

# Jeden budynek a dwa przedmioty opodatkowania w podatku od nieruchomości



Katarzyna Wojtowicz-Janicka  
Ekspert Wieszjak.pl  
Doradca podatkowy



Uchwalona w dniu 23 kwietnia 2009 r. nowelizacja przepisów prawa budowlanego oznacza dla podatników podatku od nieruchomości kolejne problemy z interpretacją przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Zamiast rozwiewać istniejące do tej pory liczne wątpliwości związane ze stosowaniem przepisów w zakresie podatku od nieruchomości, wprowadzone niejako „tylnymi drzwiami” uregulowania rodzą kolejne problemy interpretacyjne.

---

ocień artykuł:

średnia ocena:

-

Wspomniana nowelizacja zmienia częściowo **definicję obiektu budowlanego**.

Obecnie, przez obiekt budowlany rozumie, m.in. się [budynek](#) wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi (art. 3 pkt 1 lit.a) pr. bud.). Zgodnie z nowymi przepisami, powyższa definicja uzyska zaś następujące brzmienie: „budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi służącymi do eksploatacji tego budynku”.

W związku z nowymi przepisami podniesiono głosy, że została zmieniona definicja budynku w skład którego, teraz będą wchodzić tylko te urządzenia i instalacje, które służą do jego eksploatacji.

Tym samym, te urządzenia i instalacje techniczne, które nie będą służyć eksploatacji budynku, a w nim się znajdują, będą kwalifikowane odrębnie dla celów [podatku](#) od nieruchomości, jako budowle. W efekcie możliwe jest, że [przedsiębiorcy](#) zapłacą podatek od dwóch przedmiotów opodatkowania po raz pierwszy od budynku i po raz drugi od budowli znajdujących się wewnątrz budynku.

Na chwilę obecną można jednak bronić poglądu, że mimo zamiarów legislatora w przedmiocie ukrócenia procederu „obudowywania” budowli w celu uniknięcia większego ciężaru podatkowego, wystąpienie opisanych wyżej skutków podatkowych bezpośrednio ze wspomnianej nowelizacji wcale nie jest tak oczywiste.

W pierwszej kolejności należy mieć na uwadze, że także na gruncie obecnie obowiązującego stanu prawnego istniały i istnieją spory co do opodatkowania budynków, w których umiejscowiono określone urządzenia. Takie spory dotyczą przykładowo opodatkowania stacji transformatorowych, których forma i kształt przypomina małe budynki ze ścianami bez okien i pokryciem dachowym.

W wyroku z dnia 28 listopada 2007 r., sygn. I SA/Gd 598/07, WSA w Gdańsku rozważał, czy zespół zaworów tyrystorowych oraz transformatory znajdujące się w budynku na terenie stacji przekształtnikowej prądu stałego stanowią jako budowle odrębny przedmiot opodatkowania. W wyroku tym Sąd orzekł, że ustalenie, iż obiekt budowlany jest budynkiem w rozumieniu art. 3 ust. 1 lit. a) Prawa budowlanego (oraz w konsekwencji art. 1a ust. 1 pkt 1 ustawy o [podatkach](#) i opłatach lokalnych) wyklucza możliwość zaliczenia urządzeń technicznych znajdujących się w jego wnętrzu do budowli podlegających odrębnemu opodatkowaniu.

Zdaniem Sądu nie jest dopuszczalna interpretacja przepisów podatkowych w sposób rozszerzający, wynikający z zamiaru poddania opodatkowaniu jak budowli również urządzeń, które wskutek zamieszczenia w budynku utraciły przymiot samodzielności umożliwiającej zakwalifikowanie do podatkowej kategorii budowli. Nie mniej jednak, formułowane były również i takie tezy orzecznicze, które prezentowały zupełnie odmienne podejście do powyższej problematyki.

Polecamy: [serwis PIT](#)

W wyroku z dnia 10 stycznia 2008 r., sygn. II FSK 1313/07, NSA analizując charakter podatkowy stacji transformatorowych rozdzielczych w sposób nieuzasadniony w naszej opinii, odszedł od wykładni literalnej przepisów i nawiązał do elementów funkcjonalnych obiektu budowlanego, takich jak przeznaczenie, wyposażenie oraz sposób i możliwości wykorzystania obiektu jako całości.

W wyroku tym stwierdzono, że jeżeli dany budynek faktycznie wykracza poza jego ustawowo określone elementy, bo został „wypełniony” urządzeniami energetycznymi kubaturowo zajmującymi jego przestrzeń w znacznym stopniu, to przestaje być budynkiem w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i jest budowlą, podlegającą opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości od jej wartości.

Tak więc na tym etapie rozważań, uzasadniony jest wniosek, że nowelizacja prawa budowlanego nie rodzi nowych wątpliwości, lecz że komplikuje istniejące do tej pory problemy interpretacyjne. W pierwszej kolejności powstaje bowiem wątpliwość, czy znajdujące się w budynku instalacje i urządzenia techniczne mogą być uznane za odrębny obiekt budowlany tylko z samego faktu, że nie służą one eksploatacji budynku.

Odpowiedzi wymaga również pytanie, **czy w ogóle z punktu widzenia przepisów prawa budowlanego dopuszczalne jest funkcjonowanie jednego obiektu budowlanego w drugim obiekcie budowlanym.**

Polecamy: [serwis VAT](#)

Wreszcie, powstaje problem natury definicyjnej, związany z tym, że zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych budowlą jest obiekt budowlany niebędący budynkiem.

Tymczasem niewykluczone jest, że niektóre urządzenia i instalacje nie służące eksploatacji budynku będą częściami składowymi budynku – a tym samym nie będzie można ich kwalifikować jako obiekt budowlany inny niż budynek.

Na koniec, należy mieć na względzie, że nowelizacja wcale nie zmienia z punktu widzenia prawa budowlanego definicji budynku, zgodnie z którą budynkiem w dalszym ciągu

pozostaje obiekt budowlany, trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach (art. 3 pkt 2 pr. bud.).

Zmiana dotyczy natomiast definicji obiektu budowlanego i tylko też w takim zakresie w odniesieniu do konkretnego stanu faktycznego należy badać jej wpływ na zakres definicji budynku, ale już w rozumieniu ustawy podatkowej.

Mając zatem na uwadze cały szereg problemów natury interpretacyjnej związany z nowymi przepisami, niewielką pociechę dla podatników może stanowić fakt, że nowelizacja w obecnym kształcie została zaskarżona przez Prezydenta do Trybunału Konstytucyjnego w dniu 16 maja 2009 r. i w chwili obecnej oczekuje na zbadanie jej zgodności z Konstytucją, aczkolwiek w innym zakresie, niż opisany w niniejszym artykule.

**Potrzebujesz więcej informacji? [Zapisz się](#) na bezpłatny newsletter**

Autorzy:

- **Katarzyna Wojtowicz-Janicka** doradca podatkowy
- **ECDDP Sp. z o.o.** Firma doradztwa podatkowego

Artykuł z dnia: 2010-07-14, ostatnia aktualizacja: 2010-07-14 12:05

## Zobacz także:

- [Jaki podatek od nieruchomości w przypadku domu letniskowego](#)
- [Jak powinny rozliczać VAT firmy zajmujące się usługami ochrony osób i doзору mienia](#)

## Polecamy:

- [Baza adresów sądów i prokuratur](#)
- [Kalkulator stawek notarialnych](#)
- [Kalkulator wynagrodzeń](#)
- [Umowa sprzedaży](#)

**Liczba komentarzy: 0** 