

Zabrze, 10.09.2025 r.

**WNIOSKODAWCA:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**ORGAN PODATKOWY:**

**Prezydent Miasta Zabrze**

ul. Powstańców Śląskich 5/7

41-800 Zabrze

**WNIOSEK O WYDANIE INTERPRETACJI INDYWIDUALNEJ PRZEPISÓW  
PRAWA PODATKOWEGO**

Na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29.08.1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111 z późn. zm.) [REDACTED] zwraca się z prośbą o udzielenie pisemnej informacji w zakresie stosowania przepisów prawa, tj. ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.) co do poniższej opisanej sprawy:

**OPIS ZDARZENIA PRZESZŁEGO:**

[REDACTED] (dalej: „Wnioskodawca” lub „Spółka”) prowadzi działalność gospodarczą polegającą na wynajmie i dzierżawie nieruchomości, a także pozostałej działalności usługowej o charakterze finansowym, gdzie indziej niesklasyfikowanej, z wyłączeniem działalności ubezpieczeniowej oraz funduszy emerytalnych.

Z uwagi na zakres prowadzonej działalności oraz strukturę majątkową, począwszy od dnia 1 stycznia 2021 r., Spółka kwalifikuje się jako „spółka nieruchomościowa” w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Wnioskodawca wynajmuje nieruchomości podmiotom powiązanym, które prowadzą działalność w branży motoryzacyjnej. Głównym przedmiotem działalności tych podmiotów jest produkcja elementów wykończeniowych z tworzyw sztucznych, wykorzystywanych w przemyśle motoryzacyjnym.

Na terenie nieruchomości należącej do Wnioskodawcy, wynajmowanej przez spółkę [REDAKTOWANO] znajdują się dwa specjalistyczne silosy (zbiorniki) wykorzystywane niegdyś do magazynowania wysokogatunkowego granulatu tworzywa sztucznego stosowanego w procesach produkcyjnych. Granulat ten był przechowywany w silosach w sposób zapewniający jego ochronę przed zanieczyszczeniami, a następnie transportowany do suszarni, skąd rozprawdzano go do poszczególnych wtryskarek. Silosy te obecnie nie są używane, a dostępne informacje nie wskazują na ich ponowne uruchomienie w dającej się przewidzieć przyszłości. Konstrukcje te zostały posadowione na specjalnie wykonanym fundamencie, który został wybudowany w konkretnym celu technologicznym. W przeszłości istniały trzy silosy, jednak jeden z nich został zdemontowany i przetransportowany do innej lokalizacji [REDAKTOWANO]. Silosy wykonane są z metalu i zostały przytwierdzone do fundamentów za pomocą połączeń śrubowych, które umożliwiają ich demontaż bez uszkodzenia podstawy. W celu zapewnienia bezpieczeństwa, na silosach zainstalowano system odgromowy, który chroni obiekty, instalacje oraz personel przed skutkami wyładowań atmosferycznych. Własność gruntu, na którym się znajdują, należy do [REDAKTOWANO] natomiast zarówno same silosy, jak i fundamenty pod nimi są własnością najemcy – spółki [REDAKTOWANO]

Na tej samej nieruchomości zlokalizowane są także urządzenia chłodzące w postaci chłodziarek wentylatorowych, wykorzystywanych do chłodzenia wody w obiegu zamkniętym, która służy do obniżania temperatury form i oleju w maszynach wtryskowych. Są to trzy odrębne zespoły urządzeń: chłodziarki o mocy 1000 kW i 700 kW, chłodziarka o mocy 500 kW oraz nowa chłodziarka o mocy 1000 kW umieszczona od strony placu manewrowego. Pierwsze dwie chłodziarki oraz chłodziarka 500 kW zostały posadowione na specjalnie przygotowanych fundamentach, natomiast nowa chłodziarka 1000 kW została ustawiona bezpośrednio na wylewce betonowej, bez wcześniejszego przygotowania fundamentu. Podobnie jak w przypadku silosów, urządzenia chłodzące są połączone z podłożem (fundamentem) przy pomocy systemu śrubowego, co technicznie umożliwia ich demontaż bez naruszenia integralności fundamentu. Wszystkie chłodziarki, jak również odpowiadające im fundamenty, pozostają własnością najemcy – spółki [REDAKTOWANO]

