

DENTONS

# Obiekty kontenerowe, stadiony, obiekty sportowe... – gdy budowla z załącznika nr 4 jest może nadal budynkiem

Konferencja *Podatki i opłaty lokalne – przegląd orzecznictwa w drugim roku reformy (edycja 2026)*

Sesja I: Budynki (a czasem budowle) w starej i nowej odsłonie

Wydział Prawa i Administracji  
Uniwersytetu Mikołaja Kopernika  
22 czerwca 2026 roku



# Pojęcie budynku w podatku od nieruchomości

## Definicja ustawowa

obiekt budowlany

(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

# Pojęcie budowli w podatku od nieruchomości

## Definicja ustawowa

obiekt niebędący budynkiem, wymieniony w załączniku nr 4 do ustawy, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem

urządzenie budowlane - przyłącze oraz urządzenie instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, oraz inne urządzenie techniczne, bezpośrednio związane z budynkiem lub powyższym obiektem, niezbędne do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem

elektrownia wiatrowa, elektrownia jądrowa i elektrownia fotowoltaiczna, biogazownia, biogazownia rolnicza, magazyn energii, kocioł, piec przemysłowy, kolej linowa, wyciąg narciarski oraz skocznia, w części niebędącej budynkiem - wyłącznie w zakresie ich części budowlanych

inne urządzenie techniczne - wyłącznie w zakresie jego części budowlanych

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

# Niektóre pozycje załącznika nr 4

## Kontenery i obiekty sportowe

obiekt kontenerowy trwale związany z gruntem

amfiteatr

płyta stadionu, tunel dla zawodników, trybuny -  
wchodzące w skład stadionu

przekrycie namiotowe, powłoka pneumatyczna,  
strzelnica, kiosk uliczny, pawilon sprzedaży ulicznej,  
pawilon wystawowy - trwale związane z gruntem

inny niż powyższy odkryty obiekt sportowy

przystań, sztuczna wyspa, basen portowy, dok,  
falochron, nabrzeże, molo, pirs, pomost, pochylnia,  
dalba, stawa

# Trwałe związanie z gruntem

## Definicja ustawowa

### Trwałe związanie z gruntem

take 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

# Obiekt kontenerowy

## Próba zarysowania przesłanek opodatkowania jako budowli

obiekt kontenerowy

trwale związany z gruntem

(wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem)

wzniesiony w wyniku robót budowlanych

niebędący budynkiem

niewydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz

nieposiadający fundamentów i dachu

# Obiekt kontenerowy

## Możliwe sytuacje w podatku od nieruchomości

### OBIEKT KONTENEROWY

(wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem)

budynek (opodatkowany od powierzchni)

budowla (opodatkowana od wartości), jeśli trwale związany z gruntem oraz wzniesiony w wyniku robót budowlanych, chyba że jest budynkiem

obiekt budowlany inny niż budynek i budowla (nieopodatkowany)

żadne z powyższych (nieopodatkowany)

# Obiekt kontenerowy

## Kryterium trwałego związania z gruntem w praktyce fiskalnej od 2025 roku

profiskalna wykładnia niektórych organów podatkowych po dniu 1 stycznia 2025 roku, na przykład *indywidualna Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 6 lutego 2025 r., sygn. FN-310.1.2025*

korzystna dla podatników wykładnia niektórych organów podatkowych po dniu 1 stycznia 2025 roku, na przykład *interpretacja indywidualna Prezydenta Miasta Szczecina z dnia 10 września 2025 r., sygn. WPiOL-VI.310.4.2025.MS*

po okresie wyraźnych rozbieżności w praktyce lokalnych organów podatkowych: *interpretacja ogólna Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 2 stycznia 2026 r., sygn. DPL2.8401.6.2025*

# Interpretacja ogólna

## Podstawowe konkluzje praktyczne

Definicja trwałego związania z gruntem akcentuje element połączenia z gruntem. Połączenie to ma zapewnić obiektowi budowlanemu, tj. budynkowi lub budowli, stabilność i odporność na przeciwdziałanie czynnikom zewnętrznym niezależnym od działania człowieka (np. wiatru), mogącym zniszczyć lub spowodować przemieszczenie lub przesunięcie się obiektu budowlanego na inne miejsce.

Obiekt, aby był trwale związany z gruntem musi być połączony z nim fizycznie, tj. zespolony z gruntem, przymocowany do gruntu, zakotwiczony w nim, przez zastosowanie odpowiednich technik budowlanych, polegających np. na **przymocowaniu za pomocą kotew gruntowych, śrub gruntowych, bloczków betonowych z mocowaniami chemicznymi, tj. przy użyciu żywic chemicznych**. Przez połączenie obiektu budowlanego z gruntem należy rozumieć zatem wykonanie pewnych czynności w celu ich połączenia.

Połączenie to, a nie masa czy konstrukcja obiektu, ma zapobiec przemieszczeniu lub jego przesunięciu się w inne miejsce. (...) Trwałość połączenia z gruntem nie oznacza przy tym nierozzerwalności, tj. braku możliwości odłączenia obiektu od gruntu.

Nie są trwale związane z gruntem obiekty jedynie posadowione na podłożu przymocowanym do gruntu (np. na ławie fundamentowej, wylewce betonowej) i nieprzymocowane do tego podłoża w żaden sposób (...). Cechy trwałego związania z gruntem (...) nie spełniają także obiekty osadzone na niezintegrowanych z gruntem (np. za pomocą kotew stalowych): kostce brukowej lub betonowych bloczkach czy płycie betonowej.

# Interpretacja ogólna

## Podstawowe konkluzje praktyczne

Cechami wyróżniającymi obiekt kontenerowy jest: przeznaczenie do czasowego użytkowania a także mobilność, tj. możliwość przeniesienia w inne miejsce. Obiekt kontenerowy ze swojej istoty jest przenośny, tj. nieumocowany, niezainstalowany na stałe, dający się przenosić.

Przesłanki trwałego związania z gruntem w rozumieniu definicji z upol brak jest również w przypadku obiektów, którym stabilność i odporność na czynniki zewnętrzne zapewnia wyłącznie ich masa lub konstrukcja, a brak jest fizycznego połączenia tych obiektów z gruntem. (...)

Obiekty kontenerowe takie jak: pojemniki transportowe służące do przechowywania i transportu różnorodnych towarów, powszechnie stosowane w transporcie morskim, a także drogowym i kolejowym (tzw. kontenery morskie), jak również kontenery: biurowe, sanitarne, portierni, szatni itp., z uwagi na fakt, iż w większości przypadków nie są połączone z gruntem fizycznie, czyli nie są przymocowane do gruntu przez zastosowanie określonych technik budowlanych, nie są trwale związane z gruntem w rozumieniu definicji wprowadzonej do upol od 1 stycznia 2025 r.

**Jak wyklądać natomiast przesłankę wzniesienia w wyniku robót budowlanych?**

# Obiekty sportowe

## Obecny stan prawny

kolej linowa, wyciąg narciarski oraz skocznia, w części niebędącej budynkiem – opodatkowane jako budowla (jeśli wzniesione w wyniku robót budowlanych) wyłącznie w zakresie ich części budowlanych

niebędące budynkiem odkryte obiekty sportowe, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem - opodatkowane jako budowle, jeśli wzniesione w wyniku robót budowlanych

płyta stadionu, tunel dla zawodników, trybuny - wchodzące w skład stadionu, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem (niebędące budynkiem) - opodatkowane jako budowle, jeśli wzniesione w wyniku robót budowlanych

inne elementy stadionu – opodatkowane jako budynek, jako budowla lub nieopodatkowane podatkiem od nieruchomości

DENTONS

# Obiekty kontenerowe, stadiony, obiekty sportowe... – gdy budowla z załącznika nr 4 jest może nadal budynkiem

Dziękuję za uwagę

