



Łódź, 30.10.2025 r.

WA 4120-29/2025-3

Panie/Panowie

Wójtowie, Burmistrzowie, Prezydenci Miast
Przewodniczący Rad Miast i Gmin

W związku z otrzymanym przez Regionalną Izbę Obrachunkową w Łodzi pismem z Ministerstwa Finansów dotyczącym weryfikacji gminnych uchwał podatkowych i zbliżającym się okresem podejmowania przez Państwa JST tych uchwał, Regionalna Izba Obrachunkowa w Łodzi pragnie zwrócić szczególną uwagę na **konieczność analizy podejmowanych na 2026 rok uchwał w sprawie stawek podatku od nieruchomości oraz zwolnień w podatku od nieruchomości pod kątem zmian wprowadzonych ustawą z dnia 19 listopada 2024 r. o zmianie ustawy o podatku rolnym, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz ustawy o opłacie skarbowej, zwłaszcza w kontekście nowej definicji budowli.**

Zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 1a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 7), budowla oznacza:

1. a) obiekt niebędący budynkiem, wymieniony w załączniku nr 4 do ustawy, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,
 2. b) elektrownię wiatrową, elektrownię jądrową i elektrownię fotowoltaiczną, biogazownię, biogazownię rolniczą, magazyn energii, kocioł, piec przemysłowy, kolej linową, wyciąg narciarski oraz skocznię, w części niebędącej budynkiem - wyłącznie w zakresie ich części budowlanych,
 3. 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,
 4. d) urządzenie techniczne inne niż wymienione w lit. a-c - wyłącznie w zakresie jego części budowlanych,
 5. 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.

Zatem w sytuacji, gdy organ stanowiący gminy zdecyduje się zróżnicować stawki podatku od nieruchomości dla budowli, bądź wprowadzić zwolnienia podatkowe dla niektórych budowli, istotne jest, by posługiwał się on pojęciami z zakresu ustawowej definicji budowli i odnosił się do ustawowo określonych przedmiotów opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Dopuszczalne prawnie będzie na przykład określenie stawki bądź wprowadzenie zwolnienia dla budowli służących określonym rodzajom działalności gospodarczej (m.in. budowli służących do odprowadzania i oczyszczania ścieków; budowli wykorzystywanych do zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków) – bez ich enumeratywnego wymieniania, bądź też wyszczególnienie tylko niektórych budowli, ale wymienionych w definicji ustawowej (np. rurociągów, ogrodzeń itd.). Wątpliwości prawne budzi natomiast posługiwanie się przez uchwalodawcę pojęciami z języka potocznego, niedookreślonymi, bądź nie przewidzianymi definicją ustawową (np. stawka podatku od urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę; od sieci kanalizacyjnych; od urządzeń służących zbiorowemu odprowadzaniu ścieków; od budynków pozostałych związanych funkcjonalnie z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi).

Trzeba mieć na względzie, iż uchwały podatkowe, jako akty prawa miejscowego, winny być formułowane w sposób zrozumiały dla adresatów i niebudzący wątpliwości interpretacyjnych. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, stwierdzenie przez organ nadzoru, iż uchwała stanowiąca przedmiot postępowania nadzorczego narusza prawo w sposób istotny, winno skutkować orzeczeniem jej nieważności w całości albo w części.

Prosimy ponadto o zwrócenie szczególnej uwagi na postanowienia dotyczące wejścia w życie uchwał podatkowych i wymóg zachowania odpowiedniego (co najmniej 14-dniowego) *vacatio legis*. Ponieważ uchwały podatkowe podejmowane i ogłaszane są najczęściej na sesjach listopadowych, najwłaściwszym zapisem wydaje się formuła przewidziana w § 45 ust. 1 pkt 4 załącznika do Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 283), zgodnie z którą uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego. Nieprawidłowy będzie tu natomiast zapis, zgodnie z którym uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego, z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2026 r. Zgodnie z „Zasadami techniki prawodawczej” tego typu formułę stosuje się nadając aktowi moc wsteczną.

PREZES
Regionalnej Izby Odrachunkowej w Łodzi
dr Ryszard Paweł Krawczyk