

Warszawa, 6 września 2024 r.

Sz. P.

**Jarosław Neneman**

*Podsekretarz stanu*

Ministerstwo Finansów

Dotyczy: konsultacji publicznych projektu ustawy o podatku rolnym, o podatkach i opłatach lokalnych, ustawy o podatku leśnym oraz ustawy o opłacie skarbowej

*Szanowny Panie Ministrze!*

W związku z prowadzonymi przez Ministerstwo Finansów konsultacjami publicznymi nowej wersji projektu *ustawy o zmianie ustawy o podatku rolnym, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, ustawy o podatku leśnym oraz ustawy o opłacie skarbowej, numer w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UD72* (dalej jako: „**Projekt**”), w imieniu Stowarzyszenia Polska Izba Nieruchomości Komeracyjnych (dalej jako: „**Stowarzyszenie PINK**”), pragnę przekazać poniżej nasze uwagi do Projektu.

#### **A. Uwagi ogólne**

Na wstępie Stowarzyszenie PINK zwraca uwagę, że kierunek zmian legislacyjnych przyjęty w nowej wersji Projektu jest niewątpliwie słuszny i zasługuje na aprobatę. Niewątpliwie wprowadzone zmiany, w tym w szczególności wprowadzenie reguły kolizyjnej w zakresie kwalifikacji prawnopodatkowej budynku i budowli czy usunięcie z definicji budowli przesłanki całości techniczno-użytkowej, przyczynią się do większej przejrzystości przepisów i łatwiejszego ich stosowania, a także zapewnią dalej posuniętą neutralność fiskalną zmian.

Niemniej nie sposób nie dostrzec, że w Projekcie wciąż pozostało kilka niejasności, a niektóre ze zmian zaproponowanych w jego nowej wersji mogą budzić wiele wątpliwości interpretacyjnych.

---

Z powyższych względów należy w ocenie PINK rozważyć wprowadzenie pewnych korekt do Projektu, które pozwoliłyby na zwiększenie pewności prawa oraz jednocześnie nie spowodowałyby wzrostu obciążeń podatkowych dla podatników.

## **B. Uwagi szczegółowe**

### **Zmiany w zakresie definicji budowli (art. 1a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (dalej: UPOL))**

#### **Reguła kolizyjna**

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że zgodnie z treścią proponowanego art. 1a ust. 1 pkt 2 lit a budowlą będzie obiekt niebędący budynkiem, wymieniony w załączniku nr 4 do ustawy, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem. Dodatkową przesłanką uznania danego obiektu za budowlę będzie wzniesienie go w wyniku robót budowlanych.

Zauważyć jednak należy, że w Załączniku nr 4 znaleźć można obiekty, które w każdym przypadku spełniać będą definicję budynku, a jednocześnie zostały wskazane jako budowle. Dotyczy to przede wszystkim poz. 10 proponowanego załącznika tj. trwale związanych z gruntem obiektów kontenerowych. Tego rodzaju obiekty jak kontenery, jeżeli są trwale związane z gruntem w każdym wypadku spełniać będą również przesłanki do uznania ich za budynki. Kontener będzie wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz będzie posiadał fundament (w ten sposób nastąpi jego trwałe związanie z gruntem), a także dach.

Należałoby zatem rozważyć:

- a) czy w przypadku kontenerów trwale związanych z gruntem powinien zostać wprowadzony do ustawy dodatkowy zapis, jasno wyłączający je z kategorii budynków lub
- b) usunięcie obiektów kontenerowych z załącznika nr 4 do ustawy.

#### **Obiekty małej architektury**

W nowym projekcie wprowadzono zawężenie pojęcia obiektu budowlanego poprzez wyłączenie z tego pojęcia tzw. obiektów małej architektury.

---

Nie sposób pominąć jednak, że w samym projekcie zawężenia tego dokonano poprzez wskazanie, że obiektem budowlanym nie będą niewielkie obiekty, **stanowiące**:

- a) obiekty kultu religijnego: kapliczki, krzyże przydrożne i figury,
- b) obiekty architektury ogrodowej: posągi i figurki ogrodowe, wodotryski, mostki i pergole, murowane grille, oczka wodne,
- c) obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku: piaskownice, huštawki, drabinki, śmietniki, wiaty na wózki dziecięce i rowery;

Zauważyć jednak należy, że na gruncie aktualnie obowiązujących przepisów, kategoria budowli podlegających opodatkowaniu podlega zawężeniu poprzez pojęcie obiektów małej architektury, zdefiniowane w sposób zbliżony, ale jednak znacznie szerszy. Zgodnie z art. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane obiektami małej architektury są niewielkie obiekty, **a w szczególności**:

- a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
- b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
- c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huštawki, drabinki, śmietniki.

