

Szanowni Państwo,

Poniżej przedstawiamy Państwu informacje o wybranych, najistotniejszych w naszej ocenie, **zmianach w podatku od nieruchomości, wchodzących w życie 1 stycznia 2025 roku.**

Liczymy, że informacje te okażą się dla Państwa przydatne.

Zespół Mac Auditor

* * *

Spis treści

1. Wprowadzenie	1
2. Zmiany definicji	2
3. Możliwość skorzystania z przedłużenia terminu na złożenie deklaracji	5
4. Rekomendacje	5

* * *

1. Wprowadzenie

Od 1 stycznia 2025 r. wchodzą **bardzo znaczące zmiany w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości**. Pełny tekst ustawy zmieniającej przepisy w tym zakresie znajdują Państwo [tutaj](#).

Kluczowe zmiany dotyczą definicji budynku oraz budowli. Ponadto wprowadzony do ustawy został nowy załącznik nr 4, zawierający wykaz niektórych obiektów, które będą traktowane jako budowle dla celów podatku od nieruchomości.

Dla niektórych firm **zmiany w podatku od nieruchomości oznaczają konieczność podjęcia szczegółowej analizy nieruchomości oraz innych obiektów podlegających opodatkowaniu. W wybranych przypadkach analiza ta będzie wymagała zaangażowania ekspertów.**

Prosimy o szczegółowe zapoznanie się z niniejszym materiałem oraz podjęcie niezbędnych działań. Zachęcamy też do komunikacji z osobami współpracującymi z Państwem osób po stronie Mac Auditor w sprawie ewentualnego przedłużenia terminu na złożenie deklaracji na podatek od nieruchomości na 2025 r., co między innymi wydłuży Państwu czas na weryfikację obiektów w spółce.

2. Zmiany definicji

Pojęcie budynku

Obecna definicja	Zmiana definicji od 1 stycznia 2025r.
<p>obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach</p>	<p>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 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.</p>

Pojęcie budowli

Obecna definicja	Zmiana definicji od 1 stycznia 2025r.
<p>obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a także urządzenie budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem</p>	<ul style="list-style-type: none"> a) obiekt niebędący budynkiem, wymieniony w załączniku nr 4 do ustawy, 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 <p>– wzniesione w wyniku robót budowlanych, także w przypadku, gdy stanowią część obiektu niewymienionego w ustawie</p>

Wykaz niektórych obiektów traktowanych jako budowle wg załącznika nr 4 do ustawy

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, 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
13	występujące samodzielnie lub stanowiące element sieci obiekty, których charakterystycznym parametrem jest długość: <ol style="list-style-type: none"> 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

Wykaz niektórych obiektów traktowanych jako budowle wg załącznika nr 4 do ustawy – cd.

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 złobkowe, 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
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

Obiekt budowlany

Budynek lub budowla, z wyłączeniem wyrobisk górniczych, a także niewielkich obiektów stanowiących:

- obiekty kultu religijnego – w szczególności kapliczki, krzyże przydrożne i figury,
- obiekty architektury ogrodowej – w szczególności posągi i figurki ogrodowe, wodotryski, mostki, pergole, murowane grille i oczka wodne,
- 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;

Roboty budowlane

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.

Trwale związane z gruntem

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.

3. **Możliwość skorzystania z przedłużenia terminu na złożenie deklaracji**

Ustawodawca wprowadził możliwość przedłużenia terminu na złożenie deklaracji na podatek od nieruchomości za 2025 r. **w terminie do 31 marca 2025 r. zamiast do 31 stycznia 2025 r.** zgodnie z poniższymi wymogami.

W celu skorzystania z uprawnienia wskazanego powyżej podatnicy są obowiązani:

- 1) złożyć do właściwego organu podatkowego w terminie do dnia 31 stycznia 2025 r. pisemne zawiadomienie o skorzystaniu z tego uprawnienia, zawierające:
 - 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..
- 2) bez wezwania organu podatkowego, wpłacić na rachunek właściwej gminy miesięczne raty podatku od nieruchomości:
 - a) za styczeń 2025 r. – w terminie do dnia 31 stycznia 2025 r.,
 - b) za luty 2025 r. – w terminie do dnia 15 lutego 2025 r.,
 - c) za marzec 2025 r. – w terminie do dnia 15 marca 2025 r.

– w wysokości odpowiadającej średniej miesięcznej kwocie należnego podatku za 2024 r.

W przypadku gdy uiszczone raty są niższe niż raty podatku od nieruchomości wynikające ze złożonej deklaracji na podatek od nieruchomości na 2025 rok 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., przy czym kwota wpłacona w tym terminie nie stanowi zaległości podatkowej.

W przeciwnym wypadku kwota powstałej różnicy nie stanowi nadpłaty w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa, a do jej zaliczenia lub zwrotu przepis art. 76 tej ustawy stosuje się odpowiednio.

Prosimy o poinformowanie współpracujących z Państwem osób po stronie Mac Auditor czy będą chcieli Państwo skorzystać z możliwości przedłużenia terminu na złożenie deklaracji na podatek od nieruchomości na 2025 r., co między innymi wydłuży Państwu czas na weryfikację obiektów w spółce.

4. **Rekomendacje**

W związku z opisanymi powyżej zmianami **rekomendujemy przeprowadzenie przeglądu obiektów w spółce**, obejmującego między innymi następujące prace:

1. **w obszarze budynków**
 - ustalenie wykazu budynków podlegających opodatkowaniu w 2025 r. z uwzględnieniem nowej definicji budynku i trwałego związania z gruntem,
 - analiza instalacji wewnętrznych,
 - finalne ustalenie podstawy opodatkowania na 2025 r.
2. **w obszarze budowli**
 - identyfikacja budowli wg nowego schematu definicyjnego w ustawie
 - ustalenie budowli podlegających opodatkowaniu w 2025 r.
 - analiza urządzeń technicznych
 - finalne ustalenie podstawy opodatkowania na 2025 r.

Rekomendujemy także wszystkim Klientom, którzy posiadają nieruchomości, skorzystanie ze wskazanej powyżej możliwości skorzystania z przedłużenia terminu na złożenie deklaracji na podatek od nieruchomości za 2025 r.

* * *

Nota prawna

Niniejszy materiał został sporządzony w grudniu 2024 roku przez Mac Auditor Sp. z o.o. Od dnia sporządzenia mogły mieć miejsce istotne zmiany dotyczące powyższych informacji, w tym zmiany stanu prawnego, zmiany o charakterze interpretacyjnym lub będące skutkiem orzecznictwa. Przedstawione w niniejszym materiale informacje mają charakter ogólny i uproszczony, liczne kwestie szczegółowe zostały pominięte. Materiał ma wyłącznie charakter poglądowy, w szczególności nie powinien być jedyną podstawą podejmowania decyzji w sprawach podatkowych. Decyzje tego typu powinny każdorazowo uwzględniać pełny aktualny stan prawny, interpretacje i orzecznictwo. Mac Auditor Sp. z o.o. nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie przedstawionych w materiale informacji w jakimkolwiek celu. Niniejszy materiał jest chroniony prawem autorskim i rozpowszechnianie go wymaga uprzedniej pisemnej zgody Mac Auditor Sp. z o.o.

Mac Auditor Sp. z o.o. działa na rynku od 1994 roku i specjalizuje się w outsourcingu usług księgowych oraz kadrowo-płacowych. Mac Auditor jest firmą audytorską wpisaną na listę prowadzoną przez Polską Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 244 oraz wpisanym do rejestru prowadzonego przez amerykańską organizację nadzoru PCAOB pod numerem 1920.