

Wójt Gminy Ustronie Morskie

Ustronie Morskie, dnia 9.06.2026 r.

ul. Rolna 2

78-111 Ustronie Morskie

PW.310.1.2026.PWI

Sz.P [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Wójt Gminy Ustronie Morskie działając na podstawie art. 14b §3, art. 14c w związku z art. 14g oraz art. 14j ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz.U z 2026 r. poz. 622) – w związku z wnioskiem Pana [REDACTED] z dnia 27.03.2026 r. (data wpływu do siedziby organu w dniu 30.03.2026 r.)¹ o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego:

uznają za prawidłowe stanowisko strony wyrażone we wskazanym powyżej
z zastrzeżeniem wskazanym w uzasadnieniu.

UZASADNIENIE

W dniu 30.03.2026 r. do siedziby organu podatkowego wpłynął wniosek o wydanie w trybie art. 14j cyt. ustawy Ordynacja podatkowa indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w związku z przedstawionym we wniosku zdarzeniem przyszłym, zaplanowanym do realizacji przez autora zapytania. Miałoby ono polegać na „*realizacji na terenie gminy Ustronie Morskie budowy obiektów budowlanych o funkcji usługowej turystycznej, nietrwale związanych z gruntem*”. W treści złożonego wniosku jego autor:

- 1) przedstawił przedmiot inwestycji – jako obiekty budowlane o następujących parametrach:
 - a) powierzchnia zabudowy 22 m²,
 - b) ilość kondygnacji – parter + antresola,
 - c) technologia wykonania- konstrukcja drewniana, samonośna,
 - d) wysokość- 6,15 m²,
 - e) instalacje energetyczne, wodne, sanitarne – zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci,

¹ z uwzględnieniem jego uzupełnienia z dnia 6.05.2026 r. (złożonego w siedzibie organu w dniu 7.05.2026 r.)

f) posadowienie – „*obiekt zostanie posadowiony na zagęszczonym gruncie (opcjonalnie bloczkach betonowych), z którym/mi nie zostanie w żaden sposób scalony, tj. połączony kotwami, śrubami, wmurowany czy przyklejony – nie planuje się żadnych prac ziemnych. Wszystkie elementy obiektu zostaną wykonane oraz połączone w procesie produkcji w miejscu wytworzenia. Gotowy produkt zostanie przetransportowany i posadowiony w miejsce inwestycji*”,

2) postawił następujące pytania do rozstrzygnięcia:

a) „*czy opisany we wniosku obiekt budowlany wykazuje cechy trwałego związania z gruntem w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt. 2c ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz czy posiada fundament, a w konsekwencji czy stanowi on budynek w myśl art. 1a ust. 1 pkt. 1 ww. ustawy i jako taki podlega i podlegać będzie opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości*”?

b) „*czy opisany we wniosku obiekt wykazuje cechy trwałego związania z gruntem na podstawie art. 1a ust. 1 pkt. 2c ustawy o podatkach i opłatach lokalnych a w konsekwencji czy stanowi on budowlę w postaci np. obiektu kontenerowego trwale związanego z gruntem w myśl art. 1a ust. 1 pkt. 2 lit. a, w związku z załącznikiem nr. poz. 10 ustawy i jako taki podlegać będzie opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości*”?

Ponieważ wniosek we wskazanej powyżej treści nie spełniał wymogów wskazanych w art. 14b §3 cyt. ustawy Ordynacja podatkowa – tj. zawierał wprawdzie opis zdarzenia przyszłego ale był pozbawiony przedstawienia przez wnioskodawcę jego własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej tego zdarzenia przyszłego. W takiej sytuacji organ podatkowy w dniu 27.04.2026 r. zwrócił wnioskodawcy wniesioną opłatę i przystąpił do analizy przedstawionego stanu faktycznego, w następstwie którego zostałyby udzielona odpowiedź na dwa postawione powyżej pytania. W dniu 7.05.2026 r. w następstwie rozmowy telefonicznej z pracownikiem Urzędu Gminy² wnioskodawca w uzupełnieniu wskazanego powyżej wniosku z dnia 27.03.2026 r.:

a) ponownie wniósł opłatę skarbową w wysokości 40 zł „*za wydanie interpretacji podatkowej*”,

b) przedstawił własne stanowisko sprowadzające się do wskazania, że:

