Minister
Finansów

Warszawa, 5 maja 2025 roku

Sprawa: Odpowiedź na oświadczenie w sprawie opodatkowania podatkiem od nieruchomości obiektów położonych na terenie rodzinnych ogrodów działkowych
Znak sprawy: DPL2.054.6.2025
Kontakt: Kancelaria MF
tel.: +48 22 694 55 55
e-mail: kancelaria@mf.gov.pl

Małgorzata Kidawa - Błońska

Marszałek Senatu

Szanowna Pani Marszałek,

w związku z oświadczeniem w sprawie opodatkowania podatkiem od nieruchomości obiektów położonych na terenie rodzinnych ogrodów działkowych (ROD), złożonym przez Senatora Waldemara Witkowskiego w dniu 4 kwietnia 2025 r., odnosząc się do pytania zawartego w oświadczeniu przedstawiam poniższe wyjaśnienia.

Budynki, niezależnie od ich rodzaju, podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości (stanowią jeden z przedmiotów opodatkowania tym podatkiem)[1].

Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące: właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych, użytkownikami wieczystymi gruntów, posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynika z: umowy zawartej z właścicielem, Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa lub z innego tytułu prawnego, lub jest posiadaniem bez tytułu prawnego (z zastrzeżeniami niemającymi zastosowania w opisanym przypadku)[2].

Budynki położone na działkach[3] co do zasady korzystają ze zwolnienia na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 12 upol. Zgodnie z tym przepisem z podatku od nieruchomości zwolnione są położone na terenie rodzinnego ogrodu działkowego: grunty, altany

[1] Art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz.70, z późn. zm.), dalej: upol.
[2] Art. 3 ust. 1 upol.
[3] W rozumieniu art. 2 pkt 2 urod.

tel.: +48 22 694 55 55
fax: +48 22 694 36 84
gov.pl/finanse
e-mail: kancelaria@mf.gov.pl

ul. Świętokrzyska 12
00-916 Warszawa

działkowe i obiekty gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35 m^2 oraz budynki stanowiące infrastrukturę ogrodową, w rozumieniu ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych[4] (dalej: urod) stanowi, że przez infrastrukturę ogrodową należy rozumieć budynki i budowle, ogrodzenia, aleje i drogi ogrodowe, place zabaw, świetlice, hydrofornie, sieci wodociągowe i energetyczne oraz inne urządzenia znajdujące się na terenie rodzinnego ogrodu działkowego przeznaczone do wspólnego używania przez osoby korzystające z działek oraz służące do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania rodzinnego ogrodu działkowego, o ile nie wchodzą w skład przedsiębiorstwa.

Jak wynika z powyższego altany działkowe[5] i obiekty gospodarcze, których powierzchnia zabudowy nie przekracza 35 m^2 położone na terenie działki ROD oraz budynki tworzące infrastrukturę ogrodową, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, są zwolnione z podatku od nieruchomości.

Z art. 7 urod wynika, że grunty, na których położone są rodzinne ogrody działkowe stanowią własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub stowarzyszeń ogrodowych. Ustanowienie prawa działkowca do korzystania z działki (gruntu) następuje na podstawie umowy dzierżawy działkowej[6] lub innego tytułu prawnego do działki ustanawianego na podstawie odrębnych przepisów[7]. Infrastruktura ogrodowa stanowi własność stowarzyszenia ogrodowego, z zastrzeżeniem art. 49 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny[8].

Natomiast nasadzenia, urządzenia i obiekty znajdujące się na działce, wykonane lub nabyte ze środków finansowych działkowca, stanowią jego własność[9].

Z powyższych przepisów wynika, że stowarzyszenia ogrodowe, jako posiadacze gruntów Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, bądź właściciele takich gruntów, stanowiących ROD, są podatnikami podatku od nieruchomości od tych gruntów. Stowarzyszenia ogrodowe, jako właściciele infrastruktury ogrodowej są również podatnikami podatku od nieruchomości od obiektów składających się na tę infrastrukturę (m.in. budynki i budowle przeznaczone do wspólnego używania), przy czym budowle są przedmiotem opodatkowania, jeśli są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Stowarzyszenia ogrodowe nie są jednak zobowiązane do zapłaty podatku od nieruchomości, jeśli spełnione są warunki do zastosowania zwolnienia wymienionych gruntów i obiektów z podatku na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 12 upol.

---

[4] Dz. U. z 2021 r. poz. 1073.

[5] Zgodnie z art. 2 pkt 9a urod przez altanę działkową należy rozumieć wolno stojący budynek rekreacyjno-wypoczynkowy lub inny obiekt budowlany spełniający taką funkcję, położony na terenie działki w rodzinnym ogrodzie działkowym, o powierzchni zabudowy do 35 m^2 oraz o wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m^2.

[6] Art. 27 ust. 1 urod.

[7] Art. 29 urod.

[8] Art. 11 ust. 3 urod.

[9] Art. 30 ust. 2 urod.

Mając na uwadze, iż zgodnie z art. 30 ust. 2 urod obiekty znajdujące się na działce, wykonane lub nabyte ze środków finansowych działkowca stanowią jego własność podatnikami podatku od nieruchomości od altan działkowych i obiektów gospodarczych położonych na działce ROD są działkowcy, jako właściciele tych obiektów.[10]

Jeśli obiekty te będące budynkami w rozumieniu upol nie przekraczają parametrów uprawniających do zwolnienia z podatku od nieruchomości (powierzchnia ich zabudowy nie przekracza 35 m^2) to podlegają zwolnieniu. Jeśli natomiast przekraczają tę powierzchnię lub są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, a zobowiązanymi do zapłaty tego podatku (podatnikami) są działkowcy – właściciele tych obiektów. Są oni też podmiotami zobowiązanymi do złożenia, na potrzeby podatku od nieruchomości[11], informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych w zakresie tych obiektów.

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia Ministra Finansów

Jarosław Neneman
Podsekretarz Stanu

[10] Za: L. Etel, R. Dowgier, G. Liszewski, B. Pahl, Podatki i opłaty lokalne. Komentarz, Wolters Kluwer Warszawa 2020 s.723: „(…) w przypadku altan i budynków gospodarczych wzniesionych przez działkowca stanowią one jego własność i nie mogą być uznane za części składowe gruntu. Ten wyjątek od zasady *superficies solo cedit* wynika z art. 30 ust. 2 u.r.o.d. W przypadku tych budynków podatnikiem jest ich właściciel, czyli działkowiec." oraz WSA w Olsztynie z dnia 9 września 2020 r. sygn.. I SA/Ol 267/20

[11] Zgodnie z art. 6 ust. 6 i 10 upol.