

**ZMIANY W DEFINICJACH
BUDYNKU I BUDOWLI
OD 1 STYCZNIA 2025 ROKU**

— KONSEKWENCJE DLA BUDŻETU GMINY I PODATNIKÓW

REGULACJA PRAWNA

Ustawa z dnia 19 listopada 2024 r.
o zmianie
ustawy o podatku rolnym,
ustawy o podatkach i opłatach lokalnych
oraz ustawy o opłacie skarbowej
(Dz.U. 2024, poz. 1757)

ZMIANY

DLA ORGANÓW PODATKOWYCH / PRZEDSIĘBIORCÓW / OSÓB FIZYCZNYCH

1. Nowe definicje:

- uporządkowanie kluczowych pojęć istotnych dla podatku od nieruchomości
- konieczność weryfikacji posiadanych składników majątkowych przez podatników
- konieczność weryfikacji składanych deklaracji przez organy podatkowe – nowy termin

2. Nowe zasady dotyczące opodatkowania garaży

3. Doprecyzowanie zakresu zwolnienia z podatku nieruchomości dla budowli infrastruktury portowej i kolejowej

System podatkowy wymaga precyzyjnych i jednoznacznych regulacji, aby zapewnić stabilność oraz przewidywalność obowiązków podatkowych – zarówno dla podatników jak i organów podatkowych.

Nowelizacja ustawy – istotne kwestie:

- zachowano dotychczasową zasadę - w pierwszej kolejności obiekt należy zakwalifikować jako budynek. Dopiero w sytuacji, gdy nie spełnia on kryteriów budynku, można uznać go za budowlę. Obiekt nie może być jednocześnie budynkiem i budowlą – każda z tych kategorii wzajemnie się wyklucza.
- do tej pory, aby rozstrzygnąć, kiedy mamy do czynienia z konkretnymi obiektami, trzeba było sprawdzić to w ustawie Prawo budowlane. Od 1 stycznia 2025 roku wszystkie obiekty na potrzeby opodatkowania podatkiem od nieruchomości są zdefiniowane w Ustawie.
- Celem nowych definicji i pojęć nie jest rozszerzenie zakresu opodatkowania majątku przedsiębiorców, lecz doprecyzowanie, uporządkowanie przepisów (działanie naprawcze).

Mogą zdarzyć się jednak sytuacje, w których budynek/budowla zostanie zakwalifikowane inaczej niż dotychczas, co może spowodować zmianę wysokości obciążenia podatkowego.

ZMIANY DLA PRZEDSIĘBIORCÓW

Wprowadzenie nowych definicji (które od lat budziły wątpliwości):

- budynek
- budowla
- obiekt budowlany
- roboty budowlane
- trwałe związanie obiektu z gruntem

ZMIANY DLA PRZEDSIĘBIORCÓW

Przedłużenie terminu do złożenia deklaracji na podatek od nieruchomości

Przedsiębiorcy prowadzący działalność w formie spółek (np. z o.o. lub akcyjnych) oraz innych jednostek organizacyjnych mają obowiązek złożenia deklaracji na podatek od nieruchomości na rok 2025 co do zasady do 31 stycznia 2025 roku.

W uzasadnionych przypadkach przedsiębiorcy mogą skorzystać z możliwości przedłużenia terminu na złożenie deklaracji do 31 marca 2025 roku.

W tym celu podatnik musi spełnić łącznie następujące warunki:

1. Złożyć zawiadomienie o przedłużeniu terminu do 31 stycznia 2025 roku
2. Obliczyć i wpłacić podatek za styczeń, luty i marzec 2025 roku na podstawie stawek z roku 2024
3. Złożyć deklarację DN-1 na rok 2025 do końca marca 2025 roku

W przypadku, gdy wpłaty za pierwsze miesiące 2025 roku okażą się za niskie, różnicę należy uregulować wraz ze złożeniem deklaracji DN-1.

Nowe przepisy od 1 stycznia 2025 roku – opodatkowanie garaży

Zgodnie z nowymi przepisami, **pomieszczenia przeznaczone do przechowywania pojazdów** w budynkach mieszkalnych są traktowane jako część mieszkalna budynków.

Oznacza to, że są objęte niższą stawką podatkową, właściwą dla budynków mieszkalnych.

Ustawa nie definiuje pojęcia „pojazd” dlatego należy przyjąć rozumienie potoczne.

Co to oznacza dla właścicieli mieszkań?

Zgodnie z art. 5 ust. 1 nowelizacji, osoby fizyczne, które wcześniej zgłosiły informacje podatkowe dotyczące garaży w budynkach mieszkalnych, nie muszą tego robić ponownie – organ podatkowy sam przeprowadza analizę wyodrębnionych prawnie lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych, takie jak garaże wielostanowiskowe i jednostanowiskowe.

