

PREZYDENT MIASTA KATOWICE

ul. Młyńska 4
40-098 Katowice

Katowice, dnia 29.08.2025r.

EO-III.310.5.2025.KL
(EO-III.KW-000267/25)

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Na podstawie art. 14j § 1 oraz art. 14c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Ordynacja podatkowa (*Dz. U. z 2025r. poz. 111 z późn. zm.*) Prezydent Miasta Katowice stwierdza, że stanowisko Wnioskodawcy przedstawione we wniosku z dnia 13.06.2025r. (*data wpływu do tutejszego Urzędu w dniu 13.06.2025r.*) o wydanie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczące wyłączenia z opodatkowania podatkiem od nieruchomości posiadanego obiektu, który dotychczas był opodatkowany jako budynek, z uwagi na brak niezbędnych instalacji, które zapewniłyby możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem,

jest nieprawidłowe.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 13.06.2025r. Spółka Sp. z o.o., z siedzibą w (*dalej: Wnioskodawca lub Spółka*), reprezentowana przez Pełnomocnika – Pana, zwróciła się z wnioskiem o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie ustalenia „Czy począwszy od kolejnego miesiąca w którym dokonano demontażu instalacji wewnętrznych znajdujących się w obiekcie Wnioskodawca jest uprawniony do wyłączenia z opodatkowania posiadanego obiektu, z uwagi na niespełnianie definicji zawartej w art. 1a ust. 1 pkt 1 UPOL w związku z art. 3 pkt 1 UPB, a od 2025 roku - art. 1a ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. UPOL”.

Do wniosku Pan dołączył pełnomocnictwa szczególne z dnia 06.06.2025r., udzielone w formie dokumentów elektronicznych dla Pana, Pana oraz Pana, obejmujące w szczególności, między innymi podpisanie, złożenie wniosku o interpretację indywidualną i reprezentowanie spółki w trakcie postępowania zainicjonowanego tym wnioskiem, a także załączył do wniosku wygenerowane elektronicznie potwierdzenia wykonania przelewu w dniu 13.06.2025r., za udzielone pełnomocnictwa, w łącznej kwocie 51,00zł (*17zł od każdego pełnomocnictwa*) oraz należnej opłaty za wydanie interpretacji w kwocie 80,00zł (*40zł za 1 zaistniały stan faktyczny oraz 40zł za 1 zdarzenie przyszłe*).

Po analizie przedmiotowego wniosku, zgodnie z art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Ordynacja podatkowa (*Dz. U. z 2025r. poz. 111 z późn. zm.*), uznano, iż Prezydent Miasta Katowice posiada kompetencje do wydania niniejszej interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego w zakresie swojej właściwości rzeczowej i miejscowej.

Z uwagi na wystąpienie braków formalnych w złożonym wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, Organ podatkowy pismem z dnia 24.07.2025r. (*doręczonym Pełnomocnikowi Spółki – Panu*), wezwał Wnioskodawcę o jego uzupełnienie, w terminie siedmiu dni od daty doręczenia wezwania, poprzez:

1. sformułowanie pytania w zakresie zdarzenia przyszłego,
2. wyczerpujące przedstawienie zdarzenia przyszłego,
3. wskazanie własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej w zakresie przedstawionego zdarzenia przyszłego wraz z jego uzasadnieniem.

Pismem z dnia 28.07.2025r. (*data wpływu do tutejszego Urzędu w dniu 28.07.2025r.*) Wnioskodawca uzupełnił braki formalne wniosku wskazując, iż: „*Intencją Spółki było i jest uzyskanie potwierdzenia prawidłowości przedstawionego stanowiska dotyczącego braku obowiązku opodatkowania posiadanego obiektu (dotychczas deklarowanego jako budynek) – zarówno na gruncie przepisów obowiązujących do końca 2024 roku, jak i na gruncie nowych przepisów obowiązujących w 2025 rok. W tym zakresie złożony 13 czerwca 2025 r. wniosek Spółki o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości dotyczy więc wyłącznie zaistniałego stanu faktycznego*”.