Jakkolwiek na pierwszy rzut oka wydaje się, że zapisy Projektu wymieniają więcej obiektów architektury ogrodowej niż aktualne regulacje Prawa budowlanego, to jednak nie sposób nie dostrzec, że zapis proponowany w Projekcie ma charakter **katalogu zamkniętego**, podczas gdy aktualne regulacje przez użycie zwrotu „w szczególności” mają charakter **katalogu otwartego**. Oznacza to, że w praktyce w świetle aktualnych przepisów wyłączone z definicji obiektu małej architektury są nie tylko obiekty wskazane wprost w art. 3 pkt 4 Prawa budowlanego, ale także obiekty podobne, o zbliżonym charakterze. Wspomnieć można w tym miejscu fontanny i wodotryski przy galeriach handlowych czy nieruchomościach o charakterze biurowym, które w praktyce organów podatkowych są traktowane jak obiekty małej architektury. W orzecznictwie sądów administracyjnych podobnie postrzega się także wiaty uznając, że mogą one ze względu na swoje rozmiary stanowić w niektórych przypadkach obiekt małej architektury (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 24 lutego 2022 r., sygn. akt III FSK 4928/21).

W związku z powyższym w ocenie Stowarzyszenia PINK należałoby rozważyć wskazanie w projektowanym zapisie, że obiektami małej architektury są **w szczególności** obiekty wskazane w Projekcie (katalog otwarty), co pozwoliłoby na stosowanie aktualnego dorobku orzeczniczego w zakresie obiektów małej architektury, a także skutkowało dalej posuniętą neutralnością fiskalną proponowanych rozwiązań.

---

## Urządzenia budowlane

Zaproponowane w nowej wersji Projektu poszerzenie katalogu budowli o urządzenia budowlane, mając na względzie treść projektowanej definicji „urządzenia budowlanego”, niesie w ocenie Stowarzyszenia PINK uzasadnione obawy, że opodatkowaniem jako budowle objęte zostaną obiekty, które dotychczas nie podlegały opodatkowaniu.

Zauważyć należy bowiem, że urządzeniem budowlanym będą m.in. urządzenie techniczne, związane z budynkiem, bezpośrednio zapewniające możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem. Budzi to uzasadnione wątpliwości czy budowlą nie staną się zatem windy w budynkach, urządzenia klimatyzacyjne czy transformatory / rozdzielnie posadowione w budynkach wielkopowierzchniowych i wykorzystywane przy ich zasilaniu.

Niewątpliwie bowiem tego rodzaju obiekty będą bezpośrednio zapewniały możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem. Co więcej, mogą one być wręcz wymagane dla budynków ze względu na normy techniczne.

W ocenie Stowarzyszenia PINK należałoby rozważyć modyfikację definicji urządzenia budowlanego i uznanie, że będą nim urządzenia związane tylko **z budowlami** (a nie z budynkami i budowlami) bezpośrednio zapewniające możliwość ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem. Pozwoli to uniknąć opodatkowania całego szeregu obiektów, które dotychczas nie podlegały opodatkowaniu, a które znajdują się w budynkach.

Wierzymy, że zgłoszone przez nas uwagi, płynące wprost od podmiotów z branży nieruchomości komercyjnych, na których działalność w bezpośredni sposób oddziałują projektowane regulacje, spotkają się z Państwa zrozumieniem. Jednocześnie chcielibyśmy wyrazić gotowość Stowarzyszenia PINK do udziału we wszelkich aktywnościach inicjowanych przez Ministerstwo Finansów związanych z rynkiem nieruchomości komercyjnych, w szczególności w zakresie różnego rodzaju działaniach legislacyjnych podejmowanych w tym obszarze.

*Z wyrazami szacunku,*

Paweł Toński

(podpisano elektronicznie)

*Prezes Zarządu*

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych