

Dębница Kaszubska, 15 czerwca 2026 r.

Wójt Gminy Dębница Kaszubska

ul. ks. Antoniego Kani 16A
76-248 Dębница Kaszubska

**Zakład Gospodarki Komunalnej w
Dębницы Kaszubskiej Sp. z o.o.**

ul. Przemysłowa 1
76-248 Dębница Kaszubska

Nr RF.3111.14.2026.JL

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Wójt Gminy Dębница Kaszubska, działając na podstawie art. 14j § 1, w zw. z art. 14b, art. 14c i art. 14k § 1, ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa (Dz.U.2026.622 t.j. z dnia 2026.05.11), po rozpatrzeniu wniosku Zakład Gospodarki Komunalnej w Dębницы Kaszubskiej Sp. z o.o. (dalej: Strona, Wnioskodawca, Spółka, ZGK) z dnia 9 marca 2026 r. (data wpływu do tut. urzędu: 9 marca 2026 r.) o udzielenie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego, niniejszym uznaje za:

nieprawidłowe stanowisko Strony, zgodnie z którym budowle wchodzące w skład Infrastruktury, administrowane przez Spółkę, służące do wykonywania zadań z zakresu zbiorowego dostarczania wody i odprowadzania ścieków, nie są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i tym samym nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości na podstawie art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U.2025.707 t.j. z dnia 2026.06.02, dalej: „UPiOL”).

Uzasadnienie

W dniu 9 marca 2026 r. (data wpływu do tut. urzędu: 9 marca 2026 r.) Strona zwróciła się do tutejszego Organu podatkowego w trybie art. 14j § 1 ustawy Ordynacja podatkowa z wnioskiem o wydanie indywidualnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego w jej indywidualnej sprawie.

Wnioskodawca przedstawił następujący stan faktyczny (pisownia oryginalna):

Na podstawie umowy spółki z dnia 2 marca 2009 r., utworzona została Spółka Zakład Gospodarki Komunalnej w Dębницы Kaszubskiej Sp. z o.o., która została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego dnia 26 czerwca 2009 r. Jedynym udziałowcem Spółki jest Gmina, która posiada 100% udziałów w jej kapitale zakładowym.

Działając na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, Spółka wykonuje zadania o charakterze użyteczności publicznej, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców Gminy w zakresie m.in. zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz zbiorowego odprowadzania ścieków. W tym w szczególności do zadań Spółki należy: utrzymanie sieci wodociągów i zaopatrzenie w wodę, utrzymanie sieci kanalizacji, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, kompleksowe wykonawstwa przyłączy oraz sieci wod.-kan. itp. (art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym).

Poza działalnością w zakresie gospodarki **wod.-kan.**, Spółka zajmuje się działalnością w zakresie odbioru i transportu.

Z racji wykonywanych zadań zaopatrzenia w wodę i odbioru oraz oczyszczania ścieków Spółka jest właścicielem albo posiadaczem obiektów infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, w skład której wchodzi sieć wodociągowa i kanalizacyjna, hydrofarmy, przepompownie i oczyszczalnia ścieków zlokalizowane na terenie Gminy oraz inne urządzenia wykorzystywane do gospodarki wodnościekowej (dalej: Infrastruktura).

Od 2023 r. Spółka składa do Wójta Gminy deklaracje na podatek od nieruchomości, obejmujące ww. Infrastruktura, w których wykazuje podatek do zapłaty.

Tym samym, z wykorzystaniem Infrastruktury, Spółka realizuje zadanie własne Gminy polegające na dostarczaniu wody i odbiorze ścieków na terenie Gminy Dębica Kaszubska. Pobór, uzdatnianie i dostarczanie wody, a także odbiór i oczyszczanie ścieków stanowią podstawową, odrębną od innych działalność Spółki.

Spółka jako przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne, na podstawie ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, jest zobowiązana do określania taryfy na okres kolejnych trzech lat oraz uzyskania zatwierdzenia jej przez organ regulacyjny (Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie). Ustalenie opłat w ramach taryfy odbywa się w oparciu o kwoty niezbędnych przychodów koniecznych do osiągnięcia w danym okresie obrachunkowym. Przychody te natomiast powinny bilansować się z kosztami działalności, w tym: kosztami eksploatacji i utrzymania Infrastruktury, podatkami i opłatami, kosztami zakupionej wody, należnościami nieregularnymi, itp. Jednak ze względów społecznych oraz z uwagi na politykę Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, wysokość opłat w taryfach nie była i nie jest kalkulowana w taki sposób, aby przychody bilansowały się z kosztami i występował zysk z prowadzonej działalności. Co więcej, w praktyce zatwierdzony przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie poziom niezbędnych przychodów nie był wystarczający na pokrycie większości kosztów świadczenia usług w zakresie dostaw wody i odbioru ścieków, o czym świadczą straty finansowe generowane przez Spółkę w latach 2022-2024¹. W efekcie, w przeszłości Gmina wielokrotnie przekazywała Spółce dopłaty do ceny zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, dopłaty na kapitał rezerwy, a także podwyższała kapitał zakładowy w celu zasilenia Spółki gotówką.

Dopłaty do ceny wody i ścieków wynikają z uchwały nr LIII/392/2022 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 29 grudnia 2022 r. oraz uchwała nr LXV/536/2023 z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie dopłat dla taryfowych grup odbiorców usług zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków w Gminie Dębica Kaszubska. Dopłaty te zostały z góry zaplanowane na cały okres obowiązywania Taryfy na lata 2024-2026.

Natomiast kwoty dopłat przekazywanych na kapitał rezerwy oraz podwyższenia kapitału rezerwowego Spółki wyniosły odpowiednio:

W 2021 r.: 319 700 zł tytułem dopłaty na kapitał rezerwy oraz 228 300 tytułem podwyższenia kapitału zakładowego;

W 2022 r.: 460 991 zł tytułem dopłaty na kapitał rezerwy oraz 576 600 tytułem podwyższenia kapitału zakładowego;

W 2023 r.: 935 000 zł tytułem dopłaty na kapitał rezerwy oraz 954 900 tytułem podwyższenia kapitału zakładowego;

W 2024 r.: 42 000 zł tytułem dopłaty na kapitał rezerwy oraz 595 200 tytułem podwyższenia kapitału zakładowego;

W 2025 r.: 16 200 zł tytułem dopłaty na kapitał rezerwy oraz 603 300 tytułem podwyższenia kapitału zakładowego.

¹ Sprawozdanie finansowe za 2025 r. nie jest jeszcze dostępne.

W okresie od 2021 r., Spółka funkcjonowała w oparciu o dwie taryfy:

- taryfę opłat za dostarczanie wody i odbiór ścieków na lata 2021-2024, zatwierdzoną decyzją Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 18 stycznia 2021 r. (sygn. decyzji: GD.RZT.70.247.345.2021/D.DW),
- taryfę opłat za dostarczanie wody i odbiór ścieków na lata 2024-2026 zatwierdzoną decyzją Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 15 stycznia 2024 r. (sygn. decyzji: GD.RZT.70.123.2023.MLO.8).

Zarówno w taryfie na lata 2021-2024, jak i w taryfie na lata 2024-2026 przewidywana marża zysku Spółki została ustalona na poziomie zerowym.

Z powyższego jednoznacznie wynika, iż intencją Spółki nie było osiągnięcie zysku z tytułu realizacji zadań w zakresie zaopatrywania mieszkańców w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków przy wykorzystaniu Infrastruktury. Wszelkie przychody przewidziane w taryfach obowiązujących od roku 2021 służyły bowiem wyłącznie do pokrycia kosztów związanych z realizacją powierzonego jej przez Gminę zadania własnego, tj. przede wszystkim wydatków koniecznych na utrzymanie i eksploatację Infrastruktury. Przy czym, w praktyce przychody te nie pokrywały całości ww. kosztów. W konsekwencji, Spółka realizowała powierzone jej zadania własne Gminy bez względu na wynik ekonomiczny.

Wobec powyższego, Wnioskodawca zwrócił się z następującym pytaniem (pisownia oryginalna):

Czy w opisanym stanie faktycznym, grunty, budynki i budowle wchodzące w skład Infrastruktury, stanowiące własność Spółki, służące do wykonywania powierzonych Spółce przez Gminę zadań z zakresu zbiorowego dostarczania wody i odprowadzania ścieków były związane są z prowadzeniem działalności gospodarczej i, tym samym, czy podlegają one opodatkowaniu według stawek właściwych dla gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, na podstawie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U.2025.707 tekst jednolity), dalej: „UPiOL”)?

W odniesieniu do przedstawionego pytania Wnioskodawca wskazał następujące stanowisko (pisownia oryginalna):

W opinii Wnioskodawcy, zarówno budowle, jak i budynki oraz grunty, wchodzące w skład Infrastruktury, stanowiące własność Spółki, służące do wykonywania powierzonych Spółce przez Gminę zadań z zakresu zbiorowego dostarczania wody i odprowadzania ścieków nie były związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, i tym samym, odpowiednio w odniesieniu do budowli nie podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości na podstawie art. 1a ust. 1 pkt 3 UPiOL oraz w odniesieniu do gruntów i budynków nie podlegały opodatkowaniu najwyższymi stawkami podatku, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit a) oraz w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit b). UPiOL.

We wniosku przedstawiono następujące uzasadnienie stanowiska Wnioskodawcy (pisownia oryginalna):

Zgodnie z art. 2 ust. 1 UPiOL, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty, budynki i ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W myśl art. 1a ust. 1 pkt 3 UPiOL przez grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej należy rozumieć grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a.

Przy czym, art. 1a ust 1 pkt 4 UPiOL wskazuje, iż działalność gospodarcza to działalność, o której mowa w ustawie z dnia 6 marca 2018 – Prawo przedsiębiorców.

Tym samym, w celu określenia, czy dana budowla, grunt lub budynek podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości i jaką stawką, należy rozstrzygnąć, czy działalność podmiotu związana z wykorzystaniem tejże budowli, gruntu lub budynku mieści się w ramach definicji działalności gospodarczej wskazanej przez ustawodawcę.

Art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz.U.2024.236 t.j. z dnia 2024.02.21, dalej: UPP) stanowi, że działalnością gospodarczą jest zorganizowana działalność zarobkowa, wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły. A zatem, aby uznać daną działalność za działalność gospodarczą, musi ona łącznie spełniać następujące przesłanki:

- musi być prowadzona w sposób zorganizowany,
- musi być prowadzona w celu osiągnięcia dochodu („zarobku”),
- musi być wykonywana w sposób ciągły, nieokazjonalny, oraz
- musi być wykonywana we własnym imieniu.

W konsekwencji, warunkiem uznania konkretnej aktywności za działalność gospodarczą konieczne jest, aby podmiot ją prowadzący wykonywał ją z jednoznacznym zamiarem wypracowania (osiągnięcia) zysku (wymiernych korzyści majątkowych). Tym samym działalność, która nie ma charakteru zarobkowego, nie jest działalnością gospodarczą w rozumieniu UPiOL.

Zgodnie z art. 7 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2024.1465 t.j. z dnia 2024.10.03) zadaniem własnym gminy jest m.in. zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w tym w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Na podstawie art. 1 ust. 2 ustawy o gospodarce komunalnej (Dz. U z 2021 r. poz. 679 - tekst jednolity), gospodarka komunalna obejmuje w szczególności zadania o charakterze użyteczności publicznej, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych. Gospodarka komunalna może być prowadzona przez jednostki samorządu terytorialnego w szczególności w formach samorządowego zakładu budżetowego lub spółek prawa handlowego (art. 2 ustawy). Zadaniem spółek komunalnych jest zatem realizacja zadań publicznych. Co istotne, poza sferą użyteczności publicznej mogą one funkcjonować wyłącznie w szczególnych przypadkach (art. 10 ustawy).

Charakterystyka spółek komunalnych i prowadzonych przez nie działalności.

Spółka komunalna, jest w świetle przytoczonych przepisów traktowana jako jedna z form prowadzenia gospodarki komunalnej przez Gminę, na równi z zakładem budżetowym. Spółka powoływana jest zatem do realizacji zadań własnych JST o charakterze użyteczności publicznej, przykładowo w zakresie dostarczania mieszkańcom wspólnoty wody oraz odbioru i oczyszczania ścieków. Jej zasadniczym i podstawowym celem jest realizacja zadań własnych JST na rzecz mieszkańców, bez względu na wynik ekonomiczny.

