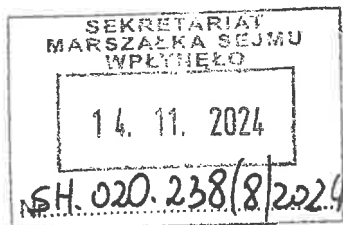


Warszawa, dnia 5 listopada 2024 r.

Thedy & Partners sp. z o.o.

ul. Moniuszki 1A (p. 17)

00-014 Warszawa



Szanowny Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Druki nr: 741 i 788

Szanowny Panie Marszałku,

W związku z prowadzonymi przez Sejm RP pracami dotyczącymi rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o podatku rolnym, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, ~~ustawy o podatku leśnym~~ oraz ustawy o opłacie skarbowej (**druki nr: 741 i 788**; dalej: **Projekt Nowelizacji**), przedstawiamy nasze uwagi do ww. projektu.

Jako Thedy & Partners sp. z o.o. spółka doradztwa podatkowego, przedstawiamy głos uznanych ekspertów z wieloletnim doświadczeniem w zakresie podatku od nieruchomości, jednocześnie reprezentując przedsiębiorców, którzy – jako najważniejsi podatnicy podatku od nieruchomości – są kluczowymi adresatami procedowanych przepisów.

Przygotowana przez Ministerstwo Finansów, przyjęta przez Radę Ministrów i skierowana do Sejmu RP nowelizacja przepisów, będąca przedmiotem prac dotyczy przede wszystkim podatku od nieruchomości oraz podatników tego podatku jakimi są podmioty prowadzące działalność gospodarczą i w ogromnym stopniu wpłynie na ich rozliczenia podatkowe. Z tej perspektywy podatnicy ci mieli i mają uzasadnione oczekiwania, żeby trwający proces legislacyjny został przeprowadzony w sposób uwzględniający głos przedsiębiorców i ich interesy.

Treść Projektu Nowelizacji skierowana do Sejmu RP niestety tego postulatu nie realizuje. Co więcej, uchwalenie Projektu Nowelizacji w tej wersji (**druki nr 741 i 788**) drastycznie pogorszy sytuację przedsiębiorców – nie tylko skutkować będzie koniecznością zapłaty zdecydowanie wyższego podatku od nieruchomości, ale wręcz zagrozi egzystencji wielu firm, co byłoby sprzeczne z celami nowelizacji przepisów deklarowanymi przez Ministerstwo Finansów (utrzymanie fiskalnego *status quo*).

Z tego powodu nowelizacja ta powinna być przedmiotem dalszych prac z jednoczesnym aktywnym udziałem przedstawicieli przedsiębiorców.

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU
L. dz. **SP-020.242.15.2024**
Data wpływu **18.11.2024**

KANCELARIA SEJMU

Wydział Podatkowy

14.11.2024

WPŁYNĘŁO

podpis..... godz.

Thedy & Partners sp. z o.o. spółka doradztwa podatkowego, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział KRS
KRS: 0000570600, NIP: 113-289-37-45, REGON: 362235613, Kapitał zakładowy: 150.000 zł

Tłoczono z polecenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

SEJM
Kancelaria Sejmu

Dlatego też, przedkładamy nasze uwagi w formie opisowej w zakresie podatku od nieruchomości, licząc na dalsze wspólne działania zmierzające do wypracowania projektu przepisów w takim kształcie, który uwzględni interesy przedsiębiorców, w tym cele deklarowane przez Ministerstwo Finansów na wcześniejszym etapie procesu legislacyjnego.

Oczywiście, jako eksperci z wieloletnim doświadczeniem w podatku od nieruchomości, pozostajemy do dyspozycji, aby na każdym, dalszym etapie prac legislacyjnych, aktywnie prezentować ten interes przedsiębiorców, tj. kluczowych podatników.

Liczymy, że nasze uwagi zostaną wzięte pod uwagę podczas dalszych prac nad projektem nowelizacji przepisów. Do niniejszego pisma załączamy szczegółowe opracowanie zawierające uzasadnienie najważniejszych zgłaszanych uwag.

