR 11 wprowadzają szczególne kryteria tworzenia obiektów w przypadku sieciowych środków trwałych, do których należą przykładowo obiekty budowlane liniowe w rozumieniu Prawa budowlanego¹³. Sieciowe środki trwałe stanowią odrębne obiekty inwentarzowe, które

¹⁰ Zgodnie z art. 28 ust. 4 u.o.r. w uzasadnionych przypadkach wynikających z długotrwałego przygotowania zapasów do sprzedaży bądź długiego okresu wytwarzania produktu, wartość początkową (cenę nabycia lub koszt wytworzenia) można zwiększyć o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania zapasu towarów lub produktów w okresie ich przygotowania do sprzedaży bądź wytworzenia. Ten przepis ma szczególne zastosowanie do nieruchomości, które są wytwarzane.

¹¹ W KSR 11 pkt 5.3. wśród przykładów podawane są te dotyczące obiektów budowlanych, z których każdy stanowi odrębny obiekt inwentarzowy, bez wydzielania z nich części wymagających co kilka lat wymiany, np. okien.

¹² Rozporządzenie Rady Ministrów z 3 października 2016 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1864).

¹³ Na potrzeby standardu przez sieciowy środek trwały rozumie się zespół środków trwałych połączonych ze sobą w celu realizowania zadań przesyłowych, dystrybucyjnych lub transportowych. Sieć służy zwykle do przesyłu lub dystrybucji mediów (np. wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, ścieków, powietrza, paliw płynnych), przesyłu sygnałów i informacji (np. sieci komputerowe, telekomunikacyjne, telewizyjne) lub celom komunikacyjnym (sieci drogowe, szynowe).

mogą być łączone, biorąc pod uwagę różne kryteria¹⁴, wyjątkiem są sytuacje, gdy obiekty sieciowe są trwale połączone z obiektem niesieciowym i wspólnie z nim tworzą jeden obiekt inwentarzowy. Przykładem takiego obiektu mogą być instalacje trwale połączone z budynkiem tworzące wspólnie z nim jeden obiekt inwentarzowy¹⁵. Klasyfikacja środków trwałych stanowi podstawę do ustalania odpisów amortyzacyjnych liczonych dla celów podatkowych¹⁶.

Istotą dokonywania odpisów amortyzacyjnych jest uwzględnienie przy wycenie bilansowej stopniowego „wykorzystania potencjału korzyści ekonomicznych właściwego danemu obiektowi inwentarzowemu”, co powoduje, że amortyzacji nie podlegają grunty, w przypadku których potencjalne korzyści nie zmniejszają się¹⁷. Odpisy amortyzacyjne ustalone dla celów księgowych powinny być nali-

¹⁴ KSR 11 pkt 5.14. W przypadku obiektów budowlanych sieciowych (liniowych) przyjmuje się, że:

- a) każdy obiekt budowlany stanowi odrębny środek trwały, o ile jednostka nie łączy ich według zasad opisanych w dalszej części standardu. Wyodrębnienie obsługujących sieć obiektów budowlanych następuje zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, a większość obiektów budowlanych posiada książkę obiektu budowlanego, mostowego lub drogi, co pozwala odróżnić te obiekty od siebie,
- b) nie traktuje się jako odrębnego obiektu środków trwałych instalacji niespełniających definicji obiektu budowlanego, trwale związanych z obiektem budowlanym liniowym i zapewniających możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem; wchodzi one w skład obiektu budowlanego, który obsługuje,
- c) urządzenia techniczne stanowią odrębne obiekty inwentarzowe pod warunkiem, że samodzielnie spełniają definicję środka trwałego (np. nie są jedynie częściami składowymi, dodatkowymi lub częściami peryferyjnymi środka trwałego lub nie posiadają niskiej wartości).

Przykład. Na potrzeby ewidencji środków trwałych uznaje się, że odrębnymi obiektami inwentarzowymi są: sieć kanalizacyjna (rury), pompy zamontowane w przepompowni oraz budynek przepompowni. Podobnie, oddzielne obiekty inwentarzowe stanowią: sieci energetyczne (słupy i druty), budynek transformatorowni i transformatory.

KSR 11 pkt 5.15. Jednostka może tworzyć zbiorcze obiekty inwentarzowe, składające się z więcej niż jednego sieciowego środka trwałego, nawet gdy pojedynczo mają one istotną wartość, jednak pod warunkiem zachowania zasad określonych w KŚT (np. dla rurociągów).

