



GMINA ŚWIĘCIECHOWA

URZĄD GMINY W ŚWIĘCIECHOWIE

ul. Ułańska 4, 64-115 Święciechowa
Tel. 65 5333510, Fax 65 5299548, e-mail: urzadgminy@swieciechowa.pl
www.swieciechowa.pl, www.bip.swieciechowa.pl, ePUAP: /swieciechowa/skrytka
adres do e-Doręczeń: AE:PL-33123-54367-DJTCW-17

Interpretacja indywidualna w zakresie podatku od nieruchomości

WPII.310.1.2026 - WPII.310.1.2025

Data : 3 lutego 2026 r.

Organ: Wójt Gminy Święciechowa

I. ZAKRES WNIOSKU O INTERPRETACJĘ:

1. Czy w przypadku przebudowy i rozbudowy sieci i przyłączy wodociągowych oraz kanalizacyjnych, zaewidencjonowanych jako nowy środek trwały, obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości powstaje:

a) od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono przebudowę, rozbudowę lub przyjęto środek trwały do użytkowania,

czy też

b) od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zakończono przebudowę lub rozbudowę sieci i przyłączy?

2. Czy w przypadku przebudowy i rozbudowy sieci i przyłączy wodociągowych oraz kanalizacyjnych a także modernizowanych lub przebudowywanych innych budowli, zaewidencjonowanych jako zwiększenie wartości istniejącego środka trwałego, zwiększenia podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości dokonuje się:

a) począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zakończono modernizację, przebudowę lub rozbudowę tych budowli,

czy też

b) od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono modernizację, przebudowę lub rozbudowę tych budowli?

II. ROZSTRZYGNIĘCIE ORGANU PODATKOWEGO:

Wójt Gminy Święciechowa, po rozpatrzeniu wniosku Spółki

z dnia 03.11.2025 r., uzupełnionego w dniu 26.01.2026 r., o wydanie interpretacji indywidualnej, w zakresie opisanego stanu faktycznego, działając na podstawie art. 14c oraz 14j § 1 i 3 Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 z późn. zm.) postanawia:

1. **Uznać za prawidłowe** stanowisko wnioskodawcy, że w przypadku rozbudowy sieci lub przyłączy, w wyniku której powstaje nowy odcinek sieci lub przyłącza (nowa budowla lub jej część), obowiązek podatkowy powstaje od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona lub rozpoczęto użytkowanie.
2. **Uznać za prawidłowe** stanowisko wnioskodawcy, że w przypadkach przebudowy i rozbudowy sieci i przyłączy wodociągowych oraz kanalizacyjnych a także modernizowanych lub przebudowywanych innych budowli, zaewidencjonowanych jako zwiększenie wartości istniejącego środka trwałego, zwiększenia podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości dokonuje się począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zakończono modernizację, przebudowę lub rozbudowę tych budowli.

III. TREŚĆ WNIOSKU:

Stan faktyczny:

(dalej jako: Spółka, Wnioskodawca) prowadzi działalność gospodarczą w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków. W związku z prowadzoną działalnością Spółka jest właścicielem budowli, w szczególności w postaci sieci i przyłączy wodociągowych oraz kanalizacyjnych, które stanowią środki trwałe podlegające opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, środki trwałe – sieci i przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne – są ujmowane w ewidencji z podziałem na przekrój, materiał oraz lokalizację (m.in. gmina, miejscowość, ulica).

W ramach prowadzonej działalności inwestycyjnej Spółka wykonuje prace polegające na:

1. Przebudowie sieci, tj. częściowej likwidacji istniejącego odcinka i budowie nowego odcinka (np. wymiana sieci żeliwnej fi 100 na sieć PE fi 110) – w tym samym miejscu. W zależności od sytuacji:

- zwiększana jest wartość istniejącego środka trwałego,
- lub zakładany jest nowy środek trwały, jeśli w danej lokalizacji nie występuje sieć o tych parametrach.

2. Rozbudowie sieci, tj. budowie kolejnego odcinka sieci w danej ulicy – bez likwidacji istniejącego odcinka. W zależności od stanu ewidencji:

- zwiększana jest wartość istniejącego środka trwałego,
- lub tworzony jest nowy środek trwały dla nowego odcinka o odmiennych parametrach.

3. Modernizacji / przebudowie innych budowli – w tym przypadku zwiększana jest wartość istniejącego środka trwałego.

Prace te realizowane są etapami – poszczególne części są oddawane do użytkowania w różnych terminach, co skutkuje przyjęciem do ewidencji nowych lub ulepszonych środków trwałych w trakcie roku podatkowego.

W związku z powyższym Spółka zwraca się o wyjaśnienie, w jakim momencie powstaje obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości w odniesieniu do:

- nowych odcinków sieci oddawanych do użytkowania,

- przebudowanych (ulepszonych) fragmentów istniejących sieci,
- modernizowanych / przebudowywanych innych budowli.

IV. PYTANIE WNIOSKODAWCY:

Czy w przedstawionym stanie faktycznym:

1) w przypadku przebudowy i rozbudowy sieci i przyłączy wodociągowych oraz kanalizacyjnych, zaewidencjonowanych jako nowy środek trwały, obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości powstaje:

a) od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono przebudowę, rozbudowę lub przyjęto środek trwały do użytkowania,

czy też

b) od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zakończono przebudowę lub rozbudowę sieci i przyłączy?

2) w przypadku przebudowy i rozbudowy sieci i przyłączy wodociągowych oraz kanalizacyjnych a także modernizowanych lub przebudowywanych innych budowli, zaewidencjonowanych jako zwiększenie wartości istniejącego środka trwałego, zwiększenia podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości dokonuje się:

a) począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zakończono modernizację, przebudowę lub rozbudowę tych budowli,

czy też

b) od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono modernizację, przebudowę lub rozbudowę tych budowli?

V. STANOWISKO WNIOSKODAWCY:

Zdaniem Spółki, w odniesieniu do opisanych przypadków przebudowy i rozbudowy sieci i przyłączy wodociągowych oraz kanalizacyjnych zaewidencjonowanych jako nowy środek trwały, obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości powstaje od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zakończono przebudowę lub rozbudowę sieci i przyłączy.

Natomiast w przypadkach przebudowy i rozbudowy sieci i przyłączy wodociągowych oraz kanalizacyjnych a także modernizowanych lub przebudowywanych innych budowli, zaewidencjonowanych jako zwiększenie wartości istniejącego środka trwałego, zwiększenia podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości dokonuje się począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zakończono modernizację, przebudowę lub rozbudowę tych budowli.

VI. UZASADNIENIE STANOWISKA WNIOSKODAWCY:

Zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 707 ze zm., dalej: „u.p.o.l.”): Jeżeli okolicznością, od której jest uzależniony obowiązek podatkowy, jest istnienie budowli albo budynku lub ich części, obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budowli albo budynku lub ich części przed ich ostatecznym wykończeniem.

Zatem dla nowo wybudowanych budowli, do których zalicza się także sieci wodociągowe i kanalizacyjne, moment powstania obowiązku podatkowego określany jest według art. 6 ust. 2 u.p.o.l. – tj. od 1 stycznia roku następnego.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l., w przypadku budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, podstawą opodatkowania jest wartość początkowa ustalona zgodnie z przepisami o podatku dochodowym – na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji w tym roku.

W przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych podstawę stanowi wartość z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego.

Wartość początkowa środka trwałego może ulec zmianie m.in. w wyniku jego ulepszenia (przebudowy, rozbudowy, rekonstrukcji, adaptacji lub modernizacji) – zgodnie z art. 16g ust. 13 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 278 ze zm.).

Przepisy u.p.o.l. nie przewidują jednak odrębnej regulacji dla budowli amortyzowanych w zakresie skutków ich ulepszenia w trakcie roku. W odróżnieniu od budowli niepodlegających amortyzacji (art. 4 ust. 5 i 6 u.p.o.l.), dla których ustawodawca wskazał wprost, że zmiana podstawy opodatkowania następuje od 1 stycznia roku następującego po roku ulepszenia, w przypadku budowli amortyzowanych zastosowanie ma generalna zasada z art. 4 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. – tj. ustalanie wartości na dzień 1 stycznia roku podatkowego.

Oznacza to, że zmiana wartości początkowej budowli w ciągu roku podatkowego (np. w wyniku modernizacji) nie ma wpływu na wysokość podstawy opodatkowania w tym samym roku, a nowa wartość powinna zostać uwzględniona dopiero od 1 stycznia roku następnego.

Spółka wskazała interpretację Prezydenta Miasta Tychy z dnia 17 sierpnia 2010 roku (DKP.I.3110-9-213/10) i interpretację Prezydenta Miasta Warszawy z dnia 16 października 2012 r. (BPE-2-OP/31101/4303/ADO/12), w których te organy podatkowe zajęły takie stanowisko jak przedstawione przez Wnioskodawcę.

VII. UZASADNIENIE INTERPRETACJI INDYWIDUALNEJ:

1. Definicja Przedmiotu Opodatkowania

Zgodnie z art. 2 ust. 1 Ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 707 z późn. zm.), dalej jako ustawa o podatkach i opłatach lokalnych, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- 1) grunty;
- 2) budynki lub ich części;
- 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Sieci wodociągowe i kanalizacyjne należy zakwalifikować jako budowle - pkt 13 załącznika nr 4 do ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i podlegają one opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, gdyż są związane z prowadzoną przez wnioskodawcę działalnością gospodarczą.

2. Moment Powstania Obowiązku Podatkowego

W art. 6 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych ustawodawca ustalił podstawową zasadę dotyczącą powstania obowiązku podatkowego, tj., że: *Obowiązek podatkowy powstaje*

od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku. Uzupełnieniem tej zasady jest ust. 2 art. 6, który stanowi, iż jeżeli okolicznością, od której jest uzależniony obowiązek podatkowy, jest istnienie budowli albo budynku lub ich części, obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budowli albo budynku lub ich części przed ich ostatecznym wykończeniem. W art. 6 ust. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych ustalono z kolei, że jeżeli w trakcie roku podatkowego zaistniało zdarzenie mające wpływ na wysokość opodatkowania w tym roku, a w szczególności zmiana sposobu wykorzystywania przedmiotu opodatkowania lub jego części, podatek ulega obniżeniu lub podwyższeniu, poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło to zdarzenie.

W świetle cytowanego wyżej art. 6 ust. 2 nie budzi wątpliwości, że obowiązek podatkowy od powstałych w wyniku przebudowy i rozbudowy sieci i przyłączy wodociągowych oraz kanalizacyjnych zaewidencjonowanych jako nowy środek trwały, obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości powstaje od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zakończono przebudowę lub rozbudowę sieci i przyłączy.

Natomiast w kwestii zwiększenia wartości budowli w związku z ulepszeniami należy odwołać się do art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zgodnie z którym podstawę opodatkowania stanowi: dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem ust. 4-6 - wartość, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji w tym roku, niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne, a w przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych - ich wartość z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego.

Zgodnie z art.16f ust. 1 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 278 z późn. zm.), dalej jako ustawa o podatku od osób prawnych, podstawę do dokonywania odpisów amortyzacyjnych dla środków trwałych stanowi wartość początkowa środków trwałych.

Zasady określania wartości początkowej środka trwałego lub wartości niematerialnej określa art. 16g ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Przy czym ustawodawca w art. 16f ust. 13 ustawy o podatku od osób prawnych przewidział skutki ulepszenia środków trwałych wyniku przebudowy, rozbudowy, rekonstrukcji, adaptacji lub modernizacji. W takim przypadku wartość początkową powiększa się o sumę wydatków na ich ulepszenie. Przepis ten stanowi, że *jeżeli środki trwałe uległy ulepszeniu w wyniku przebudowy, rozbudowy, rekonstrukcji, adaptacji lub modernizacji, wartość początkową tych środków, ustaloną zgodnie z ust. 1 i 3-11, powiększa się o sumę wydatków na ich ulepszenie, w tym także o wydatki na nabycie części składowych lub peryferyjnych, których jednostkowa cena nabycia przekracza 10 000 zł. Środki trwałe uważa się za ulepszone, gdy suma wydatków poniesionych na ich przebudowę, rozbudowę, rekonstrukcję, adaptację lub modernizację w danym roku podatkowym przekracza 10 000 zł i wydatki te powodują wzrost wartości użytkowej w stosunku do wartości z dnia przyjęcia środków trwałych do używania, mierzonej w szczególności okresem używania, zdolnością wytwórczą, jakością produktów uzyskiwanych za pomocą ulepszonych środków trwałych i kosztami ich eksploatacji.*

Należy zauważyć, że w przypadku budowli lub ich części, związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, od których nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych - podstawę opodatkowania stanowi ich wartość rynkowa, określona przez podatnika na dzień powstania obowiązku podatkowego stosownie do art. 4 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Ustawodawca w stosunku do tych budowli (tj. od których nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych) w ust. 6 art. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wprost przewidział, że jeżeli te budowle lub ich części, zostały ulepszone lub zgodnie z przepisami o podatkach dochodowych nastąpiła aktualizacja wyceny środków trwałych to podstawę opodatkowania stanowi ich wartość rynkowa ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego następującego po roku, w którym dokonano ulepszenia lub aktualizacji wyceny środków trwałych.

W tym stanie rzeczy przyjąć należy, że skoro ustawodawca w cytowanym art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wyraźnie postanowił, że wartość budowli, od których dokonuje się odpisów amortyzacyjnych, ustala się na dzień 1 stycznia roku podatkowego, to skutki podatkowe ulepszeń budowli w trakcie roku podatkowego nie mają wpływu na wartość budowli w danym roku podatkowym.

Zwiększona wartość początkowa, zwiększa podstawy opodatkowania w podatku od nieruchomości począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zakończono modernizację, przebudowę lub rozbudowę tych budowli.

VIII. POUCZENIE:

Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu, w terminie 30 dni od doręczenia interpretacji za pośrednictwem Wójta Gminy Świąciechowa, zgodnie z ustawą z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 935 ze zmianami).

Zgodnie z art. 14na §1 Ordynacji podatkowej Przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej stanowi element czynności będących przedmiotem decyzji wydanej:

- 1) z zastosowaniem art. 119a;
- 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
- 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

Przepisów art. 14k - 14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych. - art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej.

Niniejsza interpretacja, po usunięciu danych identyfikujących wnioskodawcę oraz inne podmioty wskazane w treści interpretacji, zostanie niezwłocznie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej (art. 14i § 3 Ordynacji podatkowej).