

Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Departament Architektury, Budownictwa i Geodezji
Plac Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

Wniosek o wprowadzenie definicji „bryły budynku” do prawa budowlanego

Szanowni Państwo,

Na podstawie art. 241 Kodeksu postępowania administracyjnego zwracam się z wnioskiem o wprowadzenie definicji pojęcia „bryła budynku” do przepisów prawa budowlanego.

Uzasadnienie :

Obecnie w obowiązujących przepisach brak jest jednoznacznej definicji „bryły budynku”, co prowadzi do różnic w interpretacji i stosowaniu prawa w procesie projektowania, wydawania decyzji administracyjnych oraz egzekwowania przepisów. Problem ten dotyczy m.in.:

- Planowania przestrzennego — brak precyzyjnej definicji powoduje rozbieżności w interpretacji warunków zabudowy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- Obliczania powierzchni zabudowy i kubatury budynku — różne podejścia do określania granic budynku mogą prowadzić do odmiennych wyników w zakresie parametrów urbanistycznych.

- Warunków technicznych — w kontekście nasłonecznienia, dopuszczalnych odległości między budynkami czy dopasowania do otaczającej zabudowy, jednoznaczna definicja pomogłaby usprawnić proces projektowy.

Definicja „bryły budynku” może mieć znaczenie w kontekście podatków, zwłaszcza w Polsce, gdzie istnieją przepisy dotyczące podatku od nieruchomości i innych obciążeń podatkowych, które zależą od charakterystyki budynku. Oto kilka aspektów, w których ta definicja może mieć znaczenie:

- Podatek od nieruchomości: W Polsce podatek od nieruchomości jest naliczany na podstawie powierzchni użytkowej budynków. Zdefiniowanie „bryły budynku” może pomóc w ustaleniu, jakie części budynku podlegają opodatkowaniu, zwłaszcza jeśli chodzi o różne kategorie obiektów budowlanych (np. budynki mieszkalne, biurowe, przemysłowe). Jeśli „bryła” jest rozumiana jako obiekt budowlany o wyraźnej formie, to w praktyce może pomóc w określeniu, co jest traktowane jako budynek w sensie prawnym, a co — jako inne elementy infrastruktury, jak np. altany, garaże czy obiekty pomocnicze.
- Amortyzacja i rozliczenia podatkowe: W kontekście podatków dochodowych, definicja bryły budynku może mieć znaczenie przy ustalaniu wartości amortyzacji. Budynki (w tym ich bryła) traktowane są jako środki trwałe, które podlegają amortyzacji. Wartość budynku, jego konstrukcja oraz przeznaczenie (np. mieszkalne, użytkowe, przemysłowe) mogą wpływać na sposób i tempo odpisów amortyzacyjnych, co z kolei ma wpływ na wysokość obciążeń podatkowych w danym okresie.
- Zaliczki na podatek dochodowy od osób prawnych: Definicja bryły budynku może także wpływać na decyzje inwestycyjne. Jeśli bryła budynku jest uznawana za nowoczesną i efektywnie zaprojektowaną, może to wpłynąć na klasyfikację budynku jako obiektu o większej wartości rynkowej, co w konsekwencji może wpłynąć na kalkulację zaliczek na podatek dochodowy. Dzięki precyzyjnym definicjom właściciele mogą lepiej zarządzać swoimi zobowiązaniami podatkowymi.
- Opodatkowanie według powierzchni: W przypadku nieruchomości, które są opodatkowane według powierzchni, definicja „bryły budynku” pozwala

precyzyjnie wyliczyć powierzchnię opodatkowaną. Na przykład, w budynkach o nietypowej formie (np. budynki o nieregularnych kształtach) może to pomóc w ustaleniu, która powierzchnia jest objęta opodatkowaniem, a która — nie.

Propozycja definicji:

W celu ujednolicenia stosowania przepisów proponuję wprowadzenie do prawa budowlanego następującej definicji:

„Bryła budynku — geometryczna forma budynku określona przez jego zewnętrzne granice, obejmująca ściany, dach oraz inne elementy stanowiące integralną część obiektu budowlanego, mająca wpływ na jego kubaturę, powierzchnię zabudowy oraz relacje przestrzenne względem otoczenia.”

Wprowadzenie takiej definicji ułatwiłoby stosowanie przepisów zarówno przez organy administracji architektoniczno-budowlanej, jak i przez projektantów oraz inwestorów.

Również dokładna definicja „bryły budynku” może być istotna z punktu widzenia klasyfikacji budynku w przepisach podatkowych, obliczeń powierzchni, obciążeń podatkowych, amortyzacji, oraz podejmowania decyzji dotyczących rozliczeń i inwestycji.

Proszę o rozpatrzenie mojego wniosku oraz informację o ewentualnych planach legislacyjnych w tym zakresie.