



Wrocław, 19.01.2026 r.

WPO-DNT.310.1.8.2025.KP

Kod podatnika:

Interpretacja indywidualna przepisów prawa podatkowego

Na podstawie art. 14b, art. 14c i art. 14j §1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111) w związku z art. 1c ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 707, dalej upol), po rozpatrzeniu wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego spółki Z O.O., który wpłynął 21 listopada 2025 r. w sprawie opodatkowania fontanny w nawierzchni typu „Dry plaza” organ podatkowy uznaje stanowisko Wnioskodawcy

za prawidłowe i stwierdza, że zarówno w stanie prawnym obowiązującym do 31 grudnia 2024 r. jak i w obecnym obowiązującym od 01 stycznia 2025 r. stanie prawnym fontanna wraz z instalacją niezbędną do jej funkcjonowania nie podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości jako budowla.

UZASADNIENIE

W dniu 21.11.2025 r. (data wpływu do urzędu) podatnik złożył wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. jest właścicielem nieruchomości obejmującej działkę nr KW , zabudowanej budynkiem biurowym wraz z infrastrukturą związaną z jego obsługą oraz elementami małej architektury pełniącymi funkcje ozdobne w przestrzeni publicznej. Do takich elementów należy fontanna w nawierzchni typu „Dry plaza” o wartości księgowej zł.

Element ten został uprzednio sklasyfikowany jako budowla i objęty opodatkowaniem w wysokości 2% wartości ustalonym zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 3 upol. W związku ze zmianą przepisów, które weszły w życie z dniem 1 stycznia 2025 r., w szczególności nowej definicji budowli i zamkniętego katalogu budowli określonego w załączniku nr 4 do upol, Spółka dokonała analizy kwalifikacji ww. obiektu i jego statusu na gruncie podatku od nieruchomości.

W związku z powyższym Wnioskodawca zwrócił się o wykładnię przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych poprzez odpowiedź na pytania:

1. czy w stanie prawnym obowiązującym do 31 grudnia 2024 r. fontanna stanowiła budowlę podlegającą opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości?
2. czy w stanie prawnym obowiązującym od 1 stycznia 2025 r. fontanna stanowi budowlę podlegającą opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości?

Wnioskodawca przedstawił następującą ocenę prawną.

1.

W stanie prawnym obowiązującym do końca 2024 r. fontanna nie podlegała opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, gdyż stanowiła ona „obiekt małej architektury” jako niewielki obiekt, tj. wodotrysk/inny obiekt architektury ogrodowej, wprost wyłączony z definicji budowli, jako trzeci rodzaj obiektu budowlanego (obok budynków i budowli).

Stosownie do art. 1a ust. 1 pkt 2 upol w brzmieniu obowiązującym do końca 2024 r. za budowlę uznaje się obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a także urządzenie budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.

Z kolei obiektem budowlanym jest budynek, budowla bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych (art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane - Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm., dalej upb).

Zgodnie z art. 3 pkt 3 upb budowlą jest każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni jądrowych, elektrowni wiatrowych, morskich turbin wiatrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową.

Mając na uwadze powyższe obiekty małej architektury nie stanowią obiektów (w tym budowli) podlegających opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Jednocześnie zgodnie z art. 3 pkt 4 upb przez obiekt małej architektury należy rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:

- a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
- b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
- c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki.

Zatem art. 3 pkt 4 lit. b upb wprost wskazuje wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej jako przykłady obiektów małej architektury.

Powyższe znajduje potwierdzenie w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 grudnia 2023 r., sygn. akt II OSK 1769/22, zgodnie z którym „Definicja obiektu małej architektury łączy kryteria konstrukcyjne oraz funkcjonalne. Obiekty te mają mieć względnie niewielkie wymiary, a jednocześnie określone funkcje. Obiektami małej architektury będą takie konstrukcje, które służą kultowi religijnemu lub stanowią elementy architektury ogrodowej, albo wreszcie służą rekreacji codziennej bądź utrzymaniu porządku na określonej nieruchomości (por. wyrok NSA z 30 marca 2022 r., II OSK 988/19)“.

Tak również w prawomocnym wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 14 marca 2018 r., sygn. akt I SA/Lu 13/18, zgodnie z którym „przez obiekt małej architektury należy rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności: kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury, posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej, wreszcie obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietnik (...)“.

W tym kontekście, Spółka wskazuje, że w myśl Wielkiego słownika języka polskiego słowo „fontanna” oznacza „urządzenie o funkcji ozdobnej, z którego pod ciśnieniem tryska woda” (<https://wsjp.pl/haslo/podglad/3662/fontanna/514865/urządzenie>). Z kolei w myśl słownika języka polskiego PWN przez słowo „wodotrysk” należy rozumieć „«słup wody tryskającej w górę z urządzenia, do którego jest ona doprowadzona pod ciśnieniem»” (<https://sjp.pwn.pl/sjp/wodotrysk;2537233.html>). Powyższe rozumienie językowe jest spójne z ustawowym ujęciem wodotrysków/fontann jako obiektów małej architektury.

Podsumowując, fontanna to w istocie niewielki obiekt, tj. wodotrysk - stanowiący funkcję ozdobną nieruchomości Spółki.

Biorąc pod uwagę powyższe, Wnioskodawca stoi na stanowisku, że fontanna, o której mowa w przedstawionym stanie faktycznym, nie podlegała opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości w stanie prawnym obowiązującym do końca 2024 r. jako budowla, gdyż stanowiła obiekt małej architektury, wyłączony wprost z definicji budowli.

2.

W stanie prawnym obowiązującym od 1 stycznia 2025 r. fontanna nie podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, gdyż, jako obiekt architektury ogrodowej (wodotrysk) została wprost wyłączona w upol z kategorii obiektów budowlanych i już z tego względu nie stanowi ona budowli.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 3 upol „opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: (...) budowle”. Zatem, aby uznać dany obiekt za budowlę, musi on stanowić obiekt budowlany.

Z kolei zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 2a upol obowiązującym od 1 stycznia 2025 r. obiektem budowlanym jest budynek lub budowla, z wyłączeniem wyrobisk górniczych, a także niewielkich obiektów stanowiących:

- obiekty kultu religijnego – w szczególności kapliczki, krzyże przydrożne i figury,
- obiekty architektury ogrodowej – w szczególności posągi i figurki ogrodowe, wodotryski, mostki, pergole, murowane grille i oczka wodne,
- obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku – w szczególności śmietniki, wiaty na wózki dziecięce i rowery oraz obiekty stanowiące wyposażenie placów zabaw dla dzieci.

Mając na uwadze powyższe przepisy, fontanna jako obiekt wprost wymieniony w katalogu obiektów wyłączonych z kategorii obiektów budowlanych (wodotrysk) – w ogóle nie stanowi obiektu budowlanego w rozumieniu upol, tym samym w szczególności nie może stanowić budowli (jest oczywiste, że fontanna nie stanowi budynku).

W tym kontekście, analogicznie jak w odniesieniu do stanu prawnego obowiązującego w stanie prawnym obowiązującym do 31 grudnia 2024 r., Spółka wskazuje, że w myśl Wielkiego słownika języka polskiego słowo „fontanna” oznacza

„urządzenie o funkcji ozdobnej, z którego pod ciśnieniem tryska woda” (<https://wsjp.pl/haslo/podglad/3662/fontanna/514865/urządzenie>). Jednocześnie w myśl słownika języka polskiego PWN przez słowo „wodotrysk” należy rozumieć „«stłup wody tryskającej w górę z urządzenia, do którego jest ona doprowadzona pod ciśnieniem»” (<https://sjp.pwn.pl/sjp/wodotrysk;2537233.html>). Powyższe rozumienie językowe jest spójne z ustawowym ujęciem wodotrysków / fontann jako obiektów małej architektury.

Podsumowując, fontanna to w istocie niewielki obiekt, tj. wodotrysk - stanowiący funkcję ozdobną nieruchomości Spółki, będący w istocie typowym elementem małej architektury ogrodowej i rekreacyjnej.

W tym kontekście, wskazać należy również, że wprowadzenie do znowelizowanych od 1 stycznia 2025 r. przepisów upol wyłączenia z opodatkowania dla „niewielkich obiektów” miało służyć utrzymaniu status quo w zakresie wyłączenia obiektów stanowiących dotychczas „obiekty małej architektury”. W uzasadnieniu do projektu nowelizacji upol wskazano wprost, że „Wobec uregulowania w upol zakresu przedmiotowego podatku od nieruchomości, w którym nadal opodatkowaniu będą podlegać tylko budynki i budowle, w celu uniknięcia wątpliwości co do podlegania bądź niepodlegania opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości przez obiekty małej architektury, proponuje się wyłączenie wprost z zakresu pojęciowego obiektu budowlanego niewielkich obiektów (...). Rozwiązanie to będzie skutkowało wyeliminowaniem wątpliwości co do nieopodatkowania wskazanych oraz podobnych do nich, mieszczących się w danej kategorii, obiektów, które również w obecnym stanie prawnym nie były opodatkowane – w celu zachowania status quo w zakresie braku opodatkowania obiektów małej architektury.”. W tym kontekście, w stanie prawnym obowiązującym od 1 stycznia 2025 r. w pełni zachowuje aktualność stanowisko Spółki dotyczące wyłączenia z zakresu budowli obiektów małej architektury.

Biorąc pod uwagę powyższe, fontanna, o której mowa w przedstawionym stanie faktycznym nie podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości w stanie prawnym obowiązującym od 1 stycznia 2025 r. jako budowla.

Podsumowując, Wnioskodawca stoi na stanowisku, że:

1. fontanna, o której mowa w przedstawionym stanie faktycznym, w stanie prawnym obowiązującym do 31 grudnia 2024 r. nie stanowiła budowli podlegającej opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.
2. fontanna, o której mowa w przedstawionym stanie faktycznym, w stanie prawnym obowiązującym od 1 stycznia 2025 r. nie stanowi budowli podlegającej opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Po przeanalizowaniu okoliczności podanych we wniosku, obowiązujących przepisów prawa i orzecznictwa sądowego, organ podatkowy uznaje za prawidłowe stanowisko Wnioskodawcy w zakresie uznania, że zarówno w stanie prawnym obowiązującym do 31 grudnia 2024 r. jak i w obecnym obowiązującym od 01 stycznia 2025 r. stanie prawnym nie stanowi budowli podlegającej opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości

Zatem na podstawie przedstawionego opisu zdarzenia, tut. organ podatkowy uznał stanowisko Wnioskodawcy za prawidłowe zarówno w stanie prawnym obowiązującym do 31 grudnia 2024 r. jak i w obecnym obowiązującym od 01 stycznia 2025 r. obowiązującym stanie prawnym

Na podstawie przepisu art. 14c § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r., poz. 111), odstępuje się od uzasadnienia prawnego. Zgodnie z ww. przepisem, jeżeli stanowisko Wnioskodawcy jest prawidłowe w pełnym zakresie, można odstąpić od uzasadnienia prawnego. W związku z faktem, iż stanowisko Wnioskodawcy zostało uznane za prawidłowe w pełnym zakresie, odstąpiono od uzasadnienia prawnego.

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawno-podatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym podanym przez Wnioskodawcę w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu opisu sprawy, przedstawionego we wniosku, wydana interpretacja nie będzie miała zastosowania.

Pouczenie:

Zgodnie z art. 14na § 1 ustawy Ordynacja podatkowa 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. 119 a;
 - 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. 14 na § 2 ordynacji podatkowej).

Na niniejszą interpretację Wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, ul. Św. Mikołaja 78-79, 50-126 Wrocław, w terminie 30 dni od doręczenia interpretacji. Skargę wnosi się za pośrednictwem Prezydenta Wrocławia (art. 53 §1 oraz art. 54 §1 i §2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi Dz.U. z 2024 r., poz. 935).

Z up. PREZYDENTA

Sebastian Skurzewski
Z-CA DYREKTORA
Wydziału Podatków i Opłat