W przepisach KSR 11 pkt 5.16 wskazuje się, że sieciowe obiekty inwentarzowe łączone przy uwzględnieniu kryterium:

- a) geograficznego,
- b) technicznego,
- c) historycznego.

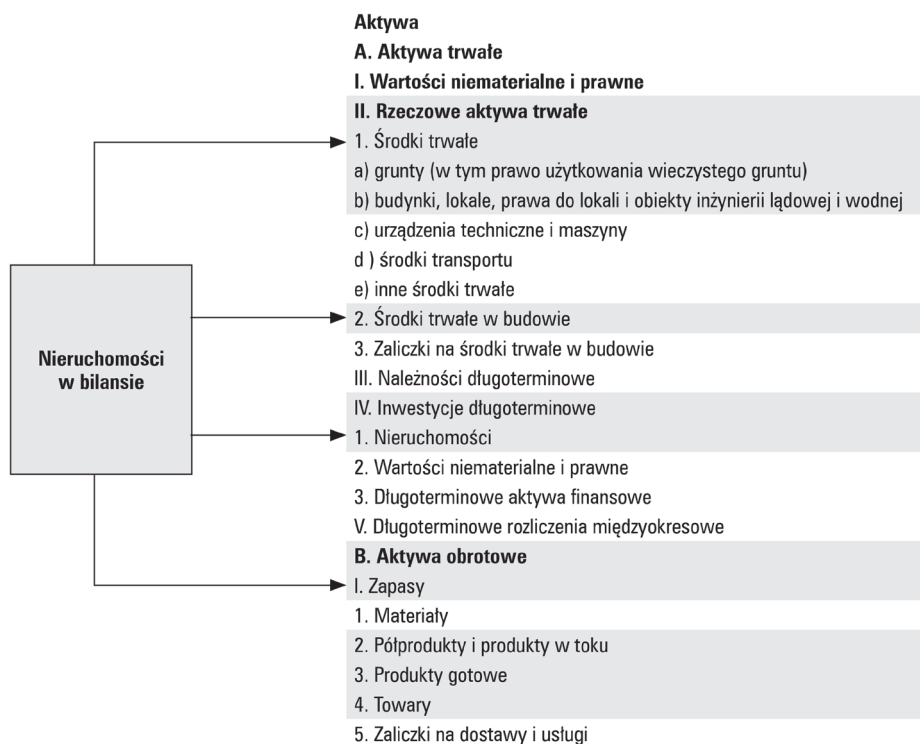
¹⁵ KSR 11 pkt 5.12. Nie zalicza się do sieciowych środków trwałych instalacji tworzących obiekt inwentarzowy wspólnie z obiektem nie sieciowym. Na przykład instalacje: wodna, kanalizacyjna, elektryczna, sanitarna, przeciwpożarowa trwale połączone z budynkiem (wraz z przyłączem lub za przyłączem) tworzą z budynkiem jeden środek trwały. Nie są one traktowane jak środki trwałe sieciowe, ponieważ budynek nie jest środkiem trwałym sieciowym.

¹⁶ W wykazach stawek amortyzacyjnych będących załącznikami do: ustawy z 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 278, ze zm.) i ustawy z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 163, ze zm.) przypisano stawki amortyzacyjne dla poszczególnych grup środków trwałych na podstawie klasyfikacji dokonanej w KŚT.

¹⁷ KSR 11 pkt 8.1. Zgodnie z art. 31 ust. 2 ustawy o rachunkowości wyjątkiem są służące wydobywaniu kopalni metodą odkrywkową.

czane przy uwzględnieniu specyficznych dla danej jednostki czynników (szacowanego okresu użytkowania warunków pracy, liczby zmian itp.)¹⁸. Stąd też na potrzeby sprawozdawczości finansowej nie powinno się wprost stosować odpisów ustalonych dla celów podatkowych. Na takie uproszczenie w ustawie o rachunkowości zezwolono jednostkom mikro i małym, które mogą naliczać amortyzację księgową według zasad określonych w przepisach podatkowych (art. 32 ust. 7 u.o.r.).

Podsumowując, nieruchomości w sprawozdaniu finansowym mogą zostać ujęte w różnych kategoriach, w zależności od celu ich przeznaczenia i sposobu pozyskania, co syntetycznie zaprezentowano na rysunku 1.1.



Rysunek 1.1. Klasyfikacja nieruchomości w bilansie

Źródło: opracowanie własne na podstawie ustawy o rachunkowości.

