

Podatek od nieruchomości na celowniku organów podatkowych

• 13 LISTOPADA 2025 •

Zmiana przepisów dotyczących podatku od nieruchomości, która weszła w życie 1 stycznia 2025 r., spowodowała spore zamieszanie wśród podatników.

Wielu przedsiębiorców w dobrej wierze dokonało przeglądu majątku. W efekcie niektórzy zgłosili po raz pierwszy do opodatkowania obiekty wymienione w ustawie o podatkach i opłatach jako budowle. Okazuje się jednak, że podatnicy otrzymują także negatywne interpretacje indywidualne w sprawach, które wydać by się mogły korzystne.

Co to oznacza dla przedsiębiorców w praktyce?

NOWE REGULACJE – JAKIE NIEOCZYWISTE ELEMENTY OPODATKOWANO?

Nowe regulacje w praktyce odczuli przede wszystkim przedsiębiorcy, gdyż tylko ich dotyczy opodatkowanie budowli. Wprowadzenie do ustawy podatkowej nowego załącznika nr 4, gdzie pogrupowanych zostało ponad 150 rodzajów budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej spowodowało, że opodatkowaniu podlegają również takie elementy, na które dotychczas mało który przedsiębiorca zwracał uwagę tj. np. obiekty kontenerowe, zadaszenia czy wagi samochodowe.

GDY OCZEKIWANIA FISKUSA SĄ NADMIERNE

Podatnicy, którzy w roku 2025 po raz pierwszy wykazali do opodatkowania budowle, są wzywani przez urzędników do złożenia szczegółowych wyjaśnień, a nawet do złożenia korekt deklaracji za lata wstecz i ujawnienia takich obiektów jako budowli również w poprzednich okresach. Standardową procedurą jest oczekiwanie ze strony organów do przedłożenia pełnej ewidencji środków trwałych, a czasem także dokumentacji budowlanej oraz zdjęć. Trzeba mieć na uwadze, że organy podatkowe nie mogą żądać udostępnienia im wszelkich dokumentów, ale tylko tych materiałów, które są istotne z punktu widzenia określenia zobowiązania podatkowego. Dlatego należy odpowiednio reagować, jeśli oczekiwania fiskusa są nadmierne.

OBIEKTY SZCZEGÓLNIE WRAŻLIWE NA SPORY Z ORGANAMI

Zmiany przepisów wywołały także falę interpretacji indywidualnych w zakresie podatku od nieruchomości. Jak nietrudno się domyślać, zdecydowana większość tych interpretacji jest dla podatników niekorzystna, co, przy chęci obrony, oznacza konieczność złożenia przez przedsiębiorcę skargi do sądu. Obiektami szczególnie wrażliwymi na spory z organami są m.in.:

- transformatory i rozdzielnie elektryczne,
- zbiorniki przemysłowe (nawet jeśli są one elementami instalacji produkcyjnej),
- węzły ciepłownicze,
- budynki służące do przechowywania materiałów w postaci sypkiej lub materiałów występujących w kawałkach,
- instalacje przemysłowe.

Zakres zmian przepisów i stopień ich skomplikowania jest na tyle duży, że podatnicy posiadający identyczne nieruchomości, ale położone w różnych gminach, mogą spotkać się z odmienną kwalifikacją ze strony organów. Wtedy np. w danej gminie będzie oczekiwanie ze strony organu na opodatkowanie danego obiektu, natomiast w innej gminie podejście będzie korzystne dla przedsiębiorcy.

DEKLARACJE PON ZA 2026 – JAK MOŻEMY PAŃSTWU POMÓC?

To pokazuje, że wbrew zapowiedziom MF nowe regulacje wcale nie zmniejszyły ilości sporów podatkowych. Złożenie deklaracji za rok 2026 to kolejny newralgiczny moment, który może mieć istotne konsekwencje. Dlatego warto dobrze się do niego przygotować.

Zapraszamy Państwa na webinar MDDP przygotowujący do wypełnienia deklaracji na podatek od nieruchomości za rok 2026. To bezpłatne dla Państwa wydarzenie będzie miało praktyczny charakter i odbędzie się 14 stycznia 2026 r.

Szczegóły i rejestracja pod adresem >>

<https://www.mddp.pl/deklaracje-na-podatek-od-nieruchomosci-za-2026-rok/>.

W przypadku jakichkolwiek pytań lub wątpliwości prosimy o kontakt z:

Rafał Kran

rafal.kran@mddp.pl

(+48) 693 290 919

[Linked in](#)

Łukasz Szatkowski

lukasz.szatkowski@mddp.pl

(+48) 570 898 499

[Linked in](#)

lub Państwa doradcą ze strony MDDP.

Aby otrzymywać bezpośrednio najnowsze Tax Alerty, a także zaproszenia na webinaria i wydarzenia podatkowe organizowane przez MDDP, [zapraszamy do zapisu na newsletter >> link](#).

Niniejszy Tax Alert nie stanowi porady prawnej ani podatkowej. MDDP Michalik Dłuska Dziedzic i Partnerzy spółka doradztwa podatkowego spółka akcyjna nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie informacji zawartych w komunikacie bez wcześniejszego zasięgnięcia opinii doradców prawnych lub podatkowych.

#WIĘCEJ o MDDP: [link](#)