- „*obiekty nie posiadają cech/parametrów związania z gruntem – zgodnie z definicją zawartą art. 1a ust. 1 pkt. 2c ustawy o podatkach i opłatach lokalnych*”,

² na okoliczność rozmowy sporządzono notatkę służbową

- „*obiekty budowlane nie posiadają fundamentów – art. 1a ust. 1 pkt. 1*”,
- „*przedmiotowe obiekty nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, zgodnie z treścią ww. ustawy*”.

W związku z powyższym Wójt Gminy Ustronie Morskie wskazuje na wstępie, że opisane powyżej okoliczności skłoniły do przyjęcia stanowiska, że autor wniosku zgodnie z art. 14b §3 cyt. ustawy Ordynacja podatkowa zarówno przedstawił zdarzenie przyszłe będące przedmiotem zapytania jak również wskazał własne stanowisko w sprawie oceny prawnej tego zdarzenia (w części dotyczącej zagadnienia trwałego związania z gruntem).

Przechodząc do uzasadnienia i tym samym odniesienia się przez organ do stanowiska wnioskodawcy – na wstępie należy zauważyć, że dopiero **od dnia 1.01.2025 r.**³ na gruncie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych obowiązuje „podatkowa” definicja budynku zawarta w art. 1a ust. 1 pkt. 1 cyt. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zgodnie z którą budynkiem jest obiekt (z wyłączeniem takich, w których są lub mogą być gromadzone materiały sypkie, materiały występujące w kawałkach albo materiały w postaci ciekłej lub gazowej i których podstawowym parametrem technicznym wyznaczającym jego przeznaczenie jest pojemność):

- wzniesiony w wyniku robót budowlanych,
- zapewniający wraz z instalacjami możliwość użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,
- trwale związany z gruntem,
- wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych,
- posiadający fundamenty i dach.

W sekcji I w pkt. f (posadowienie) wniosku z dnia 27.03.2026 r. jego autor wskazuje, że „*wszystkie elementy obiektu zostaną wykonane oraz połączone w procesie produkcji w miejscu wytworzenia – gotowy produkt zostanie przetransportowany i posadowiony na miejsce inwestycji*”. Organ wskazuje w tym miejscu, że jednym z wymogów uznania danego obiektu za budynek jest jego „wzniesienie w wyniku robót budowlanych”, które art. 1a ust. 1 pkt. 2b cyt. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych definiuje jako „prace polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub montażu, do których stosuje się przepisy ustawy Prawo budowlane”. Ta przedstawiona „podatkowa definicja” robót budowlanych jest de facto tożsama (nie uwzględnia rozbiórki) z definicją zawartą w art. 3 pkt. 6 i pkt. 7 ustawy Prawo budowlane – co niezwykle istotne nie powinna być utożsamiana

³ do końca 2024 r. definicja w tej ustawie odsyłała do definicji obiektu budowlanego w innej ustawie – tj. w Prawie budowlanym oraz wskazywała określone cechy jakie budynek musiał w ówczesnym stanie prawnym posiadać – tj. trwały związek z gruntem, fundamenty, dach i wydzielenie z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych

z pojęciem procesu budowy zdefiniowanym we wskazanym art. 3 pkt. 6 Prawa budowlanego. Skoro (jak wskazuje wnioskodawca) miejsce produkcji będzie tym miejscem gdzie wszystkie elementy obiektu zostaną wykonane i połączone to w sytuacji kiedy podatkowa definicja „robót budowlanych” uwzględnia także czynności polegające na montażu to w ocenie organu podatkowego obiekty jakie zamierza zrealizować wnioskodawca na terenie gminy Ustronie Morskie zostaną wzniesione w wyniku robót budowlanych gdyż ustawodawca przy tej części podatkowej definicji budynku nie wskazuje miejsca ich wykonania jako przesłanki warunkującej rozstrzygnięcie czy w danej sytuacji mamy do czynienia z budynkiem czy też z obiektem o innym charakterze. Jak wyjaśnił na tym gruncie NSA w wyroku z dnia 23.10.2008 r. (sygn. akt II OSK 1247/07): *„roboty, które polegają na ustawieniu obiektu na podłożu bez wykonywania prac połączeniowych mieszczą się w pojęciu montażu użytego w art. 3 pkt. 7 Prawa budowlanego”*.

Tym samym twierdzenia wnioskodawcy dotyczące tego, że „gotowy” obiekt zostanie z miejsca jego powstania przewieziony i posadowiony w wyznaczonym miejscu na terenie gminy nie stanowią w ocenie organu podatkowego argumentu jakoby powstały w wyniku innego procesu niż roboty budowlane, o których stanowi art. 1a ust. 1 pkt. 2b ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Dalej w tym samym miejscu (tj. sekcja I w pkt. f) swojego wniosku jego autor podnosi, że obiekty będą posadowione „na zagęszczonym gruncie (opcjonalnie bloczkach betonowych)” oraz że jeżeli użyte zostaną wskazane bloczki to nie będą one z obiektami na nich posadowionymi scalone (tj. połączone kotwami, śrubami, wmurowane czy przyklejone). Wnioskodawca podnosi przy tym, że w związku ze wskazanym sposobem posadowienia *„nie planuje się żadnych prac ziemnych”*. Otóż w tym miejscu organ podatkowy zauważa, że proces zagęszczania gruntu to nic innego jak właśnie prace ziemne, które mają bezpośredni wpływ na trwałość konstrukcji – ich prawidłowe przeprowadzenie zapewnia nie tylko trwałość fundamentów (jeśli występują w danym przypadku) ale także minimalizuje ryzyko osiadania gruntu, które docelowo mogą doprowadzić do poważnych uszkodzeń obiektu. Sam proces zagęszczania gruntu polega na zwiększaniu jego gęstości przez mechaniczne sprężanie cząsteczek ziemi – ma to w założeniu zwiększyć nośność podłoża i tym samym umożliwić stabilne posadowienie fundamentów (jeśli w danym obiekcie występują) lub wykonanie w tym miejscu na gruncie innej trwałej nawierzchni. Posadowienie danego obiektu na gruncie wymagającym jego wcześniejszego zagęszczenia może powodować osiadanie konstrukcji w wyniku zmieniającego się obciążenia – co wymaga do przeprowadzenia nie tylko odpowiednich warunków ale także użycia właściwego sprzętu oraz doboru właściwych metod.

Wskazywane przez wnioskodawcę w pkt. f (posadowienie) proces umiejscawiania poszczególnych obiektów zmierza w ocenie organu podatkowego do przyjęcia przez wnioskodawcę, że tak posadowione poszczególne obiekty nie będą spełniały elementu „podatkowej definicji budynku” sprowadzającej się do wymogu posiadania przez każdy budynek trwałego związania z gruntem. **Od początku 2025 r.** w art. 1a ust. 1 pkt. 2c ustawy o podatkach i opłatach lokalnych ustawodawca zdefiniował jak należy rozumieć zwrot „trwałe związanie z gruntem” poprzez wskazanie, że jest to *„takie połączenie obiektu budowlanego z gruntem, które zapewnia temu obiektowi stabilność i możliwość przeciwdziałania czynnikom zewnętrznym niezależnym od działania człowieka, mogącym zniszczyć lub spowodować przemieszczanie lub przesunięcie się obiektu budowlanego na inne miejsce”*. W tym miejscu organ podatkowy stawia tezę, że intencją wnioskodawcy nie jest takie posadowienie obiektów budowlanych (o funkcji usługowej – turystycznej czyli z założenia przeznaczonych do przebywania w nich ludzi czy np. prowadzenia działalności gospodarczej czy świadczenia określonego rodzaju usług), żeby mogły im zagrażać zewnętrzne czynniki niezależne od działania człowieka (np. podmuchy wiatru czy opady) i tym samym stwarzać zagrożenie dla przebywających w nich osób. Wskazana powyżej a wprowadzona do ustawy podatkowej definicja trwałego związania z gruntem była wcześniej definiowana w orzecznictwie sądów administracyjnych – np. w wyroku z dnia 26.11.2020 r. (sygn. akt II OSK 1312/18) NSA wyjaśnił, że: *„dla kwestii trwałego związania obiektu budowlanego z gruntem nie zawsze mają znaczenie zastosowane rozwiązania techniczne dotyczące posadowienia obiektu na gruncie, lecz także wielkość obiektu. Istnienie fundamentów nie jest jedynym wyznacznikiem kwalifikacji prawnej budynku jako trwale związanego z gruntem, ponieważ aktualne technologie pozwalają na zastosowanie innych rozwiązań technicznych umożliwiających trwałe związanie obiektu budowlanego z gruntem. Chodzi o to, aby obiekt budowlany opierał się naturalnym siłom przyrody”*. Jak wynika ze wskazanego rozstrzygnięcia – wedle Sądu nie jest wcale wymagane, żeby obiekt trwale związany z gruntem musiałby być z nim związany fundamentem (o fundamencie jako elemencie podatkowej definicji budynku w dalszej części interpretacji – chociaż już w tym miejscu organ podatkowy podkreśla, że żeby można było mówić o budynku na gruncie podatku od nieruchomości to musi on zarówno posiadać fundament jak i być trwale związanym z gruntem). I co istotne – stwierdzenie, że dany obiekt posiada fundament oznacza równocześnie przyjęcie, że jest on także trwale związany z gruntem, co w sytuacji odwrotnej (na co wskazuje ww. rozstrzygnięcie) pozbawione jest tego automatyzmu.

Jak wynika z przytoczonej „podatkowej” definicji trwałego związania z gruntem – dany obiekt można uznać jako trwale z tym gruntem związany tylko jeśli połączenie z tym gruntem jest na

tylko mocne, że zapewnia temu obiektowi stabilność i odporność na działania sił przyrody. Tym samym należy podkreślić, że istotą trwałego związku z gruntem wedle przytoczonej definicji jest fizyczne połączenie danego obiektu z gruntem poprzez np.: zakotwienie w gruncie, przymocowanie do gruntu lub innych elementów (jak np. fundamenty, wylewka, ława). Takie rozumienie tego ustawowego „podatkowego” pojęcia trwałego związku z gruntem jest zgodne z zamierzeniami jakimi kierował się polski ustawodawca. W uzasadnieniu do ustawy wprowadzającej tę definicję od dnia 1.01.2025 r. do porządku prawnego wskazano, że: *„przez połączenie obiektu budowlanego z gruntem należy rozumieć wykonanie pewnych czynności w celu ich połączenia, a nie jedynie posadowienie obiektu budowlanego na gruncie. To połączenie ma właśnie zapewnić obiektowi stabilność i możliwość przeciwdziałania czynnikom zewnętrznym niezależnym od działania człowieka, a zatem obiektami trwale związanymi z gruntem nie będą dowolne obiekty, których masa lub konstrukcja powodują, że nie ulegają one przesunięciu przez czynniki atmosferyczne (...). Trwale związanie z gruntem nie obejmuje sytuacji, w której dany obiekt został jedynie posadowiony na gruncie w ten sposób, że stawia opór czynnikom zewnętrznym a brak jest elementu połączenia”*.

