

# ZMIANY W PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI OD 2025 ROKU

## NOWA DEFINICJA „BUDYNKU”

### Właścicieli, współwłaścicieli, posiadaczy nieruchomości

z dniem 1 stycznia 2025 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Zmiany w tej ustawie wprowadziła ustawa z dnia 19 listopada 2024 r. o zmianie ustawy o podatku rolnym, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2024 r., poz. 1757).

Nowelizacja ustawy nakreśliła liczne zmiany w kontekście **podatku od nieruchomości**, jednak najistotniejsza z punktu widzenia właścicieli nieruchomości jest **zmiana definicji budynku i budowli**. Dotychczas pokrywały się one z tymi, które zapisane zostały w ustawie Prawo budowlane.

Zgodnie z nową definicją, **budynkiem** jest obiekt wzniesiony w wyniku robót budowlanych (1) wraz z instalacjami, zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem, trwale związany z gruntem (2), 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.

**1) Roboty budowlane** to prace polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub **montażu**, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2024r., poz. 725 i 834).

**Montaż** to roboty polegające na ustawieniu obiektu na podłożu bez wykonywania prac połączeniowych (art. 3 pkt 7 ustawy Prawo budowlane).

**2) Trwale związanie z gruntem** – to takie połączenie obiektu budowlanego z gruntem, które zapewnia temu obiektowi stabilność i możliwość przeciwdziałania czynnikom zewnętrznym niezależnym od działania człowieka, mogącym zniszczyć, spowodować przemieszczenie lub przesunięcie się obiektu na inne miejsce.

**Trwale związanie z gruntem w nowej definicji sprowadza się do fizycznego połączenia obiektu z gruntem tak, aby wiatr (najczęściej) go nie zniszczył lub nie przemieścił w inne miejsce. Z tego to powodu wymóg trwałego związku z gruntem spełnia zdecydowana większość obiektów budowlanych.**

**W zasadzie tylko budynki i budowle postawione na gruncie bez żadnego z nim połączenia, można uznać za nie mające trwałego związku z gruntem. Dotyczyć to może najczęściej obiektów kontenerowych, tablic reklamowych, pawilonów i kiosków, które z uwagi na ich konstrukcję i ciężar nie wymagają przymocowania do gruntu**

W treści definicji BUDYNKU użyte zostało pojęcie „fundamentu”. Zarówno w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych, jak też w ustawie - Prawo budowlane brak jest definicji „fundamentu”. W tej sytuacji należy przyjąć słownikowe rozumienie tego pojęcia, a zatem „fundament” to „osadzona w ziemi dolna część budynku, przy czym dolna płaszczyzna fundamentu musi znajdować się pod powierzchnią ziemi, zaś przeniesienie fundamentu w inne miejsce musi wymagać prac ziemnych, które zapewnia jego stabilność i trwałość i przenosi ciężar budynku na grunt” (źródło definicji: Słownik języka polskiego PWN. Zatem, za fundament należy uznać wylewkę betonową, (posadzkę z kostki brukowej), wzniesioną w wyniku robót budowlanych w celu posadwienia na niej obiektu budowlanego.

W związku z wprowadzoną zmianą definicji „budynku”, która obowiązuje od 1 stycznia 2025 roku, zwracamy się do właścicieli, współwłaścicieli i posiadaczy nieruchomości o zweryfikowanie wykazywanych powierzchni budynków pozostałych (gospodarczych, garaży) pod kątem zmiany definicji budynku, jaką wprowadził ustawodawca.

**W przypadku, gdy stan faktyczny nie będzie zgodny z nowym stanem prawnym obowiązującym od 01.01.2025r. prosimy o składanie korekt informacji na podatek od nieruchomości w terminie do 15 maja 2025r. w Urzędzie Miasta i Gminy Buk, w pokojach - nr 11 (miasto Buk), - nr 12 (gmina), na I piętrze.**

Po upływie powyższego terminu Urząd Miasta i Gminy Buk, zgodnie z obowiązującymi przepisami Działu VI ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2025, poz. 111), będzie przeprowadzał kontrole podatkowe u podatników, w celu sprawdzenia czy kontrolowany wywiązuje się z obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego.

Burmistrz  
Miasta i Gminy Buk

*(-) Paweł Adam*