Z poważaniem,

W imieniu Thedy & Partners sp. z o.o.,



Michał Nielepkowicz
DORADCA PODATKOWY Nr 11491

Michał Nielepkowicz
Doradca podatkowy nr wpisu 11491



Andrzej Kapczuk
DORADCA PODATKOWY
Nr wpisu 10307

Andrzej Kapczuk
Doradca podatkowy nr wpisu 10307



Piotr Kalemba
DORADCA PODATKOWY

Piotr Kalemba Numer wpisu 12616
Doradca podatkowy nr wpisu 12616

**UWAGI DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PODATKU ROLNYM,
USTAWY O PODATKACH I OPŁATACH LOKALNYCH, USTAWY O PODATKU LEŚNYM
ORAZ USTAWY O OPŁACIE SKARBOWEJ**

(DRUKI NR 741 I 788; DALEJ: PROJEKT NOWELIZACJI)

I. NIEPRECYZYJNA DEFINICJA BUDYNKU I BUDOWLE W BUDYNKACH

W naszej ocenie,

Art. 1a ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 2 ww. Projektu Nowelizacji w brzmieniu:

„Art. 1a ust. 1 pkt 1) 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”;

powinien otrzymać brzmienie:

„budynek – obiekt wzniesiony w wyniku robót budowlanych, wraz z urządzeniami i instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem (w tym urządzeniami i instalacjami technologicznymi, produkcyjnymi i innymi przemysłowymi), trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz który posiada fundamenty i dach, z wyłączeniem obiektu, w którym nie da się ustalić powierzchni użytkowej”.

Uzasadnienie

1.

Zgodnie z zaproponowaną w art. 2 pkt 1 lit. a Projektu Nowelizacji definicją budynku, będzie to *„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 funkcję jest pojemność”*.

W naszej ocenie, przewidziane w nowej definicji budynku wyłączenie jest **nieprecyzyjne** – nie wynika z niego jak podatnicy powinni opodatkować budynki magazynowe, w tym magazyny wysokiego składowania, których podstawowym parametrem technicznym jest zarówno kubatura, jak i powierzchnia użytkowa. W obiektach tych bardzo często magazynowe są materiały sypkie lub występujące w kawałkach (z wykorzystaniem wysokości całego budynku). Zapis może ponadto prowadzić do absurdów, w których piwnice budynków będą mogły być opodatkowane jako budowle.

Z całą pewnością, **zaproponowane** przez Ministerstwo Finansów i przyjęte przez Radę Ministrów **odwołanie się do parametru technicznego, jakim jest pojemność przyczyni się do powstania licznych sporów organów podatkowych z podatnikami**. Wskazujemy, że samo pojęcie „*pojemność*” jest pojęciem nieostrym i brak jest odpowiedniej definicji legalnej, dlatego też byłoby definiowane zgodnie z powszechnym rozumieniem. Słownik Języka Polskiego wskazuje przy tym, że pojemność to „*wielkość wnętrza jakiegoś naczynia, zbiornika itp.*”¹ Identycznie, „*kubatura*”, która też może stanowić parametr techniczny obiektu jest definiowana jako „*pojemność zbiornika lub pomieszczenia wyrażona zwykle w metrach sześciennych*”².

Dlatego też proponujemy doprecyzować definicję budynku, tak aby nie ulegało żadnym wątpliwościom, że m.in. budynki magazynowe będą opodatkowane jako budynki. W naszej ocenie, w celu zachowania obecnego *status quo* i dorobku orzecznictwa (w tym uchwały Naczelnego Sądu Administracyjnego z 29 września 2021 r., sygn. akt III FPS 1/21), **zaproponowany przepis powinien zawierać wyłącznie zastrzeżenie, że obiekt będzie kwalifikowany jako budynek, gdy da się w nim ustalić powierzchnię użytkową**.

2.

Całkowicie niezrozumiałe jest stanowisko prezentowane na wcześniejszym etapie procesu legislacyjnego przez Ministerstwo Finansów i odzwierciedlone w uzasadnieniu Projektu Nowelizacji, wskazujące na możliwość opodatkowania budowli wewnątrz budynków. Przede wszystkim, jest to sprzeczne z aktualną, powszechną i dominującą praktyką organów podatkowych i podatników. Również w orzecznictwie podkreśla się, że „*nie ma takiej regulacji prawnej, która uprawniałaby opodatkowanie odrębnie budynku i odrębnie znajdujących się w nim sieci technologicznych. Zauważenia wymaga, że według wcześniej przywołanych definicji budynek to nie tylko fundamenty, dach, przegrody budowlane wydzielające ten obiekt z przestrzeni, ale także znajdujące się w nim instalacje i urządzenia techniczne.*” (NSA w wyroku z dnia 26 lutego 2019 r., sygn. akt II FSK 692/17).

Zmiana koncepcji i wyraźne wskazanie w uzasadnieniu Projektu Nowelizacji dotyczące możliwości opodatkowania obiektów wewnątrz budynków **doprowadzi przede wszystkim do niepewności po stronie podatników i organów podatkowych, którzy będą mieć istotne problemy z określeniem, czy dany obiekt jest budowlą na gruncie nowych przepisów czy też nie**.

¹ Tak słownik języka polskiego PWN, zob. <https://sjp.pwn.pl/sjp/pojemnosc;2503404.html>

² Tak słownik języka polskiego PWN, zob. <https://sjp.pwn.pl/sjp/kubatura;2476227.html>

Jednocześnie, może to skutkować drastycznym wzrostem ciężaru podatkowego po stronie przedsiębiorców, którzy na gruncie obecnie obowiązujących przepisów, w praktyce nie opodatkowują w istocie żadnych urządzeń czy instalacji wewnątrz budynków, w tym instalacji technologicznych, produkcyjnych czy innych przemysłowych. W szczególności dotknęłoby to w istocie wszystkich przedsiębiorców produkcyjnych / przemysłowych i innych, którzy posiadają urządzenia techniczne takie jak m.in. transformatory zlokalizowane w pomieszczeniu stacji transformatorowej w budynku produkcyjnym czy galerii handlowej.

Na wcześniejszym etapie procesu legislacyjnego Ministerstw Finansów samo wskazywało przy tym, że linie produkcyjne znajdujące się wewnątrz budynków nie podlegają opodatkowaniu. Takie stanowisko nie znalazło jednak odzwierciedlenia wprost w treści Projektu Nowelizacji.

Dlatego też w naszej ocenie, Projekt Nowelizacji powinien wprost to adresować. Stąd, koniecznym jest, aby doprecyzować w definicji budynku, że jeden obiekt (budynek) stanowią wraz z nim instalacje i urządzenia – zapewniające możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem (w tym urządzenia i instalacje technologiczne, produkcyjne i inne przemysłowe).

II. URZĄDZENIA BUDOWLANE

W naszej ocenie,

Art. 1a ust. 1 pkt 2 lit. c ustawy zmienianej w art. 2 ww. Projektu Nowelizacji w brzmieniu:

„Art. 1a ust. 1 pkt 2 lit. 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”,

powinien otrzymać brzmienie:

„urządzenie budowlane – przyłącze oraz urządzenie instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, bezpośrednio związane z budynkiem lub obiektem, o którym mowa w lit. a, niezbędne do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem, znajdujące się na zewnątrz budynku lub obiektu, o którym mowa w lit. a”.

Uzasadnienie

Projekt nowych przepisów o podatku od nieruchomości, a w istocie nowa definicja budowli na potrzeby podatku od nieruchomości zakłada, że opodatkowaniu podlegać będą także urządzenia budowlane rozumiane jako „przyłącze oraz urządzenie instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu

ścieków oraz inne urządzenia techniczne, bezpośrednio związane z budynkiem lub obiektem, o którym mowa w lit. a, niezbędne do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem”.

W tym zakresie, w Projekcie Nowelizacji wprowadza się **otwarty katalog urządzeń technicznych**, które będą mogły być uznane za urządzenia budowlane, a w konsekwencji – budowle, jeżeli tylko będą związane z budynkiem czy innym obiektem. Jednocześnie, Projekt Nowelizacji zakładając „niezbędność” urządzeń technicznych do użytkowania budynku / obiektu, **nie definiuje tego w żaden sposób**. Takie rozwiązanie **wprowadza ogromną niepewność po stronie podatników** związaną z ustaleniem granic definicji urządzenia budowlanego i opodatkowanych budowli. W efekcie, **potencjalnie każde urządzenie techniczne będzie mogło być uznane za urządzenie budowlane, czyli opodatkowaną budowlę, także te znajdujące się w budynkach**.

Mogłoby to skutkować drastycznym wzrostem opodatkowania u przedsiębiorców, w szczególności w branży energetycznej, ale także w istocie wszystkich przedsiębiorców produkcyjnych / przemysłowych i innych, którzy posiadają urządzenia techniczne takie jak m.in. transformatory zlokalizowane w pomieszczeniu stacji transformatorowej w budynku produkcyjnym. Zapis może ponadto prowadzić do absurdów, w których windy w budynkach będą mogły być opodatkowane jako budowle.

Tymczasem, na gruncie obecnych przepisów, urządzenia techniczne w budynkach nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Z kolei, zewnętrzne urządzenia techniczne nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, za wyjątkiem fundamentów lub ich części budowlanych, na których są posadowione.

W Projekcie Nowelizacji w powyższym zakresie zabrakło w przedmiotowym przepisie co najmniej wyraźnego doprecyzowania, zgodnie z którym opodatkowaniu mogłyby podlegać wyłącznie urządzenia budowlane znajdujące się **na zewnątrz budynków**. Doprecyzowanie byłoby spójne z aktualną linią orzecznictwą, zgodnie z którą „urządzeniem budowlanym mogą być tylko takie urządzenia techniczne, które są związane z budynkiem i znajdują się na zewnątrz budynku. Za takim rozumieniem tego przepisu przemawia również wykładnia językowa. Wśród powołanych w tym przepisie przykładów urządzenia budowlanego wszystkie zlokalizowane są bowiem **co do zasady na zewnątrz budynku**.” (prawomocny Wyrok WSA w Warszawie z 27 czerwca 2019 r. o sygn. akt VIII SA/Wa 347/19). Podobnie w wyroku NSA z 4 sierpnia 2022 r., o sygn. akt III FSK 780/21 Sąd wskazał, na „konieczność rozróżnienia instalacji znajdujących się wewnątrz budynku, a stanowiących jego część jako obiektu budowlanego, od przyłączy znajdujących się poza budynkiem stanowiących urządzenia budowlane i budowlę w rozumieniu podatkowym a także sieci technicznych znajdujących się poza budynkiem, które stanowią budowlę również w ujęciu podatkowym.”.

Dlatego też w naszej ocenie, koniecznym jest, aby: (1) **usunąć z definicji urządzenia budowlanego „inne urządzenia techniczne”** oraz (2) **doprecyzować, że wyłącznie zewnętrzne urządzenia budowlane stanowią budowle opodatkowane podatkiem od nieruchomości**.

III. KATALOG BUDOWLI W ZAŁĄCZNIKU NR 4 DO USTAWY

W naszej ocenie,

Załącznik nr 4 ustawy zmienianej w art. 2 ww. Projektu Nowelizacji w brzmieniu:

- „Pozycja 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”;
- „Pozycja 10 – obiekt kontenerowy trwale związane z gruntem”;
- „Pozycja 27 – waga samochodowa, waga kolejowa”;
- „Pozycja 28 – przekrycie namiotowe, powłoka pneumatyczna, strzelnica, kiosk uliczny, pawilon sprzedaży ulicznej, pawilon wystawowy – trwale związane z gruntem”;

powinien otrzymać brzmienie:

- „Pozycja 6 – zbiornik, inny niż wymieniony w poz. 4 i poz. 5”;
- „Pozycja 10 – ~~obiekt kontenerowy trwale związane z gruntem~~”;
- „Pozycja 27 – ~~waga samochodowa, waga kolejowa~~”;
- „Pozycja 28 – strzelnica, kiosk uliczny, pawilon sprzedaży ulicznej, pawilon wystawowy – trwale związane z gruntem”.

Uzasadnienie

- W zupełnie nowym katalogu budowli stanowiącym Załącznik nr 4 do ustawy zmienianej w art. 2 Projektu Nowelizacji wskazano w poz. 6, że budowlą może być *„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”*.

Wprowadzona została tym samym **zupełnie nowa kategoria obiektów, która zdecydowanie rozszerzy zakres opodatkowania**. Na gruncie obecnie obowiązujących przepisów opodatkowane są „zbiorniki”. Opodatkowanie dokładnie takiej samej kategorii obiektów (zbiorników) zakładała wcześniejsza wersja nowych przepisów. Tymczasem, zgodnie z Projektem Nowelizacji może to być **każdy obiekt, niepełniący nawet funkcji magazynowej**.

Na gruncie obecnych przepisów urządzenia, które nie pełnią wyłącznie funkcji magazynowej, ale w których to zachodzą m.in. procesy technologiczne – mogą być opodatkowane jako urządzenia techniczne, tj. wyłącznie od posiadanych części budowlanych. Tymczasem,

zaproprowane w Projekcie Nowelizacji brzmienie Załącznika nr 4 **może doprowadzić do objęcia opodatkowaniem tych obiektów w całości**, tylko dlatego, że hipotetycznie mogą tam być gromadzone materiały sypkie lub w postaci ciekłej, a obiekt cechuje się posiadaniem pojemności (która raz jeszcze – jest pojęciem nieostrym).

Dlatego, postulujemy o wskazanie „zbiornika” w poz. 6 Załącznika nr 4.

- Ponadto, skrajnie profiskalne będzie również objęcie podatkiem od nieruchomości jako budowli: obiektów kontenerowych trwale związanych z gruntem, wag samochodowych i wag kolejowych oraz przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych, w sytuacji gdy na gruncie obecnych przepisów obiekty te nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości jako budowle.

Dlatego, postulujemy o wykreślenie ww. obiektów z poz. 10, 27 i 28 Załącznika nr 4.