Tym samym na dzień udzielania interpretacji stanowisko wnioskodawcy przedstawione na pierwszej stronie wniosku co do braku scalenia obiektu z gruntem poprzez kotwy, śruby, wmurowanie czy przyklejenie (jako teoretyczne zamierzenie) jest o tyle prawidłowe, że jeżeli faktycznie w tak przedstawiony sposób zostanie zrealizowane to nie będzie wypełniało ustawowej definicji trwałego związania z gruntem w rozumieniu przedstawionym powyżej.

Nie mniej jednak organ podatkowy **w ramach zastrzeżenia wskazanego w pkt. 1 sentencji** wyjaśnia wnioskodawcy, że udzielona w zakresie wskazanym powyżej interpretacja stanowi odpowiedź organu (wyraża jego stanowisko) co przedstawionego przez wnioskodawcę teoretycznego (zamierzonego do wykonania) stanu faktycznego. W przypadku posadowienia przez wnioskodawcę obiektów na terenie gminy weryfikacja przez organ podatkowy zasadności ich opodatkowania podatkiem od nieruchomości (jako budynków) w pierwszej kolejności sprowadzi się do weryfikacji danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków, którą dla gminy prowadzi Starosta Powiatowy w Kołobrzegu. Wskazany rejestr zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U z 2024, poz. 1151 ze zm.) stanowi m.in. podstawę wymiaru podatków czy oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych. Na obecnym etapie organ podatkowy nie ma podstaw do rozstrzygnięcia czy organ prowadzący tę ewidencję oznaczy w niej obiekty posadowione przez wnioskodawcę jako budynki ale jeśli tak by się stało to będzie to wzięte pod uwagę przez organ podatkowy przy rozstrzygnięciu czy dane obiekty to budynki w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt. 1 ustawy

o podatkach i opłatach lokalnych. Rolę ewidencji gruntów i budynków przy wymiarze podatku od nieruchomości oraz prawne znaczenie tego rejestru dla organów podatkowych wskazują poniżej przykładowe wyroki sądów administracyjnych:

- NSA z dnia 3.03.2026 r. (sygn. akt III FSK 50/25): *„Dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków wiążą organy podatkowe w procesie wymiaru podatków – jednak treść art. 21 ust. 1 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne nie stoi na przeszkodzie temu, by organ podatkowy podstawę opodatkowania ustalił w oparciu o inne dowody w sytuacji kiedy ewidencja nie zawiera wyżej wskazanych danych, niezbędnych do ustalenia podstawy opodatkowania”*,
- WSA w Białymstoku z dnia 24.09.2025 r. (sygn. akt I SA/Bk 244/25): *„Z przepisu art. 21 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne wynika, że ewidencja gruntów i budynków jest urzędowym źródłem informacji faktycznych wykorzystywanych w postępowaniach podatkowych. Od tej reguły nie zostały przewidziane żadne wyjątki a zatem organy ustalające zobowiązania podatkowe nie są uprawnione do przyjęcia innych danych niż wykazane w ewidencji gruntów i budynków. Dopóki dane te nie zostaną zmienione w stosownym trybie, dopóty organ podatkowy będzie zobowiązany je uwzględnić przy ustalaniu podatku. Przeciwne zachowanie organu podatkowego, a więc przyjęcie innych danych niż wynikające z ewidencji gruntów i budynków byłoby działaniem sprzecznym z prawem, naruszającym art. 21 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne. Podważenie tych zapisów bądź też ich zmiana może nastąpić w postępowaniu prowadzonym przed właściwymi w tej sprawie organami administracji. W postępowaniu podatkowym przeprowadzenie tego rodzaju postępowania nie jest możliwe”*.