We wniosku przedstawiono następujący stan faktyczny:

Spółka nabyła w listopadzie 2019 roku nieruchomość położoną w Katowicach, składającą się z działek zabudowanych budynkami, w których od marca 2020 roku prowadziła prace dotyczące przebudowy, budowy

i zmiany sposobu użytkowania wraz z zagospodarowaniem terenu wynikające z pozwolenia na budowę wydanego przez Prezydenta Miasta Katowice. Jednocześnie wskazano, iż „w ramach rozpoczętych prac, w marcu 2020 roku dokonano rozbioru ścian wewnętrznych oraz instalacji wewnętrznych. Trwające prace budowlane zostały przerwane i zawieszono w 2021 r. – teren budowy został następnie zabezpieczony i jest do chwili obecnej dozorowany przez pracownika ochrony. Tym samym, od chwili rozbioru instalacji wewnętrznych, znajdujące się na działkach o nr,,, obiekty nie nadają się w żaden sposób do użytku – brak jest instalacji wewnętrznych, poszczególnych ścian, urządzeń technicznych, okien i drzwi”, a także „Spółka w żaden sposób nie wykorzystuje obiektu, jak również z powodu przerwania i zawieszenia prac budowlanych, nie występowała o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie” (str. 2-3 wniosku).

Spółka poinformowała, że pomimo dokonania prac rozbiorczych i demontażu instalacji wewnątrzbudynkowych w marcu 2020 roku, dotychczas zgłaszała posiadane obiekty budowlane do opodatkowania podatkiem od nieruchomości według stawki najwyższej, tj. przewidzianej dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Do wniosku załączono fotografie przedstawiające stan budynku po rozpoczęciu prac rozbiorczych.

W związku z przedstawionym stanem faktycznym Spółka zwróciła się z prośbą o odpowiedź na pytanie:

„Czy począwszy od kolejnego miesiąca w którym dokonano demontażu instalacji wewnętrznych znajdujących się w obiekcie Wnioskodawca jest uprawniony do wyłączenia z opodatkowania posiadanego obiektu, z uwagi na niespełnianie definicji zawartej w art. 1a ust. 1 pkt 1 UPOL w związku z art. 3 pkt 1 UPB, a od 2025 roku - art. 1a ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. UPOŁ?”.

Według stanowiska Wnioskodawcy, mając na uwadze przepis art. 1a ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w związku z art. 3 pkt 1 ustawy Prawo budowlane (w brzmieniu obowiązującym przed 2025 rokiem) oraz art. 1a ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (w brzmieniu obowiązującym od 2025 roku) „(...) Spółka może wyłączyć z opodatkowania posiadany obiekt, który dotychczas był opodatkowany jako budynek, z uwagi na brak niezbędnych instalacji, które zapewniłyby możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Tym samym, zdaniem Wnioskodawcy posiadany obiekt nie powinien podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości z uwagi na niespełnianie przed 2025 rokiem definicji zawartej w art. 1a ust. 1 pkt 1 UPOŁ w związku z art. 3 pkt 1 UPB, a w 2025 roku - definicji zawartej w art. 1a ust. 1 pkt 1 UPOŁ” (str. 5 wniosku).

Uzasadnienie stanowiska Wnioskodawcy:

Spółka powołała art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz art. 1a ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (dalej posługując się skrótem: UPOŁ) w brzmieniu obowiązującym do końca 2024 roku. Wnioskodawca wskazał również definicję obiektu budowlanego, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm., dalej posługując się skrótem: UPB), podkreślając przy tym, iż powyższe przepisy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (przed nowelizacją) wprost odwoływały się do przepisów ustawy Prawo budowlane. Wnioskodawca stwierdził, iż „W tym zakresie również aktualnie obowiązujące przepisy UPOŁ definiują budynek jako 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” (str. 6 wniosku).