W przypadku garaży wolnostojących, przepisy pozostają bez zmian – będą one nadal opodatkowane według stawki dla budynków pozostałych.

Ministerstwo Finansów wyjaśnia, że zmiana ta eliminuje nierówności w opodatkowaniu garaży, które dotychczas były opodatkowane wyższą stawką, jeśli stanowiły odrębne nieruchomości lokalowe.

Garaże będące częścią nieruchomości wspólnej w budynkach mieszkalnych były już wcześniej opodatkowane niższą stawką.

Nowe przepisy od 1 stycznia 2025 roku – garaże

Garaże zajęte na działalność gospodarczą

Garaże przeznaczone na działalność gospodarczą będą nadal opodatkowane najwyższą stawką właściwą dla takich pomieszczeń.

Garaże tzw. "blaszaki"

Jeśli garaż typu „blaszak” jest w jakikolwiek sposób trwale związany z gruntem (np. kotwami) podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

BUDYNEK

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.

Budynek do 2024	Budynek od 2025
1. Trwały związek z gruntem 2. Przegrody budowlane 3. Dach 4. Fundamenty 5. Instalacje 6. Wyroby budowlane	1. Trwały związek z gruntem 2. Przegrody budowlane 3. Dach 4. Fundamenty 5. Instalacje 6. Roboty budowlane 7. Wyłączenie obiektów do gromadzenia z parametrem pojemności

BUDOWLA

- 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
- wzniesione w wyniku robót budowlanych, także w przypadku, gdy stanowią część obiektu niewymienionego w ustawie.

Budowla do 2024

Budowla to 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.

- 1. Pierwszeństwo budynku**
- 2. Instalacje zapewniające użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem**
- 3. Wzniesione z użyciem wyrobów budowlanych**

Budowla od 2025

Budowla to:

- 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 – przyłączy 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
- wzniesione w wyniku robót budowlanych, także w przypadku, gdy stanowią część obiektu niewymienionego w ustawie.

- 1. Pierwszeństwo budynku**
- 2. Instalacje zapewniające użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem**
- 3. Wzniesione z użyciem robót budowlanych**

OBIEKT BUDOWLANY

- budynek lub budowlę, z wyłączeniem wyrobisk górniczych, a także niewielkich obiektów stanowiących:
 - a) obiekty kultu religijnego - w szczególności kapliczki, krzyże przydrożne i figury,
 - b) obiekty architektury ogrodowej - w szczególności posągi i figurki ogrodowe, wodotryski, mostki, pergole, murowane grille i oczka wodne,
 - c) 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.

Wskazany katalog ma charakter otwarty („w szczególności”). Ustawodawca podkreśla, że wprowadzone rozwiązanie ma na celu rozwianie wątpliwości dotyczących braku opodatkowania określonych obiektów małej architektury i innych podobnych.

Takie zapisy mają służyć utrzymaniu dotychczasowego stanu prawnego, w którym obiekty małej architektury też nie podlegały opodatkowaniu.

Do roku 2024 brak definicji.

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 2024 r. [poz. 725](#), [834](#) i [1222](#)).

Celem odwołania się do prawa budowlanego jest umożliwienie skorzystania w razie konieczności (wątpliwości co do jej charakteru) z dokumentacji budowlanej obiektu.

Do roku 2024 brak definicji.

TRWAŁE ZWIĄZANIE 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.

Definicja ma zastosowanie zarówno do budynków jak i budowli, przy czym dla budynków związaną z gruntem jest dodatkowo wzmocnione przez wymóg posiadania fundamentu.

Do roku 2024 brak definicji.

**Załącznik 4. Wykaz obiektów, o których mowa w art. 1a ust. 1 pkt 2 lit. a
ustawy o podatkach i opłatach lokalnych**

**(obiekty niebędące budynkami, wraz z instalacjami zapewniającymi
możliwość ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem)**

**Wykaz
obiektów uznawanych za budowle
na potrzeby opodatkowania podatkiem od nieruchomości
zaczepnięty z prawa budowlanego – 28 pozycji.**

Załącznik 4. Wykaz obiektów, o których mowa w art. 1a ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (obiekty niebędące budynkami, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem):

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

Załącznik 4. Wykaz obiektów, o których mowa w art. 1a ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (obiekty niebędące budynkami, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem):

Pozycja

Obiekt

- 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:
 - 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

Załącznik 4. Wykaz obiektów, o których mowa w art. 1a ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (obiekty niebędące budynkami, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem):

Pozycja	Obiekt
14	przystań, sztuczna wyspa, basen portowy, dok, falochron, nabrzeże, molo, 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 żłobkowe, 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



DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