Dodatkowo, na terenie nieruchomości Wnioskodawcy znajduje się również kompaktowy bioreaktor trójfazowy wykorzystywany do oczyszczania powietrza odprowadzanego z lakierni. W procesie lakierowania elementów wtryskowych powstają emisje zapachowe oraz pyły i inne substancje lotne, które są wychwytywane przez system wentylacyjny i kierowane do bioreaktora. Kompaktowy bioreaktor trójfazowy stanowi końcowy element tego systemu, filtrując powietrze przed jego emisją do atmosfery. Urządzenie to jest trwale związane z systemem wentylacyjnym hali lakierni i jego funkcjonowanie stanowi warunek konieczny dla prowadzenia działalności produkcyjnej przez najemcę. Uzyskanie przez najemcę pozwolenia na emisję zanieczyszczeń

gazowych do środowiska, zgodnie z art. 3 pkt 6 ustawy Prawo ochrony środowiska, było uwarunkowane zastosowaniem systemu oczyszczania powietrza. Własność bioreaktora oraz fundamentu, na którym został posadowiony, przysługuje obecnie innemu najemcy – spółce powiązanej [REDAKTOWANE]

Zarówno silosy, jak i chłodziarki oraz bioreaktor, zgodnie z zapisami ewidencyjnymi, figurują w księgach rachunkowych najemców jako środki trwałe. Podatnikiem podatku od nieruchomości pozostaje na ten moment właściciel nieruchomości – Spółka [REDAKTOWANE]. Niemniej jednak, w związku z wejściem w życie z dniem 1 stycznia 2025 r. zmian w ustawie z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, powstała istotna wątpliwość co do statusu podatkowego wskazanych urządzeń i ich części składowych, w szczególności w zakresie tego, czy dla celów podatku od nieruchomości należy traktować urządzenia i ich fundamenty jako całość, czy też jako odrębne obiekty. Sporna pozostaje także kwestia, kto w świetle nowych regulacji – właściciel gruntu, właściciel fundamentów czy właściciel urządzeń – będzie uznawany za podatnika podatku od nieruchomości w odniesieniu do tych elementów infrastruktury technicznej.

#### **PYTANIA DO POWYŻSZEGO ZDARZENIA PRZESZŁEGO:**

1. Czy silosy, posadowione na gruncie należącym do Wnioskodawcy, będące własnością najemcy i przymocowane do specjalnie przygotowanych fundamentów za pomocą śrub (umożliwiających ich demontaż), stanowią budowle w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, i tym samym podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości?
2. Czy fundamenty, na których posadowione są silosy (stanowiące własność najemcy), należy traktować dla celów podatku od nieruchomości jako część silosów (jedna budowla), czy jako odrębne budowle?
3. W przypadku uznania silosów wraz z fundamentami za budowle, kto jest podatnikiem podatku od nieruchomości: Wnioskodawca jako właściciel gruntu, czy najemca – jako właściciel silosów i fundamentów?
4. Czy chłodziarki wentylatorowe (o mocach 1000 kW, 700 kW, 500 kW), posadowione na gruncie należącym do Wnioskodawcy, będące własnością najemcy, częściowo zamontowane na fundamentach, a częściowo bez nich, i przymocowane za pomocą śrub, stanowią budowle w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych?
5. Czy fundamenty, na których posadowione są chłodziarki (będące własnością najemcy), należy traktować łącznie z urządzeniami jako jedną budowlę w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, czy też jako odrębną budowlę podlegającą odrębnemu opodatkowaniu, zważywszy że same urządzenia chłodzące nie są wymienione w załączniku nr 4 do ustawy i nie spełniają definicji budowli?

6. W przypadku uznania fundamentów pod chłodziarki za budowle podlegające opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, kto jest podatnikiem tego podatku: Wnioskodawca jako właściciel nieruchomości gruntowej, czy najemca — właściciel fundamentów i urządzeń?
7. Czy kompaktowy bioreaktor trójfazowy, trwale połączony z systemem wentylacyjnym hali lakierni i posadowiony na fundamencie, wykorzystywany do oczyszczania powietrza i będący własnością najemcy, stanowi budowlę w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych?
8. Czy fundament, na którym posadowiony jest kompaktowy bioreaktor trójfazowy, należy traktować jako część tej samej budowli, czy jako odrębny przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości?
9. W przypadku uznania fundamentów pod kompaktowy bioreaktor trójfazowy za budowlę podlegającą opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, kto jest podatnikiem tego podatku: Wnioskodawca jako właściciel gruntu, czy najemca jako właściciel fundamentu i urządzenia?

#### **STANOWISKO WNIOSKODAWCY:**

##### **AD.1**

W ocenie Wnioskodawcy, silosy magazynowe posadowione na gruncie stanowiącej własność Wnioskodawcy, będące własnością najemcy i przymocowane do specjalnie przygotowanych fundamentów za pomocą śrub (umożliwiających ich demontaż), stanowią budowle w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, a tym samym podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości zgodnie z przepisami tej ustawy.

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, przez budowlę rozumie się m.in. obiekt niebędący budynkiem, wymieniony w załączniku nr 4 do ustawy, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem. Z kolei poz. 6 załącznika nr 4 do ustawy wskazuje wprost, że budowlami są obiekty przeznaczone do gromadzenia materiałów sypkich i ciekłych, których podstawowym parametrem technicznym jest pojemność. Silosy spełniają tę charakterystykę — są bowiem przeznaczone do magazynowania materiałów sypkich (np. granulatu tworzywa sztucznego) i są projektowane z uwzględnieniem parametrów pojemnościowych.

Dodatkowo, w świetle przepisów podatkach i opłatach lokalnych, za budowlę można uznać taki obiekt, który:

- nie jest budynkiem,
- został wzniesiony w wyniku robót budowlanych,
- jest trwale związany z gruntem,
- oraz pełni funkcję techniczną i użytkową na potrzeby działalności gospodarczej.

Zgodnie z definicją zawartą w art. 1a ust. 1 pkt 2 lit. c ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, przez trwałe związanie z gruntem należy rozumieć takie połączenie obiektu budowlanego z gruntem, które zapewnia mu stabilność i możliwość przeciwdziałania czynnikom zewnętrznym niezależnym od działania człowieka, mogącym zniszczyć lub przemieścić dany obiekt. W tym kontekście, Wnioskodawca wskazuje na wykładnię pojęcia „trwale związany z gruntem” przyjętą przez Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 17 stycznia 2020 r., sygn. II OSK 526/18, zgodnie z którą: *„Cecha ‘trwałego związania z gruntem’ sprowadza się do posadowienia obiektu na tyle trwale, by zapewnić mu stabilność i możliwość przeciwdziałania czynnikom zewnętrznym, mogącym go zniszczyć lub spowodować przesunięcie czy przemieszczenie na inne miejsce.”*

W przedstawionym stanie faktycznym, silosy:

- zostały osadzone na przygotowanych fundamentach,
- są mocowane za pomocą śrub, które — choć technicznie umożliwiają demontaż — zapewniają trwałe i stabilne połączenie z podłożem,
- są użytkowane w sposób ciągły i stacjonarny,
- a ich eksploatacja ma charakter długoterminowy.

Tym samym, mimo że silosy mogą być zdemontowane, to ich rzeczywiste funkcjonowanie i sposób posadowienia odpowiadają cechom trwałego związania z gruntem, o których mowa w art. 1a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i zgodnie z wykładnią przedstawioną przez NSA. Stabilność konstrukcji oraz odporność na czynniki atmosferyczne (np. wiatr, opady, wibracje) potwierdzają, że spełnione są przesłanki kwalifikujące je jako budowle.

W konsekwencji, w ocenie Wnioskodawcy, przedmiotowe silosy spełniają definicję budowli, o której mowa w art. 1a ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz jako budowle podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości na zasadach przewidzianych dla obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

## **AD.2**

W odniesieniu do pytania dotyczącego kwalifikacji podatkowej fundamentów, na których posadowione są silosy będące własnością najemcy, Wnioskodawca wskazuje, że fundamenty te powinny być traktowane jako integralna część silosów, tworząc z nimi jedną budowlę, a nie jako odrębne budowle podlegające samodzielnemu opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Podstawą tego stanowiska jest przepis art. 1a ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zgodnie z którym za budowlę uznaje się również fundamenty pod maszyny i urządzenia techniczne, o ile stanowią odrębne technicznie części przedmiotów składających się na całość użytkową. W analizowanej sytuacji fundamenty zostały wykonane specjalnie w celu posadowienia silosów i są z nimi trwale oraz konstrukcyjnie powiązane, co wyklucza ich odrębność funkcjonalną i podatkową.

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 2c tej samej ustawy, „trwałe związanie z gruntem” oznacza takie połączenie obiektu budowlanego z gruntem, które zapewnia temu obiektowi stabilność oraz możliwość przeciwdziałania czynnikom zewnętrznym niezależnym od działania człowieka, mogącym zniszczyć lub spowodować przemieszczenie tego obiektu.

W tym kontekście fundamenty pełnią kluczową rolę techniczną – zapewniają stabilność całej konstrukcji, umożliwiają jej funkcjonowanie zgodnie z przeznaczeniem i przeciwdziałają jej przemieszczaniu. Dlatego, jako część konstrukcyjna silosu, nie mogą być kwalifikowane jako odrębna budowla, lecz jako element składowy jednej budowli, jaką jest silos posadowiony na gruncie.

Powyższe stanowisko znajduje silne potwierdzenie w aktualnym orzecznictwie:

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 grudnia 2021 r., sygn. III FSK 3821/21, w którym sąd wskazał, że: *„Pojęcie ‘trwałego związania z gruntem’ oznacza zarówno posiadanie przez budynek fundamentów, które są usytuowane poniżej poziomu terenu (wkopane w grunt), jak i trwałego (sztywnego, stabilnego, ciągłego, niezmiennego) powiązania obiektu z tymi fundamentami. Nie będzie trwale związany z gruntem taki obiekt budowlany, w którym dolna płaszczyzna postumentu (podbudowy) znajduje się na poziomie terenu, a jego przeniesienie lub rozebranie nie wiąże się z wykonaniem robót ziemnych.”*

W analizowanej sprawie silosy są przytwierdzone do fundamentów za pomocą śrub i nie mogą być przemieszczone bez wykonania robót demontażowych – co oznacza, że spełniają kryterium trwałego związania z gruntem.

Wyrok WSA w Warszawie z 17 stycznia 2020 r., II OSK 526/18, który podkreśla, że nie każde fizyczne ustawienie obiektu na gruncie skutkuje jego trwałym związaniem – niezbędne jest trwałe połączenie funkcjonalne i techniczne, zapewniające stabilność.

W świetle obowiązujących przepisów i aktualnej linii orzeczniczej, fundamenty, na których posadowione są silosy, nie stanowią odrębnych budowli, lecz należy je kwalifikować jako element składowy całej budowli, jaką jest silos. W konsekwencji, dla celów podatku od nieruchomości, silos i fundament tworzą jedną budowlę, podlegającą opodatkowaniu jako całość.

### **AD.3**

W ocenie Wnioskodawcy, w przypadku uznania silosów wraz z fundamentami za budowlę w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, podatnikiem podatku od nieruchomości jest Wnioskodawca jako właściciel gruntu, na którym posadowiono tę budowlę, mimo że właścicielem zarówno silosów, jak i fundamentów, jest najemca będący podmiotem powiązanym.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, podatnikami podatku od nieruchomości są właściciele nieruchomości lub obiektów budowlanych, posiadacze samoistni

oraz użytkownicy wieczystości. W niniejszej sprawie nie mamy do czynienia z użytkowaniem wieczystym ani z posiadaniem samoistnym. Wnioskodawca pozostaje właścicielem gruntu, natomiast najemca jest jedynie posiadaczem zależnym.