W dalszej części Wnioskodawca przedstawił własne stanowisko odnośnie przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w brzmieniu obowiązującym do końca 2024 roku, zgodnie z którym interpretacji tej „(...) nie można dokonywać w oderwaniu od przepisów UPB. Tym samym aby dany obiekt mógł podlegać opodatkowaniu jako budynek musi być wyposażony w instalacje takie jak m.in. elektryczna, wodna i kanalizacyjna, które zapewniłyby możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem” (str. 6 wniosku). Wnioskodawca stwierdził również, iż „Dopiero w sytuacji gdy dany obiekt: (...) został wyposażony w całości w instalacje zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem – obiekt może zostać zaklasyfikowany jako budynek na gruncie podatku od nieruchomości” (str. 6 wniosku).

Spółka wskazała zarazem, iż w obecnym stanie prawnym (obowiązującym od stycznia 2025 roku), aby obiekt mógł zostać zaklasyfikowany jako budynek przepisy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych „wprost wskazują na konieczność posiadania przez budynek instalacji zapewniających możliwość użytkowania zgodnie z jego przeznaczeniem” (str. 6 wniosku). W związku z powyższym Wnioskodawca stwierdził, iż „(...) obiekt będzie spełniał definicję budynku, gdy (...) został wyposażony w całości w instalacje zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem (...)” (str. 6-7 wniosku).

Celem poparcia swojego stanowiska Spółka powołała wyroki w zakresie opodatkowania podatkiem od nieruchomości powierzchni budynków, które wyposażone są w niezbędne instalacje, wskazując następujące orzeczenia sądów administracyjnych (str. 7 wniosku):

- wyrok z dnia 10 stycznia 2020r. Naczelnego Sądu Administracyjnego sygn. akt: II FSK 3492/18, w którym wskazano, iż „przy rekonstrukcji normy podatkowej należy uwzględnić nie tylko istnienie budynku jako obiektu budowlanego trwale związanego z gruntem, wydzielonego z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadającego fundamenty i dach. Obecnie należy również uwzględnić kryterium funkcjonalne budynku. Aby mógł on zostać uznany za budynek także na użytek definicji z u.p.o.l., powinien być wyposażony w niezbędne instalacje, gdyż ich zadaniem jest zapewnienie możliwości użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Konieczne zatem będzie dla prawidłowego zastosowania art. 1a ust. 1 pkt 1” ustawy o podatkach i opłatach lokalnych „po dniu 28 czerwca 2015 r. ustalenie, czy pomieszczenie na piętrze budynku skarżącej było wyposażone w urządzenia instalacyjne jak instalacja elektryczna, wodna i kanalizacyjna, które zapewniają możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem (art. 3 pkt 9 Prawa budowlanego). Aktualnie przedmiotem opodatkowania mogą być wyłącznie te powierzchnie budynków lub ich części określone w art. 2 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l., które są wyposażone w instalacje zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem”.
- prawomocny wyrok z dnia 12 sierpnia 2020r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie sygn. akt: I SA/Lu 141/20, w którym zwrócono uwagę na to, iż organ podatkowy „powinien także ustalić, czy (...) istniał w całości budynek centrum handlowego jako obiekt budowlany nie tylko posiadający cechy wymienione w art. 1a ust. 1 pkt 1 u.p.o.l., ale również wyposażony w instalacje niezbędne do jego użytkowania.”
- prawomocny wyrok z dnia 5 lutego 2021r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu sygn. akt: I SA/Po 231/20, gdzie Sąd wskazał, iż „w myśl art. 1a ust. 1 pkt 1 u.p.o.l. w zw. z art. 6 ust. 2 u.p.o.l. budynek istniejący to budynek posiadający instalacje i urządzenia techniczne, zaś istniejąca część budynku to zespół pomieszczeń lub pomieszczenie, wydzielone w budynku stałymi przegrodami budowlanymi, z instalacjami i urządzeniami technicznymi, funkcjonujące niezależnie od reszty budynku, jako samodzielna całość. (...) Brak instalacji i urządzeń technicznych w (...) budynku lub jego części oznacza że budynek taki lub jego część nie podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości”.

Podsumowując swoje rozważania, Spółka w przedmiotowym wniosku wskazała, iż „niewykorzystywany w żaden sposób w prowadzonej działalności gospodarczej obiekt posiadany przez Spółkę, który nie posiada instalacji zapewniających możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem – nie powinien (...) podlegać opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości zarówno na gruncie przepisów obowiązujących przed 2025 rokiem, jak i obecnych. Obiekt taki powinien zostać wykazany do opodatkowania dopiero w sytuacji, gdy będzie w pełni spełniał ustawową definicję budynku” (str. 7-8).

Ocena stanowiska Spółki:

Stanowisko Spółki jest nieprawidłowe.

Uzasadnienie stanowiska Organu podatkowego:

Mając na względzie przedstawiony zaistniały stan faktyczny oraz zaprezentowane przez Wnioskodawcę własne stanowisko w sprawie, podstawową kwestią było ustalenie czy demontaż instalacji wewnętrznych, na czas przebudowy, budowy i zmiany sposobu użytkowania budynku stanowi przesłankę wyłączającą go z opodatkowania podatkiem od nieruchomości, w świetle przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych obowiązujących do końca 2024 roku, jak i po zmianie, od 1 stycznia 2025 roku.

Obowiązek podatkowy i zasady opodatkowania podatkiem od nieruchomości normuje ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2025r. poz. 707 z późn. zm.), znowelizowana ustawą z dnia 19 listopada 2024r. o zmianie ustawy o podatku rolnym, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz ustawy o opłacie skarbowej wraz z załącznikiem (Dz. U. z 2024r. poz. 1757).

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2024 roku, jak i obecnym, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Podstawę opodatkowania w myśl art. 4 ust. 1 pkt 2 powołanej wyżej ustawy stanowi dla budynków lub ich części – powierzchnia użytkowa.

Podatnikami podatku od nieruchomości są (w myśl art. 3 ust. 1 powołanej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych) osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące: 1) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3; 2) posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych; 3) użytkownikami wieczystymi gruntów; 4) posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Zgodnie z przepisami obowiązującymi do dnia 31 grudnia 2024 roku, definicja „budynku” zawarta w art. 1a ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych stanowiła, iż jest to obiekt budowlany w rozumieniu przepisów

Prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. W związku z faktem, iż w powyższej definicji odwoływano się do przepisów Prawa budowlanego wspomnieć należy, iż zgodnie z art. 3 pkt 1 ustawy Prawo budowlane obiekt budowlany to budynek, budowla lub obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych.

Z kolei w myśl aktualnie obowiązujących przepisów, od 1 stycznia 2025 roku, zgodnie z art. 1a ust 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, budynek jest definiowany jako 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, 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.

Jak z powyższego wynika, w nowej definicji budynku zasadniczo nie ma już odwołania do przepisów prawa budowlanego. Wynika to z faktu, iż Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 4 lipca 2023 roku (*sygn. akt SK 14/21*) uznał, iż odwołanie się do innej ustawy (*ustawy Prawo budowlane*) przy określaniu przedmiotu opodatkowania, jest nieczytelne i niejasne dla podatników, co narusza zasadę poprawnej legislacji (*art. 2 Konstytucji RP*). Efektem tego było znowelizowanie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, m.in. o nową, bardziej transparentną definicję, tj. zdefiniowanie podatkowego pojęcia budynku.

W odniesieniu do powyższego wskazać należy, iż zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych, zarówno w poprzednim brzmieniu powołanego artykułu, jak i obecnie, przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości jako budynek jest obiekt, który posiada określone cechy konstrukcyjne, tj.: jest trwale związany z gruntem, posiada fundamenty i dach oraz wydzielony został z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych (*ścian*). Natomiast nowymi elementami definicji jest wskazanie, iż został on: wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych oraz wyposażony w instalacje zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem, choć do końca 2024 roku, w związku z odwołaniem się do przepisów Prawa budowlanego, przedmiot opodatkowania również stanowił budynek wraz z instalacjami.

W swoim wniosku o interpretację Wnioskodawca odwołuje się do definicji budynku w części dotyczącej posiadania „*instalacji zapewniających możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem*”. Ponieważ, jak wskazano, w obu stanach prawnych definicja ta była zbieżna, za dopuszczalne uznano dokonanie jednej interpretacji przepisów w przedmiotowym zakresie. Podkreślić w tym miejscu należy, iż orzecznictwo wydane na podstawie poprzednich regulacji (*do 31 grudnia 2024 roku*) zachowuje swoją trafność również w kontekście aktualnych przepisów, tym samym wcześniejsze wyroki, choć oparte na poprzednich przepisach, mogą być nadal powoływane przy interpretacji obecnych norm prawnych.

W przedstawionym przez Wnioskodawcę stanie faktycznym opisane istniejące już budynki nie posiadają ścian wewnętrznych, okien i drzwi, a instalacje wewnętrzne i urządzenia techniczne zostały zdemonstrowane, co nastąpiło wskutek prowadzonych przez Spółkę w latach 2020-2021 prac remontowych. Wnioskodawca skupił się w swoim wniosku na braku instalacji wewnętrznych na skutek ich „*demontażu*”, co spowodowało, że „*obiekty nie nadają się w żaden sposób do użytku*”. Odnosząc się do powyższego wskazać należy, że o możliwości użytkowania nie decyduje wyłącznie kompletność wyposażenia, ale realna zdolność do pełnienia funkcji przypisanej obiektowi. Tym samym brak instalacji wewnętrznych nie przesądza o tym, iż budynek przestaje istnieć, a może wpływać jedynie na jego funkcjonalność czy też jego wartość użytkową. Podkreślenia wymaga fakt, iż ustawodawca nie określa rodzaju instalacji, które budynek winien posiadać. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych wymaga istnienia instalacji zapewniających możliwość użytkowania zgodnie z przeznaczeniem, co oznacza wymóg funkcjonalny, a nie bezwzględny. Brak określonej instalacji w istniejącym budynku może uniemożliwiać użytkowanie obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, ale nie oznacza, że nie może być użytkowany w innym celu i nadal być uznany za budynek, jeśli spełnia inne warunki, takie jak: bycie trwale związanym z gruntem, wydzielenie z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadanie fundamentów i dachu, co ma miejsce w przypadku obiektów opisanych w przedmiotowym wniosku.

Na potwierdzenie takiego stanowiska powołać należy uzasadnienie prawomocnego wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 grudnia 2024 roku (*sygn. akt III FSK 513/24*), w którym stwierdzono, iż „*Jak zasadnie wskazano w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 28 marca 2023 r., sygn. akt III FSK 333/22, (...) obiekt budowlany pozostaje budynkiem nawet wówczas, gdy ze względów technicznych, faktycznych bądź prawnych nie jest i nie może być wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem. Istotne dla klasyfikacji podatkowej są natomiast elementy, (...) a mianowicie trwale związanie z gruntem, wydzielenie z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadanie fundamentów i dachu. Czasowy brak któregośkolwiek z wyżej wymienionych elementów statuujących definicję budynku spowodowany pracami remontowymi, modernizacyjnymi, czy też rozbudową nie może być kwalifikowany jako sytuacja, w której budynek takiego elementu nie posiada. Kluczowe znaczenie ma bowiem ciągłość istnienia budynku (...)*”.

Ponadto, zdaniem prof. dr hab. Leonarda Etela – specjalista w zakresie prawa podatkowego i finansowego, autora

licznych publikacji i komentarzy dotyczących podatków i opłat lokalnych – „*Wskazanie w ustawowej definicji budynku, że jest nim obiekt <<wraz z instalacjami>> nie oznacza, że są one elementem niezbędnym do uznania danego obiektu za budynek. Obiekty bez instalacji, a mające pozostałe cechy wynikające z definicji, podlegają opodatkowaniu jako budynki. W odróżnieniu od dachu, przegród budowlanych, fundamentów i trwałego związku z gruntem, budynki na potrzeby opodatkowania nie muszą mieć instalacji*” (Etel L., Dowgier R. „*Podatek od nieruchomości. Komentarz*”, wyd. Wolters Kluwer, Warszawa 2025). Tym samym należy uznać, iż brak instalacji może jedynie skutkować uchybieniu wymogom techniczno-budowlanym dla określonej kategorii obiektów, ale nie przekreśla istnienia budynku jako takiego.

Zauważyć należy, iż w przypadku remontu budynku, usunięcie instalacji (np. elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej) jest często konieczne, aby umożliwić prace budowlane i uniknąć uszkodzeń. Po remoncie instalacje są przywracane lub wymieniane na nowe, zgodnie z projektem i obowiązującymi przepisami. Budynek, w którym dokonywana jest przebudowa nie staje się więc nowo wybudowanym obiektem, ale cały czas istnieje w otoczeniu. Demontaż instalacji ma więc charakter czasowy. Wspomnieć należy przy tym również, iż gdyby czasowe usunięcie instalacji powodowałoby utratę przez dany obiekt przymiotu budynku, każda przebudowa instalacji (np. w postaci wymiany czy też modernizacji), nakładałaby na podatnika obowiązek dokonywania zgłoszenia zmiany w ewidencji gruntów i budynków na podstawie art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024r. poz. 1151 z późn. zm.). Co nader istotne, zmiana ta byłaby wiążąca dla organów podatkowych, gdyż obiekty ujawnione w ewidencji gruntów i budynków jako budynki tak winny być traktowane na potrzeby opodatkowania podatkiem od nieruchomości, bez względu na to jaki jest ich faktyczny stan.

Demontaż instalacji wewnętrznych w budynku nie wpływa zatem na kwalifikację obiektu budowlanego według kryteriów o jakich mowa w art. 1a ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Definicja budynku odnosi się bowiem do potencjalnej, jak i faktycznej możliwości posiadania poszczególnych elementów budynku, a nie do ich tymczasowego braku wynikającego z podjętych lub zaistniałych działań. Oznacza to, że jeżeli obiekt budowlany spełnia wymogi definicji budynku to pomimo, iż jest czasowo niemożliwy do użytkowania w związku z prowadzonymi, bądź rozpoczętymi pracami remontowymi, nadal pozostaje budynkiem i w konsekwencji podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Tezę tę potwierdza jednolita linia orzecznicza sądów administracyjnych, m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 grudnia 2019r. (sygn. akt II FSK 1009/19), w którym podkreślono, iż „(...) *Brak okien, schodów wewnętrznych czy części dachu lub ogólna dewastacja budynku, pozbawienie znajdujących się w nim lokali mediów czy jego <<porzucenie>> lub niewykorzystywanie nie powoduje utraty przez taki obiekt budowlany cech budynku w rozumieniu przepisów ustawy podatkowej. Budynek pozostaje budynkiem nawet wówczas, gdy został wyłączony z bieżącej eksploatacji*”. Powyższe potwierdza również Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 3 lipca 2024 roku (sygn. akt III FSK 877/23), w którym stwierdził, iż „*Obiekt budowlany, mieszczący się w zwięzłej definicji budynku zawartej w art. 1a ust. 1 pkt 1 u.p.o.l., pozostaje budynkiem w rozumieniu tej ustawy i podlega opodatkowaniu nawet wówczas, gdy ze względów technicznych, prawnych, czy faktycznych nie jest i nie może być wykorzystywany, w tym zgodnie z przeznaczeniem. Konieczność remontu budynku oraz fakt jego przebudowy i rozbudowy nie powoduje utraty przez taki obiekt budowlany cechy budynku w rozumieniu przepisów ustawy podatkowej*”.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że wskazany przez Spółkę brak instalacji wewnętrznych w obiektach nie stanowi podstawy do uznania, iż nie są one budynkami zatem podlegają one opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, gdyż spełniają cechy konstrukcyjne budynku w rozumieniu powołanej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (zarówno w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2024 roku, jak i w brzmieniu obecnym). Brak instalacji wynikający z jej tymczasowego demontażu, nie stanowi zatem przesłanki do wyłączenia takiego obiektu z opodatkowania podatkiem od nieruchomości.

Podkreślenia wymaga również fakt, iż zgodnie ze wspomnianym już wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 grudnia 2024 roku (sygn. akt III FSK 513/24), Organ podatkowy dokonując kwalifikacji danego przedmiotu opodatkowania na podstawie przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2024 roku, opierać się powinien jedynie na tej ustawie, a przepisy ustawy Prawo budowlane traktować pomocniczo - „*Art. 1a ust. 1 pkt 1 u.p.o.l. odsyła do przepisów prawa budowlanego jedynie w zakresie ustalenia, czy mamy do czynienia z obiektem budowlanym. Odesłanie to ma ograniczony zakres, dotyczy jedynie rozumienia pojęcia obiektu budowlanego (...)*”. Powyższe twierdzenie znajduje również odzwierciedlenie w powołanym przez Wnioskodawcę wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 5 lutego 2021r. (sygn. akt I SA/Po 231/20), zgodnie z którym „*taki kształt definicji oznacza, że pomimo odniesienia się do przepisów p.b., ustawodawca samodzielnie definiuje pojęcie budynku, jako przedmiotu opodatkowania*”.

Tutejszy Organ podatkowy zapoznając się z orzecznictwem sądów administracyjnych wskazanych przez Wnioskodawcę na poparcie swojego stanowiska stwierdza, iż powołanie ich w przedmiotowej sprawie jest chybione. Wyroki te dotyczą bowiem kwestii posiadania instalacji i opodatkowania podatkiem od nieruchomości

obiektów, które są nowo wybudowane, a więc dotyczą innego stanu faktycznego niż opisany we wniosku. Należy bowiem zwrócić uwagę, iż odróżnienia wymaga sytuacja, gdy dany obiekt jest wzniesiony, ale pozostaje w stanie surowym, tj. instalacja nie została jeszcze w nim zamontowana – obiekt taki nie może tym samym podlegać opodatkowaniu (*chyba, że jego część jest już użytkowana*), od sytuacji, w której obiekt istniejący, stanowiący dotychczas budynek, nie posiada instalacji z powodu świadomego i celowego działania, np. z powodu demontażu – co uznaje się za stan przejściowy zwłaszcza, iż prace te nie mają na celu rozbiórki istniejącego budynku lecz jego remont czy modernizację (*bez znaczenia jak długo trwają*). Obiekt taki nadal więc pozostaje budynkiem i podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości jako budynek.

A zatem stwierdzenie Wnioskodawcy, iż „(...) aby dany obiekt mógł podlegać opodatkowaniu jako budynek, musi być wyposażony w instalacje (...)” jest prawdziwe, ale tylko w odniesieniu do nowo wybudowanego budynku, który jeszcze nie posiada instalacji, a nie obiektu już istniejącego, tak jak to ma miejsce w opisanym zaistniałym stanie faktycznym.

Podsumowując powyższe, zasadnym jest stwierdzenie, iż opisane przez Wnioskodawcę obiekty, w których „(...) brak jest instalacji wewnętrznych, poszczególnych ścian, urządzeń technicznych, okien i drzwi” nadal są obiektami stanowiącymi budynki, o których mowa w art. 1a ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (zgodnie z definicją obowiązującą do 31 grudnia 2024 roku oraz od 1 stycznia 2025 roku) i podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Ponadto, wskazać należy, iż usunięcie ścian wewnętrznych w budynku powoduje konieczność ponownego przeliczenia powierzchni użytkowej, która uległa zwiększeniu w wyniku ich wyburzenia.

W związku z powyższym Organ podatkowy działając w oparciu o przepisy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych obowiązujących do końca 2024 roku, a także o treść znolizowanych przepisów obowiązujących od stycznia 2025 roku uznaje, iż stanowisko Wnioskodawcy, przedstawione we wniosku o wydanie niniejszej interpretacji indywidualnej z 13.06.2025r. jest nieprawidłowe.

W tym miejscu podkreślenia wymaga fakt, iż w orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowany jest pogląd, że organ wydając interpretację dokonuje jedynie oceny prawnej stanu faktycznego przedstawionego przez wnioskodawcę, bez możliwości jego modyfikowania, czy też prowadzenia postępowania dowodowego w trybie przepisów działu IV Ordynacji podatkowej. Wobec tego interpretacja może dotyczyć wyłącznie stanu faktycznego przedstawionego we wniosku, gdyż organ nie prowadzi żadnego postępowania dowodowego, nie ocenia też wiarygodności danych przedstawionych we wniosku. Obowiązkiem wyczerpującego przedstawienia stanu faktycznego ustawodawca obciążył wnioskodawcę, co oznacza, iż to wnioskodawca wskazuje elementy stanu faktycznego jakie należy uwzględnić przy wydawaniu interpretacji (*m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 czerwca 2011r. sygn. akt I FSK 897/10*).

Ponadto, należy zaznaczyć, że interpretacja dotyczy wyłącznie przepisów prawa podatkowego, organ podatkowy nie jest uprawniony do interpretacji przepisów z innych dziedzin prawa.

Niniejsza interpretacja została wydana w oparciu o stan faktyczny przedstawiony przez Wnioskodawcę, a co za tym idzie przedmiotowe postępowanie interpretacyjne ograniczono wyłącznie do udzielenia pisemnej interpretacji, co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w okolicznościach stanu faktycznego podanego przez Stronę we wniosku. Związanie organu interpretacją dotyczy jedynie dokonanej wykładni przepisu podatkowego wyłącznie w kontekście stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę. Nie oznacza to, iż w przypadku dokonania w toku postępowania podatkowego innych ustaleń Organ będzie musiał zająć stanowisko zbieżne z dokonaną wcześniej interpretacją.

Biorąc pod uwagę powyższe, tutejszy Organ postanawia jak w sentencji.

POUCZENIE

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem, w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia interpretacji podatkowej adresatowi (art. 53 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. – *Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi* Dz. U. z 2024r. poz. 935 t.j.). Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 2, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Katowice, którego działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania jest przedmiotem skargi, na adres pocztowy lub na adres elektronicznej skrzynki podawczej Urzędu Miasta Katowice (art. 54 ww. ustawy - *Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi*).

Skarga na pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego wydaną w indywidualnej sprawie, opinię zabezpieczającą, opinię, o której mowa w art. 119zzl § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - *Ordynacja podatkowa*, i odmowę wydania tych opinii, opinię w sprawie opodatkowania wyrównawczego, opinię zabezpieczającą w sprawie opodatkowania wyrównawczego i odmowę wydania opinii zabezpieczającej w sprawie opodatkowania wyrównawczego może być oparta wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania,

dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd administracyjny jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną (*art. 57a ww. ustawy - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi*).

z up. Prezydenta Miasta Katowice

Mirosława Witas

Naczelnik Wydziału

Egzekucji i Orzecznictwa Podatkowego

/podpisano podpisem elektronicznym/