


rp.pl » Dobra Firma » Podatki » Nieruchomości » Podatek od nieruchomości

Czy firma zapłaci podwójnie: osobno od budynku i od urzędnika?

Katarzyna Wojtowicz-Janicka 09-08-2010, ostatnia aktualizacja 09-08-2010 03:49

Nowelizacja prawa budowlanego może spowodować, że urządzenia i instalacje techniczne, które nie będą służyć do eksploatacji budynku, ale w nim się znajdują, będą kwalifikowane odrębnie do celów podatku od nieruchomości jako budowle



źródło: Rzeczpospolita

Mowa o uchwalonej 23 kwietnia 2009 r. nowelizacji przepisów [prawa budowlanego](#). Oznacza ona 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.

Nowelizacja ta zmienia częściowo definicję obiektu budowlanego. Obecnie przez obiekt budowlany rozumie się m.in. [budynek](#) wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi (art. 3 pkt 1 lit. a prawa budowlanego). Zgodnie z nowymi przepisami definicja ta uzyska następujące brzmienie: „budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi służącymi do eksploatacji tego budynku”.

Nowa definicja

W związku z nowymi przepisami podniesiono, że została zmieniona definicja budynku, w którego skład 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, ale w nim się znajdują, będą kwalifikowane odrębnie do 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 procedury obudowywania budowli w celu uniknięcia większego ciężaru podatkowego, wystąpienie opisanych skutków podatkowych bezpośrednio ze wspomnianej nowelizacji wcale nie jest tak oczywiste.

Problemy były już wcześniej

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 przypominają małe budynki ze ścianami bez okien i pokryciem dachowym.**

W wyroku z 28 listopada 2007 r. (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.

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 WSA nie jest dopuszczalna interpretacja przepisów podatkowych w sposób rozszerzający, wynikający z zamiaru poddania opodatkowaniu jak budowli również urządzeń, które wskutek umieszczenia w budynku utraciły przymiot samodzielności umożliwiającej zakwalifikowanie do podatkowej kategorii budowli.

Niemniej jednak formułowane były również takie tezy orzecznicze, które prezentowały zupełnie odmienne podejście do tej problematyki. **W wyroku z 10 stycznia 2008 r. (II FSK 1313/07) NSA**, analizując charakter podatkowy stacji transformatorowych rozdzielczych, w sposób – moim zdaniem – nieuzasadniony 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 tym wyroku 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.

Jeden w drugim

Tak więc na tym etapie rozważań uzasadniony jest wniosek, że nowelizacja prawa budowlanego nie rodzi nowych wątpliwości, lecz komplikuje istniejące do tej pory problemy interpretacyjne. W pierwszej kolejności powstaje bowiem niepewność, czy znajdujące się w budynku instalacje i urządzenia techniczne mogą być uznane za odrębny obiekt budowlany tylko na podstawie 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. 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 do eksploatacji budynku będą częściami składowymi budynku – a tym samym nie będzie można ich kwalifikować jako obiektu budowlanego innego niż budynek.

Zmiany oceni Trybunał

Należy mieć na względzie, że nowelizacja wcale nie zmienia z punktu widzenia prawa budowlanego definicji budynku, zgodnie z którą w dalszym ciągu pozostaje nim obiekt budowlany trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach (art. 3 pkt 2 prawa budowlanego).

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

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

Jednocześnie Ministerstwo Finansów, odpowiadając na interpelację poselską nr 14610 w piśmie z 19 marca 2010 r. wyjaśniło, że omawiana zmiana, „jak się wydaje”, stanowi jedynie doprecyzowanie przepisu, i mając na uwadze dotychczasowe orzecznictwo sądowe, nie powinna skutkować opodatkowaniem instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku jako odrębnych budowli.

Oby tylko po wejściu w życie nowych regulacji były one interpretowane w podobnym duchu przez wójtów, burmistrzów i prezydentów miast właściwych w sprawie podatku od nieruchomości.

Autorka jest [doradcą](#) podatkowym w ECDDP sp. z o.o.