¹⁸ Zgodnie z art. 32 ust. 2 u.o.r. jednostka przy ustalaniu odpisów amortyzacyjnych powinna uwzględniać przewidywany okres ekonomicznej użyteczności, na który wpływają: 1) liczba zmian, na których pracuje środek trwały; 2) tempo postępu techniczno-ekonomicznego; 3) wydajność środka trwałego mierzona liczbą godzin jego pracy lub liczbą wytworzonych produktów albo innym właściwym miernikiem; 4) prawne lub inne ograniczenia czasu używania środka trwałego; 5) przewidywana przy likwidacji cena sprzedaży netto istotnej pozostałości środka trwałego.

Klasyfikacja nieruchomości do jednej z kategorii bilansowych ma olbrzymie znaczenie dla wyceny bilansowej. Nieruchomości zaklasyfikowane do inwestycji mogą bowiem być wyceniane według wartości godziwej (bez naliczania amortyzacji), a budynki zaliczone do środków trwałych podlegają odpisom amortyzacyjnym. W przypadku nieruchomości zakupionych lub wybudowanych w celu sprzedaży, czyli zapasów, ich wartość początkowa (cena nabycia lub koszt wytworzenia) nie jest pomniejszana o umorzenie ani przeszacowywana do wartości godziwej. Wycena może jedynie uwzględniać utratę wartości, co zbiorczo zaprezentowano w tabeli 1.1.

Tabela 1.1. Zasady klasyfikacji i wyceny nieruchomości według ustawy o rachunkowości		
Kategoria bilansowa	Zasada wyceny	Uwagi dotyczące wyceny
Środki trwałe w budowie	Wartość początkowa pomniejszona o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości	Odpisy z tytułu utraty wartości wpływają na wynik finansowy
Środki trwałe	Wartość początkowa pomniejszona (z wyjątkiem gruntów) o odpisy amortyzacyjne oraz ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości	Odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości zmniejszają wynik finansowy. Przeszacowanie wartości możliwe jest tylko na podstawie odrębnych przepisów, wpływa na kapitał z aktualizacji wyceny, a nie na wynik finansowy
Nieruchomości inwestycyjne	– Wartość godziwa lub – Wartość początkowa pomniejszona o odpisy amortyzacyjne oraz ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości (jak środki trwałe)	Wycena według wartości godziwej wpływa na wynik finansowy jako pozostałe przychody lub koszty operacyjne. Odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości zmniejszają wynik finansowy
Zapasy	Wartość początkowa (cena nabycia lub koszt wytworzenia) nie wyższa niż cena sprzedaży netto	Odpisy z tytułu utraty wartości wpływają na wynik finansowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie ustawy o rachunkowości.

1.1.3. Cechy nieruchomości

Według Kucharskiej-Stasiak [2006, s. 17] cechy nieruchomości można podzielić na trzy główne kategorie: fizyczne, ekonomiczne i inwestycyjne. Ich krótka charakterystyka zaprezentowana została w tabeli 1.2.

Tabela 1.2. Podstawowe cechy nieruchomości			
Cechy fizyczne		Złożoność	Na nieruchomość składa się wiele elementów o odmiennych atrybutach; z punktu widzenia wyceny nieruchomości jest to cecha, która skutecznie utrudnia masowe podejście do szacowania wartości
		Stalość w miejscu	Brak mobilności przestrzennej nieruchomości wynika z jej charakteru (grunt/obiekty trwale związane z gruntem)
		Trwałość w czasie	Trwałość gruntu i niepodleganie zużyciu (wykorzystaniu); długi okres użytkowania budynków i budowli
		Różnorodność	Indywidualny charakter nieruchomości przekłada się na brak dwóch identycznych nieruchomości
		Niepodzielność	Cecha odnosi się do kubatury budynku oraz braku możliwości rozdzielenia gruntu od budynków i budowli trwale z nim związanych; nieruchomości są natomiast podzielne w sensie prawnym (odrębna własność poszczególnych składowych)
		Deficytowość	Ograniczona podaż nieruchomości wynika z fizycznych możliwości. Niewystarczająca liczba nieruchomości w stosunku do określonego zapotrzebowania – grunty o dobrej lokalizacji, z określoną funkcją
Cechy ekonomiczne		Lokalizacja	Odnosi się do faktycznych współrzędnych geograficznych oraz położenia wobec stron świata, otoczenia. Pod względem ekonomicznym uwzględnia przeznaczenie danego obszaru (mające znaczący wpływ na wartość nieruchomości), a także sąsiedztwo w formie dostępności terenów o wybranym przeznaczeniu, np. usług, transportu publicznego
		Współzależność	Wpływ sąsiadujących nieruchomości na ich wartość (np. linia metra w pobliżu osiedla mieszkaniowego)
		Wysoka kapitałochłonność	Konieczność poniesienia dużych nakładów finansowych z tytułu zakupu, wzniesienia, modernizacji i utrzymania
		Płynność	Ta cecha zwyczajowo w literaturze podawana jest z przymiotnikiem <i>mała</i> , niemniej tempo zbywalności nieruchomości jest mocno uzależnione od koniunktury rynkowej. Przykładowo w 2019 r. sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych w dobrych lokalizacjach odbywała się często bez oględzin lokalu, z uwagi na ogromny popyt; w porównaniu z instrumentami finansowymi typu akcje czy obligacje, szybka zamiana nieruchomości na gotówkę z pewnością jest trudniejsza
Cechy inwestycyjne			

Źródło: opracowanie własne na podstawie: [Kucharska-Stasiak, 2006, s. 17].

Przedstawione cechy „zazębiają się”, choć każdorazowo możliwe jest wskazanie ich funkcji pierwotnej i wtórnej, jak na przykład w przypadku lokalizacji – odpowiednio fizyczność i ekonomiczność.

Rozwój gospodarczy spowodował, że nieruchomość jako kategoria ekonomiczna stała się bardzo ważnym składnikiem majątku. Według NBP szacowana wartość majątku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce na koniec 2023 r. wyniosła ok. 7,1 bln zł, wobec 6,5 bln zł w 2022 r., natomiast nieruchomości komercyjnych – odpowiednio: ok. 400 mld zł, przy 380 mld zł w 2022 r. [NBP, 2023]. W przypadku nieruchomości mieszkaniowych odpowiadało to ok. 209% PKB, a komercyjnych ok. 12% PKB. Podkreśla to znaczenie sektora nieruchomości w rozwoju gospodarki, zarówno w Polsce, jak i na świecie.

1.2. Podatki od nieruchomości w kontekście funkcji i zasad podatkowych

Identyfikowanie funkcji podatkowych odgrywa kluczową rolę w zrozumieniu i zarządzaniu systemem podatkowym, ponieważ pozwala określić, jakie cele powinny być realizowane poprzez opodatkowanie. Funkcje podatków, takie jak fiskalna, redystrybucyjna, stymulacyjna czy regulacyjna, pomagają w projektowaniu efektywnej polityki fiskalnej, która równoważy potrzeby budżetowe z wpływem na gospodarkę i społeczeństwo. Dzięki identyfikacji tych funkcji możliwe jest także wspieranie sprawiedliwości społecznej, choćby poprzez redystrybucję dochodów, a także zarządzanie gospodarką poprzez stymulowanie inwestycji lub ograniczanie nadmiernej konsumpcji. Funkcja stabilizacyjna podatków pozwala z kolei na łagodzenie skutków cykli koniunkturalnych, takich jak recesje czy inflacja.

Zrozumienie funkcji podatkowych ma także istotne znaczenie praktyczne, ponieważ umożliwia poprawę efektywności poboru podatków oraz ograniczanie niepożądanych skutków gospodarczych, takich jak unikanie opodatkowania czy odpływ kapitału. Jasne określenie tych funkcji zwiększa również przejrzystość systemu podatkowego, co ma wpływ na wzrost zaufania obywateli do instytucji publicznych. Funkcje podatków są nie tylko teoretycznym narzędziem analizy, ale również praktycznym wyznacznikiem kluczowym w projektowaniu polityk podatkowych i zarządzaniu finansami publicznymi [Owsiak, 2021].

Warto wspomnieć, że pierwotnie podatki pełniły wyłącznie funkcje fiskalne, jednak wraz z rozwojem nowoczesnych państw, do funkcji fiskalnych dołączyły kolejne, pozafiskalne, jak redystrybucyjna, stymulacyjna czy informacyjna.

Funkcja fiskalna oznacza, co do zasady, gromadzenie zasobów podatkowych, które mogą być przeznaczane na cele publiczne. W przypadku podatku od nieruchomości funkcja fiskalna pełni kluczową funkcję w generowaniu dochodów zasilających – w zależności od kraju – zarówno budżety lokalne, jak i krajowe. Ten rodzaj opodatkowania znacząco przyczynia się do stabilności gospodarczej i wspiera rozwój lokalny poprzez zapewnienie stałego źródła finansowania dla niezbędnych usług publicznych i inwestycji w infrastrukturę. Funkcja fiskalna podatku od nieruchomości jest skutecznie realizowana w Unii Europejskiej, ponieważ wpływy z tego tytułu stanowią istotny element dochodów budżetowych, choć ich efektywność fiskalna różni się w zależności od przyjętego systemu podatkowego [Tkachyk, 2022, s. 18–23; Firlej, Firlej, 2014, s. 289–301]. W Polsce podatek od nieruchomości jest – o czym piszemy w rozdziale siódmym monografii – istotnym źródłem dochodów na poziomie lokalnym, tym samym wspierając decentralizację fiskalną gmin oraz umożliwiając samorządom zarządzanie swoimi finansami niezależnie od budżetu państwa [Slatvinska, 2023, s. 169–173]. Ta decentralizacja pomaga dostosować usługi publiczne do lokalnych potrzeb i preferencji.

Funkcja redystrybucyjna prowadzi do wtórnego podziału dochodów w społeczeństwie, gdy ten realizowany przez rynek jest uważany za niesprawiedliwy. Dzieje się tak poprzez progresywny system podatkowy, w którym wyższe dochody są opodatkowane wyższymi stawkami podatkowymi, a część środków gromadzonych przez państwo jest transferowana do osób o niższych dochodach. Systemy podatkowe mogą w różnym stopniu realizować funkcję redystrybucyjną – jej skalę pokazuje porównanie rozkładu dochodów pierwotnych i dochodów wtórnych (po redystrybucji).

Podatek od nieruchomości, jako narzędzie redystrybucji dochodów, teoretycznie może redukować nierówności ekonomiczne poprzez obciążanie podatkiem tych właścicieli nieruchomości, którzy posiadają większe zasoby majątkowe. Wpływy z tego podatku mogą być następnie wykorzystywane na finansowanie usług publicznych, takich jak edukacja, opieka społeczna czy infrastruktura, co w szczególności wspiera osoby o niższych dochodach. W ten sposób podatek od nieruchomości może przyczyniać się nie tylko do większej sprawiedliwości społecznej, ale także do zwiększenia stabilności finansowej na poziomie lokalnym, dostarczając gminom stałe i przewidywalne źródło finansowania usług publicznych. Mechanizm ten jest kluczowy w budowaniu trwałej podstawy dla rozwoju społeczno-gospodarczego, która z kolei jest niezbędna w kreowaniu mechanizmów wyrównywania szans w dostępie do usług publicznych.

W praktyce podatek od nieruchomości raczej nie jest postrzegany jako skuteczne narzędzie redystrybucji, głównie dlatego, że progresywne rozwiązania podatkowe w tym zakresie są bardzo rzadkie, a efekty w redystrybucji są zależne od przyjętego systemu opodatkowania. Efekty redystrybucyjne w kontekście podatku od nieruchomości powinny być rozpatrywane szerzej niż tylko w kontekście stosowanych ulg podatkowych (takie założenie w badaniach przyjęli Borge i Krehic [2023]). Co prawda, ulgi podatkowe mogą ukazać, w jaki sposób korzyści są rozdzielane wśród podatników, ale warto wspomnieć, że złożoność wpływu podatków od nieruchomości na różne grupy społeczne jest większa, a dochody z jego tytułu mogą finansować korzyści w postaci usług publicznych, z których korzystają podatnicy w gorszej sytuacji finansowej.

W systemie powierzchniowym podatek od nieruchomości ma regresywny charakter, obciążając w większym stopniu osoby uboższe (przy tej samej powierzchni obciążenia podatkowe są takie same niezależnie od dochodu, co w przypadku osób uboższych stanowi większą część dochodów). W przypadku podstawy opodatkowania wyrażonej wartościowo podatek od nieruchomości ma charakter proporcjonalny, a więc neutralny podatkowo. Powyższa analiza jest jednak poprawna tylko wtedy, gdy rozpatrujemy obciążenia podatkowe zgodnie z koncepcją zdolności płatniczej, jeśli jednak analizujemy podatek od nieruchomości w świetle teorii ekwiwalencji, wnioski będą odmienne. Jeśli założymy, że osoby posiadające nieruchomość o tej samej powierzchni odnoszą takie same korzyści z dostarczanych usług publicznych, to opodatkowanie powierzchniowe można uznać za podatkowo neutralne, a opodatkowanie wartościowe – jako element progresji podatkowej.

Funkcja stymulacyjna przejawia się w wywoływaniu lub zwiększaniu, za pomocą instrumentów podatkowych, zjawisk korzystnych dla społeczeństwa i gospodarki, a także hamowaniu lub eliminowaniu zjawisk, które są uznawane za niekorzystne [Zieliński, 2019, s. 115–130]. System podatkowy może stwarzać bodźce do rozwijania określonych rodzajów działalności bądź zniechęcać do działań, które są uważane za niepożądane. W tym sensie podatek od nieruchomości może być instrumentem np. wpływającym na rynek nieruchomości – zależnie od przyjętych rozwiązań, np. odmienne opodatkowanie kolejnych nieruchomości czy opodatkowanie pustostanów.

W kontekście funkcji stymulacyjnej podatek od nieruchomości coraz częściej staje się instrumentem wspierającym zarządzanie procesami urbanizacyjnymi oraz porządkowanie lokalnych przestrzeni. Przedmiot opodatkowania, czyli nieruchomości są częścią gminnej infrastruktury, a ich opodatkowanie oraz możliwość różnicowania stawek i stosowania preferencji podatkowych pozwala planistom miejskim wpływać na sposób zagospodarowania terenów, oraz kreować

bodźce zachęcające do lokowania kapitału w inwestycje o pożądanym charakterze – np. proekologicznym¹⁹. Dzięki odpowiednio skonstruowanym mechanizmom podatkowym można stymulować rewitalizację obszarów zdegradowanych, takich jak nieużytki czy opustoszałe budynki, które szkodzą środowisku oraz zaburzają estetykę i funkcjonalność miast. Możliwe jest też stymulowanie efektywnego wykorzystania gruntów i przeciwdziałanie zjawisku rozlewania się miast [Taranu, Verbeeck, 2022]. Ten aspekt ma zastosowanie szczególnie w krajach, w których o stawkach i preferencjach decydują samorządy lokalne, w których kompetencjach leży także gospodarka przestrzenna.

Funkcja informacyjna oznacza, że system podatkowy analizuje informacje dotyczące przebiegu zjawisk gospodarczych, co pozwala ocenić ich prawidłowość. W przypadku podatku od nieruchomości ma to mniejsze znaczenie ze względu na to, że dane są dość rozproszone, jednak np. przekwalifikowywanie lokali na mieszkalne z przeznaczonych na działalność gospodarczą może być oznaką niekorzystnych zjawisk w gospodarce. Analiza podatków od nieruchomości, ze względu na cechę widoczności, może być również pomocna w ocenie potencjalnej szarej strefy. Funkcja informacyjna może mieć także znaczenie w przypadku wartościowych systemów podatkowych, kiedy funkcja ta polega na wykorzystaniu podatku od nieruchomości do sygnalizowania wartości ekonomicznej gruntów i budynków. Poprzez wycenę nieruchomości podatek odzwierciedla ich wartość rynkową, dostarczając kluczowych danych, które mogą wspierać podejmowanie decyzji zarówno przez władze lokalne, jak i właścicieli nieruchomości. Dla władz publicznych informacje te umożliwiają efektywną alokację zasobów, ustalanie priorytetów w inwestycjach infrastrukturalnych oraz identyfikowanie obszarów wymagających rewitalizacji. Dla właścicieli nieruchomości stanowi z kolei sygnał dotyczący atrakcyjności i potencjału ekonomicznego ich majątku, wpływając na decyzje o jego utrzymaniu, modernizacji czy sprzedaży.

Zasady podatkowe tworzą pewien zbiór postulatów, dotyczących budowania i funkcjonowania systemu podatkowego, które ukształtowały się w danym państwie. Podlegają stałym zmianom pod wpływem idei czy aktualnie dominujących poglądów politycznych. Ten zbiór reguł i teoretycznych postulatów, jeśli jest przestrzegany, zapewnia optymalne rozłożenie obciążeń podatkowych w danym społeczeństwie [Sosnowski, 2012, s. 60–61].

Pierwsze zasady podatkowe, w XVIII wieku, sformułował Smith. Są to zasady równości, pewności, dogodności oraz taniości opodatkowania, zaliczane do za-

¹⁹ Więcej na ten temat można przeczytać w części 2.4. „Bodźce proekologiczne w podatkach od nieruchomości”.

Przejdź do księgarni →

ksiegarnia.beck.pl