



MINISTER FINANSÓW

PL/LS/0602/9/MGS/10/BMI9-3167

Pan Bogdan Borusewicz

Marszałek Senatu RP

Stanisław Ponię Marzalek

Odpowiadając na oświadczenie Pana Romana Ludwiczuka, Senatora RP, z dnia 18 lutego 2010 r., w sprawie nowej definicji obiektu budowlanego w kontekście podatku od nieruchomości, przesłaną przy piśmie Marszałka Senatu z dnia 10 marca 2010 r., znak: BPS/DSK-043-2495/10 – uprzejmie wyjaśniam.

Projekt ustawy o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, która została uchwalona przez Sejm RP w dniu 23 kwietnia 2009 r. był projektem poselskim zainicjowanym przez Komisję Nadzwyczajną „Przyjazne Państwo” do spraw związanych z ograniczaniem biurokracji. W związku z faktem, że przepisy dotyczące prawa budowlanego należą do właściwości Ministra Infrastruktury, to właśnie jego przedstawiciele reprezentowali rząd w pracach nad tym projektem, zaś udział przedstawicieli innych resortów, w tym Ministra Finansów był ograniczony. Na etapie prac parlamentarnych nie dokonano zatem pogłębionej analizy wpływu zmiany treści art. 3 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.) na zakres opodatkowania podatkiem od nieruchomości.

Należy jednak zauważyć, iż zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. nr 121, poz. 844 ze zm.) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- grunty,
- budynki lub ich części,
- budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Z powyższego przepisu wynika, iż instalacje i urządzenia techniczne nie są przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Mogą podlegać jednak opodatkowaniu, jeżeli wchodzi w skład budowli związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej. Jak wynika bowiem z art. 1a ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, za budowlę uważa się 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. Zgodnie zaś z obowiązującym brzmieniem art. 3 pkt 1 ustawy Prawo budowlane obiektem budowlanym jest:

- a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
- b) budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
- c) obiekt małej architektury.

W obowiązującym stanie prawnym opodatkowaniu podlega zatem cała budowla wraz z instalacjami i urządzeniami, **niezależnie od miejsca, gdzie jest usytuowana (w budynku, czy poza nim)**. Podstawą opodatkowania takiej budowli jest, zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych – wartość, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji w tym roku, niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne, a przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych – ich wartość z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego.

W sytuacji, gdy instalacje i urządzenia wchodzi w skład budynku, opodatkowaniu podlega sam budynek ze względu na fakt, iż podstawą opodatkowania budynków jest ich powierzchnia użytkowa, nie wartość.

Ustawa o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, dokonuje zmiany definicji obiektu budowlanego polegającej na dodaniu w art. 3 pkt 1 lit. a ustawy Prawo budowlane do tej definicji wyrazów „służącymi do eksploatacji tego budynku”. Zmiana ta stanowi, jak się wydaje, jedynie doprecyzowanie przepisu. Mając na uwadze dotychczasowe orzecznictwo sądowe trudno uznać, że nowelizacja spowoduje objęcie podatkiem od nieruchomości instalacji i urządzeń technicznych znajdujących się w budynkach - jako odrębnych budowli.

Jednocześnie należy zauważyć, że ww. ustawa o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw została skierowana w dniu 16 maja 2009 r., przed podpisaniem, przez Prezydenta RP do Trybunału Konstytucyjnego celem zbadania zgodności niektórych jej przepisów z Konstytucją RP.

2 *Janina*

Z upoważnienia Ministra Finansów
PODSEKRETAŃ STANU
Maciej Grabowski
Maciej Grabowski