Dlatego zasadnym byłoby, żeby wnioskodawca w celu uzyskania informacji o charakterze w jakim zostaną uwidocznione obiekty wskazane we wniosku z dnia 27.03.2026 r. w ewidencji gruntów i budynków zwrócił się do organu ją prowadzącego (tj. do Starosty Powiatowego w Kołobrzegu). Jak wyjaśnił w tym zakresie WSA w Warszawie w wyroku z dnia 4.02.2026 r. (sygn. akt VII SA/Wa 1859/25): *„Techniczny charakter ewidencji powoduje, że osoba kwestionująca jej zapisy nie może doprowadzić do modyfikacji stanu prawnego nieruchomości poprzez wprowadzenie zmian w ewidencji, a dopiero zmiana tego stanu w innym przewidzianym przez prawo trybie powinna znaleźć swoje odzwierciedlenie w ewidencji gruntów i budynków. Procedura aktualizacji ewidencji gruntów i budynków ma charakter sformalizowany w zakresie określania dokumentów stanowiących podstawę zmienionego wpisu. Jeżeli natomiast skarżący kwestionuje dokumenty stanowiące podstawę*

wpisów w ewidencji gruntów i budynków musi doprowadzić we właściwym trybie do ich skorygowania lub zmiany, stworzenia aktualnego dokumentu, który może być podstawą aktualizacji”.

Uwzględniając powyższe organ podatkowy wyjaśnia wnioskodawcy, że jeżeli po posadowieniu obiektów będących przedmiotem zapytania na wybranym do tego gruncie wnioskodawca podtrzyma swoje obecne stanowisko w przedmiocie ich niepodlegania opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości – w tym zakresie organ podatkowy realizując wyrażoną w art. 122 ustawy Ordynacja podatkowa zasadę prawdy obiektywnej⁴ przeprowadzi postępowanie podatkowe, w którym rozstrzygnie na podstawie wszechstronnie zebranego i kompleksowo rozpatrzonego materiału dowodowego czy obiekty wnioskodawcy spełniają definicję z art. 1a ust. 1 pkt. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, w następstwie czego będzie podjęta decyzja o ich ewentualnym opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

W przeprowadzonym w tym zakresie postępowaniu rozstrzygnięcie tego czy dane obiekty są trwale związane z gruntem oraz czy posiadają fundamenty wymaga wiadomości specjalnych, w celu pozyskania których organ podatkowy może powołać na biegłego osobę dysponującą takimi informacjami w celu wydania opinii. Zadaniem biegłego jest dostarczenie organowi podatkowemu prowadzącemu postępowanie w sprawie wiadomości specjalnych, w celu ułatwienia należytej oceny przedstawionych mu do zaopiniowania okoliczności faktycznych, mających wpływ na treść rozstrzygnięcia. Zadaniem biegłego nie jest ustalenie stanu faktycznego, lecz naświetlenie i wyjaśnienie okoliczności z punktu widzenia posiadanych przez niego wiadomości specjalnych przy uwzględnieniu zebranego i udostępnionego mu materiału dowodowego. Rolą biegłego nie jest również dokonywanie wykładni przepisów prawa lub subsumcji stanu faktycznego sprawy. Jak wskazuje w tym zakresie NSA w wyrokach z dnia:

- 19.12.2025 r. (sygn. akt I FSK 811/25): *„Zadaniem biegłego jest dostarczenie organowi podatkowemu prowadzącemu postępowanie w sprawie wiadomości specjalnych, w celu ułatwienia należytej oceny przedstawionych mu do zaopiniowania okoliczności faktycznych, mających wpływ na treść rozstrzygnięcia. Zadaniem biegłego nie jest ustalenie stanu faktycznego, lecz naświetlenie i wyjaśnienie okoliczności z punktu widzenia posiadanych przez niego wiadomości specjalnych przy uwzględnieniu zebranego i udostępnionego mu materiału dowodowego. Rolą biegłego nie jest również dokonywanie wykładni przepisów prawa lub subsumpcji stanu faktycznego sprawy. Biegły jest swego rodzaju pomocnikiem w zakresie dysponowania wiadomościami*

⁴ podejmowanie w toku postępowania wszelkich niezbędnych działań w celu dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz załatwienia w tym postępowaniu danej sprawy.

specjalnymi a jego opinia ma za zadanie pomóc organowi podatkowemu w wyjaśnieniu stanu faktycznego, ewentualnie w dokonaniu jego oceny. Przesłanką powołania biegłego jest stwierdzenie, że w sprawie wymagane są wiadomości specjalne czyli takie, których nie posiadają pracownicy organów podatkowych. Nie może to być wiedza powszechnie dostępna i łatwa do opanowania”,

- 28.10.2025 r. (sygn. akt I FSK 1932/24): *„Rozstrzygnięcie sprawy wymaga wiadomości specjalnych wtedy gdy przy jej rozpoznaniu wyłoni się zagadnienie mające znaczenie, a jego rozstrzygnięcie przekracza zakres wiadomości i doświadczenia życiowego osób mających wykształcenie ogólne i nie jest możliwe jego wyjaśnienie bez posiadania wiadomości specjalnych w określonej dziedzinie”*.

Co do twierdzenia, że obiekty postawione w sposób wskazany we wniosku z dnia 27.03.2026 r. nie posiadają fundamentów – organ podatkowy wyjaśnia wnioskodawcy, że pojęcie fundamentów (jako elementu definiującego budynek w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych) nie zostało nie tylko w tym akcie prawnym wyjaśnione/zdefiniowane lecz także na próżno takiej definicji szukać w ustawie Prawo budowlane. W tej sytuacji należy przyjąć słownikowe rozumienie tego pojęcia, na co wielokrotnie wskazywano w orzecznictwie i literaturze. W *Słowniku języka polskiego PWN* „fundament” to: *„dolna część budowli lub innej konstrukcji osadzona w ziemi”*. Definicja ta, z założenia ogólna, jest mało przydatna przy ustalaniu, czy konkretny obiekt ma fundament. Szerzej zdefiniował fundament sąd administracyjny w jednym z ostatnio wydanych wyroków – tj. w wyroku z dnia 26.06.2024 r. (sygn. akt II SA/Gd 1021/23) WSA w Gdańsku wyjaśnił, że: *„Zarówno Prawo budowlane jak i żadna inna ustawa nie zawierają definicji fundamentu, dlatego też, w celu przesądzenia czy w sprawie mamy z takowym do czynienia, należy określić podstawową cechę lub cechy go charakteryzujące w oparciu o zakres semantyczny tego pojęcia, jaki ma ono w języku potocznym. Zgodnie z encyklopedyczną definicją przez pojęcie "fundamentów" należy rozumieć "osadzoną w gruncie dolną część budowli lub podstawę konstrukcji (np. maszyny)", fundamenty mogą być różne, np. "stopowe - pod słupy, ławowe - pod ściany, płytowe - pod całe obiekty, na gruntach o niedostatecznej nośności fundamenty opiera się na palach, studniach, kesonach". Fundamentem będzie zatem osadzona w ziemi dolna część budynku, przy czym dolna płaszczyzna fundamentu musi znajdować się pod powierzchnią ziemi, zaś przeniesienie fundamentu w inne miejsce musi wymagać prac ziemnych, który zapewnia jego stabilność i trwałość i przenosi ciężar budynku na grunt”*. Sprawa rozpatrywana przez sąd dotyczyła wprawdzie innych obiektów niż te, które zamierza postawić na gruncie wnioskodawca (tj. domków holenderskich) ale ponieważ były one postawione na bloczkach betonowych na

gruncie (czyli w sposób jaki rozważa wnioskodawca) – organ podatkowy wskazuje wnioskodawcy, że w tym właśnie zakresie we wskazanym rozstrzygnięciu sąd administracyjny wskazał, że: *„Okoliczność, że sporny obiekt budowlany został posadowiony na bloczkach betonowych ułożonych luźno na gruncie, nie uprawniała do zakwalifikowania go jako budynku. Nie można bowiem bloczków takich uznać za fundament. Samo posadowienie obiektu budowlanego na bloczkach betonowych nie jest wystarczające do przypisania mu cech fundamentu i takiego związania z gruntem, które wynika z ich występowania i determinuje uznanie go za budynek. Przyjmując, że przedmiotowy obiekt budowlany został posadowiony tylko na bloczkach betonowych, których wykonanie nie wymaga prac ziemnych i samo ustawienie na nich obiektu nie ma charakteru niewzruszalnego, to bloczki takie pełnią jedynie funkcję podpór i izolacji obiektu od podłoża, nie zaś fundamentu trwale wiążącego obiekt z gruntem, dającego pewność jego zakotwiczenia”*.

W zakresie próby zdefiniowania pojęcia „fundament” należy uwzględnić uchwałę NSA z dnia 29.09.2001 r. (sygn. III FPS 1/21) – wynika z niej, że fundament należy traktować jako część składową budynku w rozumieniu cywilistycznym (położoną poniżej płaszczyzny gruntu i przekazującą na podłoże gruntowe całość obciążeń), co sprowadza się do trwałego zespolenia budynku z tym fundamentem. Ponadto w ocenie sądu sam fundament to część konstrukcyjna budynku, którą to część wzniesiono w wyniku robót budowlanych i która ma służyć solidnemu posadowieniu budynku i powiązaniu go z gruntem.

Uwzględniając powyższe na obecnym etapie organ podziela stanowisko wnioskodawcy – wskazuje przy tym, że dopiero na etapie faktycznego posadowienia wnioskowanych obiektów będzie możliwa ocena z czym tak naprawdę w danym przypadku mamy do czynienia.

PODSUMOWANIE.

Stanowisko organu podatkowego wyrażone w przedmiotowej interpretacji indywidualnej opiera się wyłącznie na ocenie znikomego stanowiska własnego wnioskodawcy w zestawieniu z orzecznictwem sądów administracyjnych oraz przede wszystkim z dokonana interpretacją nie tylko ustawowej definicji budynku (art. 1a ust. 1 pkt. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych) lecz także definicjami takich pojęć jak roboty budowlane czy trwałe związanie z gruntem (art. 1a ust. 1 pkt. 2b i 2c ww. ustawy). Jeżeli obiekty będące przedmiotem wniosku będą już posadowione na wybranym do tego gruncie to dopiero wówczas będzie możliwe zweryfikowanie prawdziwości stanu faktycznego przedstawionego we wniosku z dnia 27.03.2026 r. Tak jak to już zostało wcześniej podniesione – na obecnym etapie (jeżeli stan faktyczny z wniosku zostanie zrealizowany w rzeczywistości) organ podatkowy podziela stanowisko wnioskodawcy ale nie bezwarunkowo. Jeżeli po zrealizowaniu inwestycji

właściciel nieruchomości będzie podtrzymywał swoje stanowisko co do niepodlegania opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości przez nowopowstałe obiekty – wówczas to organ podatkowy będzie zobowiązany do przeprowadzenia postępowania, które wyjaśni czy stanowisko podatnika znajduje pokrycie w przepisach prawa powszechnie obowiązującego. oczywiście wspomniana wyżej opinia biegłego (jeżeli dojdzie do jego powołania) będzie tylko jednym z dowodów jakie pod roz wagę weźmie organ podatkowy. W przypadku wydania przez organ podatkowy decyzji rozstrzygającej sprawę odmiennie niż stanowisko wnioskodawcy – będzie on mógł jako adresat decyzji (strona postępowania) dochodzić swoich racji w trybie odwoławczym a następnie skargowo-sądowym.

POUCZENIE.

Zgodnie z ustawą z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U z 2026 r. poz. 143):

- art. 54 §1 – skargę do sądu administracyjnego⁵ wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania jest przedmiotem skargi,
- art. 47 §1 oraz art. 53 §1 – skarga wnoszona jest w dwóch egzemplarzach w terminie 30 dni od dnia doręczenia skarżącemu rozstrzygnięcia w sprawie,
- art. 57a – skarga może być oparta wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego.

Wójt Gminy
Ustronie Morskie

⁵ Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie