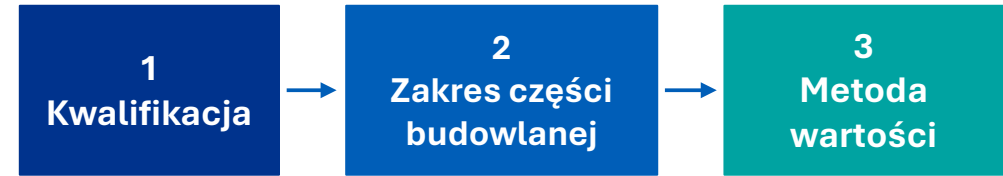


Podstawa opodatkowania budowli

Od 2025 r. spór coraz częściej przesuwa się z pytania „czy to budowla?” na pytanie „jaką wartość należy przypisać budowli albo jej części?”.

Podatek majątkowy, ale podstawa dla budowli opiera się co do zasady na wartościach z podatków dochodowych.

Martin Wrбка | KPMG | Sesja II: Budowle, czyli emocje dalej gwarantowane



Klucz praktyczny:
najpierw precyzyjnie opisać przedmiot opodatkowania, dopiero potem wyceniać.

Największe ryzyka

opodatkowanie urządzenia zamiast części budowlanej

brak danych historycznych / dokumentacji kosztowej

spór o wartość rynkową i zakres wyceny

powołanie biegłego przez organ

Zasada wyjściowa: wartość amortyzacyjna albo rynkowa

Czy budowla = środek trwały amortyzowany przez podatnika?

TAK

art. 4 ust. 1 pkt 3

Wartość przyjęta dla amortyzacji na 1 stycznia roku podatkowego, bez pomniejszenia o odpisy.

Warunek praktyczny:
tożsamość przedmiotu podatku i środka trwałego

NIE

art. 4 ust. 5

Wartość rynkowa określona przez podatnika na dzień powstania obowiązku podatkowego.

Brak tożsamości:
nie sumujemy wartości kilku środków trwałych i nie odejmujemy „procentowo” części nieopodatkowanych

Przykłady: fundamenty pod maszyny, konstrukcje wsporcze, części budowlane instalacji, sieci i złożone obiekty przemysłowe.

Trzy praktyczne pola sporu

01

Fundament pod maszynę / urządzenie

Problem: brak odrębnego środka trwałego i brak historycznej wartości.

Cel: wycenić wyłącznie część budowlaną, bez wartości maszyny lub instalacji technologicznej.

Dowód: dokumentacja inwestycyjna, kosztorysy, parametry techniczne, ewentualnie rzeczoznawca.

02

Budowla amortyzowana przez inny podmiot

Problem: podatnik PON nie amortyzuje budowli, a dane są w ewidencji właściciela / gminy / innego podmiotu.

Kierunek: nie przejmować automatycznie cudzej wartości początkowej; rozważyć wartość rynkową budowli.

03

Likwidacja części budowli w trakcie roku

Problem: fizycznie usunięto część obiektu, ale reszta nadal istnieje jako budowla.

NSA: częściowa likwidacja wpływa na podstawę dopiero od 1 stycznia kolejnego roku; likwidacja całej budowli może działać od następnego miesiąca.

Wspólny mianownik: zakres opodatkowania musi być identyczny z zakresem wyceny.

Pytania do panelu: gdzie powinna przebiegać granica?

pewność fiskalna

majątkowy charakter
 podatku

1

Jak ustalić wartość fundamentu, gdy nie ma wyodrębnionej wartości historycznej?

2

Czy wystarczy własne oszacowanie, czy potrzebna jest wycena rzeczoznawcy?

3

Brak tożsamości ST–budowla: wartość rynkowa czy wartość amortyzacyjna?

4

Czy podatnik powinien korzystać z cudzej ewidencji środków trwałych?

5

Czy częściowa likwidacja powinna obniżać podatek już od następnego miesiąca?

6

Czy 2% nadal odpowiada realiom gospodarki — czy raczej zmienić zasady ustalania podstawy?

Teza końcowa do dyskusji: w sporach o budowie wartość nie jest tylko rachunkiem — to konsekwencja wcześniejszej kwalifikacji i prawidłowego wyznaczenia przedmiotu opodatkowania.