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, fundamenty pod maszyny oraz urządzenia techniczne mogą stanowić budowlę jako odrębne części składowe całego obiektu. Jeśli jednak zarówno silos, jak i fundament są posadowione trwale na gruncie, tworzą jedną całość techniczno-funkcjonalną – zintegrowaną budowlę związaną z przemysłowym przeznaczeniem nieruchomości. W świetle zasady superficies solo cedit, wyrażonej w art. 48 ustawy z dnia 23.04.1964 – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.), wszystko co zostało trwale połączone z gruntem, staje się częścią nieruchomości. Choć możliwe jest wyodrębnienie budowli jako odrębnego przedmiotu własności, to w praktyce takie wyodrębnienie musi mieć charakter formalny i wynikać ze stanu prawnego, np. przez ustanowienie odrębnej własności budowli. W niniejszym przypadku nie doszło do wyodrębnienia silosów ani fundamentów jako osobnej nieruchomości budynkowej lub budowlanej – pozostają one posadowione na gruncie należącym do Wnioskodawcy.

W orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowane jest stanowisko, że w przypadku budowli wzniesionych na cudzym gruncie, które są trwale związane z tym gruntem, podatnikiem podatku od nieruchomości pozostaje właściciel gruntu, chyba że doszło do wyodrębnienia budowli jako samodzielnego przedmiotu własności. W szczególności należy powołać się na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 lutego 2012 r., sygn. III SA/Wa 782/11, w którym wskazano, że przedmiotem opodatkowania mogą być budowle wzniesione na cudzym gruncie, niezależnie od tego, czy zostały ujęte w ewidencji środków trwałych podatnika. W konsekwencji przyjmuje się, że podatek od budowli stanowiących część składową gruntu płaci właściciel gruntu, na którym znajdują się te obiekty, natomiast jeśli nie stanowią one części składowej gruntu, podatnikiem jest ich właściciel.

Z kolei, jak wskazuje Urząd Miasta Poznania w piśmie z dnia 16 maja 2025 r., rozstrzygające dla opodatkowania budowli na cudzym gruncie jest to, czy mamy do czynienia z trwałym związaniem obiektu z gruntem. Jeżeli obiekt został wzniesiony przez najemcę w celu stałego użytkowania i nie został wzniesiony tylko na czas określony, to uznaje się, że jest on trwale związany z gruntem, a w takim przypadku obowiązek podatkowy obciąża właściciela gruntu. Nie można również utożsamiać pojęcia trwałego związania z gruntem w rozumieniu przepisów prawa podatkowego z pojęciem "części składowej rzeczy" na gruncie cywilnym. Jednakże – jak słusznie zauważył WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 19 marca 2025 r., sygn. I SA/Gd 20/25 – przy ocenie trwałego związania obiektu z gruntem dla celów podatkowych decydujące znaczenie ma jego charakter techniczny i funkcjonalny, a nie sam fakt potencjalnego demontażu. Nawet konstrukcje dające się technicznie zdemontować mogą być traktowane jako budowle, jeżeli sposób ich posadowienia,

przeznaczenie oraz czas trwania wskazują na zamiar ich trwałego funkcjonowania w danym miejscu.

Reasumując, w ocenie Wnioskodawcy, mimo że zarówno fundamenty, jak i silosy są własnością najemcy, to ze względu na ich trwałe połączenie z gruntem oraz brak wyodrębnienia jako odrębnych nieruchomości, całość należy traktować jako budowlę trwale związaną z nieruchomością należącą do Wnioskodawcy. Tym samym, Wnioskodawca – jako właściciel gruntu – pozostaje podatnikiem podatku od nieruchomości w odniesieniu do całej budowli, którą stanowią silosy wraz z fundamentami.

#### **AD.4**

Na podstawie art. 1a ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2025 roku, budowlą jest m.in. obiekt niebędący budynkiem wymieniony w załączniku nr 4 do ustawy wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem oraz urządzenie techniczne inne niż wymienione w lit. a–c wyłącznie w zakresie jego części budowlanych (lit. d).

W analizowanym stanie faktycznym chłodziarki wentylatorowe o mocach 1000 kW, 700 kW oraz 500 kW stanowią urządzenia techniczne, o których mowa w art. 1a ust. 1 pkt 2 lit. d ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Nie są one natomiast obiektami wymienionymi w załączniku nr 4 do ustawy, ani budynkami, ani instalacjami związanymi bezpośrednio z tymi obiektami. W związku z tym, samo urządzenie chłodnicze jako takie nie kwalifikuje się do kategorii budowli. Zgodnie z lit. e tego samego przepisu, fundamenty pod maszyny oraz pod urządzenia techniczne są traktowane jako odrębne pod względem technicznym części budowli i podlegają opodatkowaniu, pod warunkiem, że zostały wzniesione w wyniku robót budowlanych. W analizowanym przypadku trzy chłodziarki zostały posadowione na specjalnie przygotowanych fundamentach, które można uznać za części budowlane podlegające opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, o ile są one związane z działalnością gospodarczą prowadzoną na nieruchomości Wnioskodawcy. Natomiast nowa chłodziarka o mocy 1000 kW została ustawiona bezpośrednio na wylewce betonowej, bez wykonania fundamentu, wobec czego nie spełnia przesłanek do uznania jej części budowlanej.

Dodatkowo, chłodziarki przymocowane są do podłoża przy pomocy systemu śrubowego, co umożliwia ich demontaż bez naruszenia konstrukcji podłoża. Zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych, trwałe związanie z gruntem jest jednym z kluczowych kryteriów uznania przedmiotu za budowlę. W związku z tym brak trwałego związania chłodziarek z gruntem wyklucza ich traktowanie jako budowli.

W konsekwencji, biorąc pod uwagę powyższe regulacje, chłodziarki wentylatorowe jako takie nie stanowią budowli w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i nie



podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Obowiązek podatkowy może natomiast ciążyć na fundamentach tych urządzeń jako odrębnych częściach budowlanych, pozostających własnością najemcy.

#### **AD.5**

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, budowlą jest obiekt niebędący budynkiem wymieniony w załączniku nr 4 do ustawy wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem. Wentylatorowe chłodziarki nie znajdują się w tym załączniku, wobec czego nie spełniają definicji budowli w rozumieniu tej ustawy.

Ponadto, zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 2 lit. d, za budowle uznaje się urządzenie techniczne jedynie w zakresie jego części budowlanych, natomiast samo urządzenie chłodnicze, jako element możliwy do demontażu i nieposiadający trwałego zespolenia z gruntem, nie stanowi budowli. Zastosowanie systemu śrubowego do montażu urządzeń chłodzących na fundamentach umożliwia ich demontaż bez naruszenia integralności fundamentów, co potwierdza brak trwałego związania z gruntem.

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 2 lit. e, fundamenty pod maszyny oraz urządzenia techniczne stanowią odrębne, pod względem technicznym, części budowli, które podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, pod warunkiem, że zostały wzniesione w wyniku robót budowlanych.

W niniejszym przypadku fundamenty, na których posadowione są chłodziarki, spełniają warunki techniczne i prawne do uznania ich za budowle, natomiast same chłodziarki — jako urządzenia techniczne niebędące budowlą — nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

W konsekwencji fundamenty powinny być traktowane jako odrębna budowla, podlegająca opodatkowaniu, a chłodziarki jako urządzenia techniczne pozostają poza zakresem podatku od nieruchomości.

#### **AD.6**

W ocenie Wnioskodawcy, w przypadku uznania fundamentów pod wentylatorowe chłodziarki za budowle w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, podatnikiem podatku od nieruchomości jest Wnioskodawca jako właściciel nieruchomości gruntowej, na której posadowione są te fundamenty, mimo iż właścicielem zarówno chłodziarek, jak i fundamentów jest najemca, będący podmiotem powiązanym.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, podatnikami podatku od nieruchomości są właściciele nieruchomości lub obiektów budowlanych, posiadacze samoistni oraz użytkownicy wieczysti. W niniejszej sprawie Wnioskodawca pozostaje właścicielem gruntu, natomiast najemca jest jedynie posiadaczem zależnym fundamentów i urządzeń chłodzących.

Zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 2 lit. e tej ustawy, fundamenty pod maszyny oraz urządzenia techniczne mogą stanowić budowle jako odrębne części składowe całego obiektu. W przypadku fundamentów chłodziarek, które zostały wzniesione w wyniku robót budowlanych i są trwale związane z gruntem, fundamenty te stanowią nierozłączną część nieruchomości gruntowej.

Zasada superficies solo cedit, wyrażona w art. 48 Kodeksu cywilnego, wskazuje, że wszystko co zostało trwale połączone z gruntem, staje się częścią nieruchomości. Choć możliwe jest formalne wyodrębnienie budowli jako odrębnego przedmiotu własności, w praktyce musi to wynikać ze stanu prawnego, np. ustanowienia odrębnej własności budowli. W przypadku fundamentów chłodziarek nie doszło do takiego wyodrębnienia — pozostają one posadowione na gruncie należącym do Wnioskodawcy.

W orzecznictwie sądów administracyjnych utrwalone jest stanowisko, że budowle wzniesione na cudzym gruncie, które są trwale związane z tym gruntem, podlegają opodatkowaniu przez właściciela gruntu, chyba że nastąpiło formalne wyodrębnienie tych budowli jako odrębnej własności. Przykładowo, w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 lutego 2012 r. (sygn. III SA/Wa 782/11) wskazano, że podatek od nieruchomości od budowli wzniesionych na cudzym gruncie płaci właściciel gruntu, o ile budowle te stanowią części składowe nieruchomości gruntowej.

Ponadto, jak wskazał Urząd Miasta Poznania w piśmie z dnia 16 maja 2025 r. nt. Opodatkowania obiektów posadowionych przez dzierżawców na cudzym gruncie podatkiem od nieruchomości, ([bip.city.poznan.pl](http://bip.city.poznan.pl)), decydujące dla opodatkowania jest trwałe związanie obiektu z gruntem. Jeżeli fundamenty zostały wzniesione w celu trwałego użytkowania i nie tylko na czas określony, to uznaje się, że są one trwale związane z gruntem, a obowiązek podatkowy ciąży na właścicielu gruntu.

Podsumowując, fundamenty pod wentylatorowymi chłodziarkami, mimo że stanowią własność najemcy, ze względu na ich trwałe zespolenie z nieruchomością gruntową, pozostają integralną częścią tej nieruchomości. W związku z tym, Wnioskodawca jako właściciel gruntu jest podatnikiem podatku od nieruchomości w zakresie fundamentów tych urządzeń.

#### **AD.7**

W ocenie Wnioskodawcy, kompaktowy bioreaktor trójfazowy, będący elementem instalacji technologicznej służącej do oczyszczania powietrza z substancji lotnych i zapachowych emitowanych w trakcie procesu lakierowania, nie stanowi budowli w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, a jedynie urządzenie techniczne, które podlega opodatkowaniu jedynie w zakresie swoich części budowlanych, takich jak fundament.

Zgodnie z nowelizacją ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, obowiązującą od 1 stycznia 2025 r., definicja budowli została szczegółowo rozbudowana i obejmuje m.in.:

- obiekty niewchodzące w skład budynku, wymienione w załączniku nr 4 do ustawy (lit. a),
- urządzenia budowlane bezpośrednio związane z budynkiem i niezbędne do jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem (lit. c),
- urządzenia techniczne inne niż wymienione w lit. a–c, ale jedynie w zakresie ich części budowlanych (lit. d),
- fundamenty pod maszyny lub urządzenia techniczne (lit. e).

Analiza funkcjonalna bioreaktora wykazuje, że jest to specjalistyczne urządzenie technologiczne, które – choć jest trwale połączone z systemem wentylacyjnym hali lakierni oraz posadowione na fundamencie – nie pełni funkcji zapewniającej użytkowanie budynku jako takiego zgodnie z jego przeznaczeniem. Bioreaktor nie odpowiada za podstawowe potrzeby użytkowników budynku (takie jak wentylacja pomieszczeń użytkowych, klimatyzacja, dostawa mediów, kanalizacja czy instalacje przeciwpożarowe), lecz jest integralnym elementem procesu przemysłowego, którego celem jest oczyszczanie powietrza odprowadzającego z lakierni.

Taka funkcja wyklucza kwalifikację bioreaktora jako urządzenia budowlanego w rozumieniu lit. c, które dotyczy urządzeń technicznych niezbędnych do funkcjonowania budynku jako obiektu budowlanego. Urządzenia te wspomagają korzystanie z budynku zgodnie z jego przeznaczeniem, zapewniając właściwe warunki środowiskowe dla użytkowników i zachowanie bezpieczeństwa obiektu. Bioreaktor, z kolei, obsługuje specyficzny proces technologiczny, a jego obecność jest wymogiem pozwolenia środowiskowego i warunkiem prowadzenia działalności produkcyjnej, ale nie decyduje o sposobie korzystania z hali jako takiej.

Ponadto, kompaktowy bioreaktor nie jest wymieniony w katalogu budowli określonym w załączniku nr 4 do ustawy, dlatego też nie można go traktować jako budowlę na podstawie lit. a. W konsekwencji, kompaktowy trójfazowy bioreaktor, wykorzystywany w procesie produkcyjnym do oczyszczania powietrza z hali lakierni, w celu spełnienia wymogów środowiskowych dotyczących emisji zanieczyszczeń, nie stanowi budowli w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i nie podlega opodatkowaniu jako budowla.

#### **AD.8**

Zdaniem Wnioskodawcy, fundament, na którym posadowiony jest kompaktowy trójfazowy bioreaktor, powinien być traktowany jako odrębna budowla podlegająca opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości na podstawie art. 1a ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy o podatkach i opłatach lokalnych obowiązującej od 2025 roku. Przepis ten wyraźnie wskazuje, że fundamenty pod maszyny lub urządzenia techniczne są traktowane jako budowle i jako takie podlegają opodatkowaniu.

Podstawą tego rozróżnienia jest charakter i funkcja fundamentu oraz samego bioreaktora. Fundament stanowi trwałą konstrukcję budowlaną, wykonaną w wyniku robót budowlanych

i trwale związaną z gruntem. Pełni on funkcję nośną, stabilizującą oraz zabezpieczającą urządzenie techniczne (w tym przypadku bioreaktor) przed przemieszczeniem czy uszkodzeniem. Z uwagi na swoją trwałość i charakter techniczno-budowlany fundament spełnia wszystkie cechy budowli.

Z kolei kompaktowy trójfazowy bioreaktor, chociaż jest trwale połączony z fundamentem oraz systemem wentylacyjnym hali lakierni, stanowi specjalistyczne urządzenie techniczne wykorzystywane do procesu biooczyszczania gazów, a więc obsługuje specyficzny proces technologiczny. W myśl art. 1a ust. 1 pkt 2 lit. d ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, urządzenia techniczne inne niż wymienione w lit. a–c podlegają opodatkowaniu jedynie w zakresie swoich części budowlanych. Bioreaktor jako całość, będący urządzeniem technicznym, nie jest więc budowlą i samodzielnie nie podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

#### **AD.9**

W ocenie Wnioskodawcy, fundament pod kompaktowy trójfazowy bioreaktor, pomimo że stanowi własność najemcy, ze względu na swoje trwałe zespolenie z nieruchomością gruntową pozostaje integralną częścią tej nieruchomości. Analogicznie do fundamentów pod wentylatorowe chłodziarki, Wnioskodawca, jako właściciel nieruchomości gruntowej, jest podatnikiem podatku od nieruchomości w zakresie fundamentu, mimo iż sam bioreaktor, będący urządzeniem technicznym, jest własnością najemcy.

#### **OŚWIADCZENIE I PODPIS WNIOSKODAWCY:**

Ja, niżej podpisana, pouczona o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 1 w związku z § 6 Kodeksu karnego za składanie fałszywych oświadczeń składam, stosownie do art. 14b § 4 Ordynacji podatkowej, oświadczenie następującej treści:

*„Oświadczam, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, kontroli celno-skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego”.*

.....  
**Imię i nazwisko wnioskodawcy**



**Załączniki:**

- 1) wyciąg z KRS
- 2) dowód uiszczenia opłaty w kwocie 9 pytań x 40 = 360,00 zł
- 3) zestawienie zdjęć obiektów będących przedmiotem zapytania