



Szanowni Czytelnicy!

W styczniowym wydaniu pisma „Rachunkowość i podatki dla praktyków” mamy wiele tekstów o zmianach.

Poczynając od podatku od nieruchomości, przez VAT, aż do raportowania ESG. W podatku od nieruchomości już obowiązuje nowa definicja budynku i budowli, która może mieć znaczący wpływ na wysokość podatku. Warto również wiedzieć, że dla osób prawnych przewidziano możliwość złożenia deklaracji podatkowej na 2025 r. na szczególnych zasadach.

Nowe przepisy VAT umożliwią polskim podatnikom korzystanie w innych państwach członkowskich ze zwolnień o podobnym charakterze do zwolnienia podmiotowego. Zmienia się też sposób ustalania miejsca świadczenia niektórych wirtualnie świadczonych usług. A co do raportowania ESG, dotychczas w Polsce obowiązek raportowania ESG dotyczy głównie dużych firm notowanych na giełdzie, instytucji finansowych. Już od 2025 roku objętych obowiązkiem ma być blisko 3 500 podmiotów.

Pozdrawiam serdecznie,

Katarzyna Brzozowska

W kolejnych numerach m.in.:

- Ulga na złe długi w VAT a kwota nieuregulowana przez ubezpieczyciela
- Nadwyżka niewykorzystanej rezerwy w bilansie po likwidacji spółki
- Amortyzacja składników majątku stanowiących współwłasność

Spis treści

AKTUALNOŚCI

- 2** Poznaj nową definicję budynku i budowli dla celów opodatkowania podatkiem od nieruchomości

RACHUNKOWOŚĆ

- 6** Raportowanie ESG. Sprawdź, jakie firmy zostały objęte tym obowiązkiem w 2025 r.

PODATKI

- 11** Zmiany 2025. Co nowego w rozliczeniach VAT
- 16** Przekształcenie spółki komandytowej w spółkę z o.o. a niepodzielone zyski
- 18** Otrzymanie zaliczki na poczet sprzedaży hali magazynowej

ZUS I PŁACE

- 20** „Mały ZUS plus”. Co może zyskać Twój klient, korzystając z tego uproszczenia cz. II

TWOJE BIURO

- 26** Jaką formę opodatkowania wybrać dla swoich klientów w roku 2025
- 31** Jak skutecznie wdrożyć zasady AML w biurach rachunkowych

ANGIELSKI DLA KSIĘGOWYCH

- 36** Dywidenda

EXCEL DLA KSIĘGOWYCH

- 37** Szybkie wgrywanie do Excela danych z plików tekstowych

KALENDARIUM

- 42** Styczeń 2025 – ważne terminy

Poznaj nową definicję budynku i budowli dla celów opodatkowania podatkiem od nieruchomości



Sławomir Liżewski

specjalista ds. podatków

W nowelizacji ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wydanej po orzeczeniach Trybunału Konstytucyjnego sformułowano nowe definicje budynku i budowli jako przedmiotów opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Dla osób prawnych przewidziano zaś możliwość złożenia deklaracji podatkowej na 2025 r. na szczególnych zasadach. Nowe przepisy obowiązują od 1 stycznia 2025 r.

Definicja budynku i budowli – nie ma już odwołania do przepisów prawa budowlanego.

Nowelizację ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wymusił Trybunał Konstytucyjny, który w swoich orzeczeniach orzekł niezgodność z Konstytucją definicji budynku i budowli zawartych w art. 1a ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy, które odwoływały się do przepisów prawa budowlanego. Zdaniem TK takie sformułowanie łamie konstytucyjną zasadę, zgodnie z którą przepisy podatkowe mogą kreować jedynie przepisy rangi ustawowej (zob. wyroki TK: z 13 grudnia 2017 r., sygn. akt SK 48/15; z 4 lipca 2023 r., sygn. akt SK 14/21).

Tymczasem ogólne odwołanie się do przepisów prawa budowlanego dotyczy nie tylko ustawy – Prawo budowlane, ale też rozporządzeń wydanych na jej podstawie czy przepisów niższej rangi. Stąd konieczność zmiany definicji budynku i budowli.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości, poza gruntami, są budynki, a także budowle, w całości lub w części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Stawki podatku od nieruchomości dla poszczególnych przedmiotów opodatkowania określono w art. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, gdzie właściwą stawkę podatku stosuje się w przypadku budynków od metra kwadratowego powierzchni użytkowej, natomiast w przypadku budowli wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej stawka podatku wynosi 2% ich wartości.

Przed zmianą budynek i budowla określone były jako obiekty budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Nowelizacja wprowadza zmiany, zgodnie z którymi budynek 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 przeznaczenie jest pojemność.

Natomiast budowla to:

- a) obiekt niebędący budynkiem, wymieniony w załączniku nr 4 do ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,
- b) elektrownia wiatrowa, elektrownia jądrowa i elektrownia fotowoltaiczna, biogazownia, biogazownia rolnicza, magazyn energii, kocioł, piec przemysłowy, kolej linową, wyciąg narciarski oraz skocznię, w części niebędącej budynkiem – wyłącznie w zakresie ich części budowlanych,
- 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,
- d) urządzenie techniczne inne niż wymienione w lit. a–c – wyłącznie w zakresie jego części budowlanych,
- e) fundamenty pod maszyny oraz pod urządzenia techniczne, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową – wzniesione w wyniku robót budowlanych, także w przypadku gdy stanowią część obiektu niewymienionego w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych.

Ważne

W załączniku nr 4 do ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wymieniono budowle, czyli obiekty niebędące budynkami wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem.

Wymieniono tam m.in. odkryty obiekt sportowy, amfiteatr, części składowe stacji uzdatniania wody, części składowe oczyszczalni ścieków, obiekt, którego podstawowym parametrem technicznym wyznaczającym jego przeznaczenie jest pojemność, obiekt

ochronny, nadziemne i podziemne przejście dla pieszych, obiekt hydrotechniczny, obiekt kontenerowy trwale związany z gruntem, wiata, części składowe sieci telekomunikacyjnej, występujące samodzielnie lub stanowiące element sieci obiekty, których charakterystycznym parametrem jest długość, przystań i inne elementy nabrzeża wymienione w poz. 14, elementy lotniska, droga, wjazd, zjazd i wyjazd z drogi, zatoka parkingowa, droga kolejowa, most, wiadukt, estakada, przepust, przejazd, ujęcia wód, konstrukcja oporowa, tunel ogrodzenie, składowisko odpadów, parking znajdujący się poza budynkiem, wolnostojące wieże, maszty i inne obiekty wymienione w poz. 25, wolnostojące kominy, wagony samochodowe i kolejowe, przekrycie namiotowe, powłoka pneumatyczna, strzelnica, kiosk uliczny, pawilon sprzedaży ulicznej, pawilon wystawowy – trwale związane z gruntem, itd.

Nowelizacja wprowadza też nowe definicje niezbędne do określania przedmiotów opodatkowania podatkiem od nieruchomości, tzn.:

- obiekt budowlany to budynek lub budowla, z wyłączeniem wyrobisk górniczych, a także niewielkich obiektów stanowiących: obiekty kultu religijnego (w szczególności kapliczki, krzyże przydrożne i figury), obiekty architektury ogrodowej (w szczególności posągi i figurki ogrodowe, wodotryski, mostki, pergole, mury, grille i oczka wodne), a także obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku – w szczególności śmietniki, wiaty na wózki dziecięce i rowery oraz obiekty stanowiące wyposażenie placów zabaw dla dzieci;
- roboty budowlane to prace polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub montażu, do których stosuje się przepisy ustawy – Prawo budowlane;
- 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 lub spowodować przemieszczenie lub przesunięcie się obiektu budowlanego na inne miejsce.

Ważne

Inną ważną zmianą jest uznanie, że powierzchnię pomieszczeń w budynkach mieszkalnych służących do przechowywania pojazdów, czyli głównie garaży samochodowych, wlicza się do powierzchni mieszkalnej, co ma wpływ na stawkę podatku od nieruchomości, która jest niższa dla budynków mieszkalnych.

Aby dać czas takim podmiotom na dostosowanie się do wprowadzonych zasad, nowelizacja przewiduje możliwość złożenia deklaracji podatkowej w podatku od nieru-