W praktyce, przy administracyjnym ustalaniu wysokości przychodów Spółki w drodze decyzji Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, społecznej wrażliwości na wysokość kosztów usług świadczonych przez Spółkę, a jednocześnie rosnących kosztach działalności (np. koszty energii elektrycznej), jej celem nie może być i nie jest osiąganie zarobku. Spółka funkcjonuje z perspektywą stałych strat, przy corocznym wsparciu finansowym udziałowca, bez możliwości ustalania rynkowych cen swoich usług. Taki model działania jest charakterystyczny wyłącznie dla spółek komunalnych, gdyż żaden inny przedsiębiorca (inna spółka prawa handlowego) działający w warunkach wolnego rynku nie mógłby funkcjonować w taki sposób. W konsekwencji, działalności Spółki w realiach niniejszej sprawy nie sposób uznać za działalność gospodarczą.

W tym zakresie należy przywołać stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego, wyrażone w najnowszych orzeczeniach wydanych w podobnych stanach faktycznych (dotyczących spółek komunalnych). Wnioskodawca w pełni podziela argumenty wskazane przez NSA w przytoczonych wyrokach i traktuje je na potrzeby niniejszej sprawy jako własne.

Przykładowo w wyroku NSA z dnia 5 czerwca 2025 r. (sygn. III FSK 379/24), sąd doszedł do przekonania, że w opisanym stanie faktycznie nie mamy do czynienia z działalnością gospodarczą. W tym kierunku wydane zostało również orzeczenie NSA z dnia 18 lipca 2025 r. (sygn. III FSK 93/25) oraz najnowszy wyrok NSA z dnia 2 grudnia 2025 r. (sygn. III FSK 436/25).

Zdaniem NSA, jeżeli dokonuje się wykładni pojęcia działalność gospodarcza w rozumieniu UPiOL w związku z UPP, w celu ustalenia jak to pojęcie należy rozumieć, uwzględnić należy, że mamy do czynienia z podmiotem, który jest spółką komunalną.

Analizując przepisy ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o gospodarce komunalnej, można dojść do przekonania, że powołanie przez Gminę spółki z o.o., samo w sobie nie stanowi o tym, że ta spółka jest przedsiębiorcą. Zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie można odnaleźć poglądy, że jeżeli taka spółka wykonuje tylko zadania, które są zadaniami własnymi gminy, to nie prowadzi działalności gospodarczej. Oczywiście jest to możliwe, bo z przepisów Kodeksu spółek handlowych (dalej: k.s.h.) wynika, że spółka z o.o. może zostać powołana nie tylko do wykonywania działalności gospodarczej, ale także do wykonywania innych zadań.

Dalej zdaniem, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 9 stycznia 2003 r. (sygn. I SA/Gd 1968/02): *Zasadnicza odmiennność między gospodarką komunalną a działalnością gospodarczą polega głównie na tym, że gospodarka komunalna nie ma celu zarobkowego. Musi się ona mieścić w ramach działalności komunalnej, a jej obligatoryjnym celem pozostaje wykonywanie zadań własnych gminy, a w tym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty (zadań użyteczności publicznej). Gmina jest przede wszystkim organem władzy publicznej, przez co, siłą rzeczy, musi przejąć określone funkcje interwencyjne w gospodarce. Chodzi tu zwłaszcza o dziedziny działalności społecznie niezbędnej, w których podmioty prywatne nie są zainteresowane podjęciem działalności (np. brak opłacalności), o tworzenie nowych miejsc pracy, o podtrzymywanie lokalnych tradycji i lokalnych ośrodków aktywności gospodarczej i kulturalnej (np. przemysł ludowy, uzdrowiska, centra turystyki itd.).*

Jak wskazano wyżej, osiągnięcie zarobku nie było ani celem, ani zamiarem, ani faktyczną możliwością Spółki, co potwierdzają Taryfy za lata 2021-2024 i 2024-2026. Nie założono w nich marży zysku.

W związku z powyższym, działalność w zakresie dostarczania wody oraz odbioru i oczyszczania ścieków nie tylko nie była, ale nawet nie mogła być przez Spółkę prowadzona z zamiarem generowania zysku.

Powyższe potwierdzają również otrzymywane od Gminy dopłaty do ceny wody i ścieków, ustalone z góry na każdy rok obowiązywania taryfy na lata 2024-2026 r., jak również przekazywane wielokrotnie w każdym roku dopłaty do kapitału. Jednoznacznie świadczą one o tym, iż oferując usługi po cenach ustalonych w taryfach, Spółka nie jest w stanie nawet pokryć kosztów prowadzonej przez siebie działalności i zarówno Spółka, jak i Gmina, która powierzyła jej realizację zadania, miały tego świadomość jeszcze przed rozpoczęciem świadczenia usług w danym roku. Spółka niewątpliwie nie przewidywała żadnego zysku ze swojej działalności ani nie dążyła do jego osiągnięcia.

Już powyższe, w ocenie Wnioskodawcy, przesądza o tym, że budowle wchodzące w skład Infrastruktury nie były związane z działalnością gospodarczą i tym samym nie podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości na podstawie art. 1a ust. 1 pkt 3 UPiOL. Zaś grunty i budynki nie powinny były

podlegać opodatkowaniu najwyższymi stawkami, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1a) oraz w art. 5 ust. 1 pkt 2b) UPiOL

Zaprezentowaną powyżej tezę potwierdził wspomniany wyżej wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 lipca 2025 r., sygn. akt III FSK 93/25: „Działalność jest zarobkowa, jeśli jest prowadzona w celu osiągnięcia dochodu (zarobku) rozumianego jako nadwyżka przychodów nad poniesionymi kosztami (por. wyrok NSA z 26 września 2008 r., II FSK 789/07). Uznaje się więc, że jeżeli podmiot zakłada osiągnięcie w związku z działalnością i w jej efekcie nadwyżki przychodów nad poniesionymi kosztami, a więc osiągnięcie dochodu, oznacza to, że został określony cel zarobkowy takiej aktywności. Samo określenie celu ma jednak wymiar subiektywny i mieści się w sferze zamiaru danego podmiotu (por. wyrok WSA w Poznaniu z 16 sierpnia 2012 r., II SA/Po 427/12). Według zaś kryterium obiektywnego, dla przyjęcia zarobkowego charakteru działalności istotne jest ustalenie, czy dany podmiot faktycznie prowadzi działalność, która obiektywnie może przynosić dochód. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 18 kwietnia 2012 r., II FSK 1954/10 wskazał, że działalność ma charakter zarobkowy, jeżeli jest prowadzona w celu osiągnięcia dochodu (zarobku), rozumianego jako nadwyżka przychodów nad poniesionymi kosztami. Działalność pozbawiona tego aspektu jest zaś działalnością charytatywną, społeczną, kulturalną i inną (określaną mianem non profit).”

Kierując się kryteriami wskazanymi przez NSA, niewątpliwie należy uznać, że Spółka nie prowadziła działalności zarobkowej ani w aspekcie subiektywnym, gdyż nie zakładała osiągnięcia zysku (brak marży), ani obiektywnym, ponieważ jej działalność obiektywnie nie była w stanie przynieść zysku z uwagi na opisane wyżej okoliczności, w tym obowiązujące ją taryfy.

Analogiczne stanowisko pojawiło się również m.in. w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 30 listopada 2021 r. (sygn. I SA/Kr 1185/21): „Zarobkowy charakter działalności gospodarczej oznacza, że zamiarem (celem) jej podjęcia jest osiągnięcie zysku. Zysk z kolei, jak wskazano powyżej, należy definiować jako nadwyżkę przychodów nad kosztami. Trzeba przy tym liczyć się z możliwością nieuzyskania przychodu z prowadzonej działalności gospodarczej, co oznaczać będzie poniesienie straty. Tym samym o zarobkowym charakterze działalności gospodarczej nie decyduje faktyczne osiągnięcie zysku, lecz zamiar jego osiągnięcia (cel). Jeżeli zakłada się osiągnięcie zysku w związku z działalnością, to znaczy, że został określony cel zarobkowy tej działalności. Samo określenie celu ma jednak wymiar subiektywny i mieści się w sferze zamiaru danego podmiotu (por. wyrok WSA w Poznaniu z 16 sierpnia 2012 r., sygn. akt II SA/Po 427/12). W wymiarze subiektywnym Strona skarżąca nie zakłada osiągnięcia zysku i jest to ściśle związane z celem jej działalności. Należy zatem uznać, że w wymiarze subiektywnym, działalności prowadzonej przez Stronę skarżącą, nie można uznać za działalność gospodarczą. W ocenie Sądu również w wymiarze obiektywnym działalności Strony skarżącej nie można za taką działalność uznać. Biorąc bowiem pod uwagę zapisy Taryfy, które zakładają zerową marżę i jednoznacznie wynika z nich, że przychody mają na celu wyłącznie pokrycie kosztów działalności, nie można zasadnie uznać, że świadcząc swoje usługi, Strona skarżąca obiektywnie może uzyskiwać dochód (zysk). Sama możliwość potencjalnego uzyskania zysku, nie może stanowić przesądzającej przesłanki do uznania danego podmiotu za prowadzącego działalność gospodarczą. (...) Skoro ze stanu faktycznego zaprezentowanego przez Stronę skarżącą jednoznacznie wynika, że opisana działalność nie zakłada osiągnięcia zysku (w wymiarze subiektywnym i obiektywnym), zaś odpłatność za świadczone usługi ma jedynie na celu pokrycie dokonywanych wydatków, nie można jej uznać za działalność zarobkową i tym samym nie mieści się ona w pojęciu działalności gospodarczej, której definicja zawarta została w art. 3 u.p.p.”

Powyższe stanowisko znajduje także potwierdzenie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 12 maja 2022 r. (sygn. I SA/Go 90/22), w którym podniesiono, iż „W wymiarze subiektywnym Strona skarżąca nie prowadzi działalności z zamiarem osiągnięcia zysków, celem jej działalności jest zaspokojenie potrzeb ludności w zakresie zadań własnych Gminy. Zatem można przyjąć, iż w znaczeniu subiektywnym, działalność prowadzona przez Skarżącą nie jest działalnością gospodarczą. Z kolei biorąc pod uwagę, iż obecnie przychody Skarżącej pokrywają koszty związane z jej działalnością a przewidywana marża zysku w okresie od 1 lipca 2021 r. do 31 czerwca

2024 r. jest na poziomie zerowym, to również w wymiarze obiektywnym nie należy identyfikować działalności Skarżącej z działalnością gospodarczą wskazaną w art. 3 u.p.p. Ponadto organ błędnie uznał, iż możliwość osiągnięcia dochodów wskazuje na zarobkowy charakter działalności Skarżącej. Sama możliwość potencjalnego uzyskania zysku, nie stanowi przesłanki do uznania, iż dany podmiot prowadzi działalność gospodarczą. W przedmiotowej sprawie istotnym jest, iż cała działalność opisana we wniosku o interpretację, nie jest nakierowana na osiągnięcie zysku. Przychody Skarżącej za świadczone usługi mają wyłącznie na celu pokrycie kosztów związanych ze zbiorowym zaopatrzeniem w wodę i zbiorowym odprowadzaniem ścieków na terenie Gminy. Podsumowując należy przyjąć, iż zarobkowy charakter ma działalność, która jest prowadzona w celu (z subiektywnym zamiarem) osiągania zysków, nawet jeżeli dana działalność nie zawsze będzie obiektywnie dochodowa. Przeciwnieństwem działalności zarobkowej w tym rozumieniu jest działalność niezarobkowa, czyli taka, której rzeczywistym przeznaczeniem nie jest generowanie czystych zysków, nawet jeżeli w toku jej wykonywania pewne niezamierzone zyski w pewnym momencie się pojawią (por. wyrok WSA w Poznaniu z 7 kwietnia 2021 r., sygn. akt I SA/Po 201/21). Biorąc pod uwagę powyższe nie jest zgodne z prawem stanowisko organu interpretacyjnego, iż budowle administrowane przez GZGK, służące do zbiorowego dostarczania wody i odprowadzania ścieków, są budowlami związanymi z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Na powyższe stanowisko nie powinien mieć wpływu fakt, że Wnioskodawca jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, a więc podmiotem wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, posiadającym odrębną osobowość prawną od Gminy.

Trzeba bowiem zauważyć, że zgodnie z ustawą o gospodarce komunalnej, jednostki samorządu terytorialnego mają możliwość wyboru formy wykonywania zadań z zakresu użyteczności publicznej spośród dwóch: samorządowych zakładów budżetowych lub spółek prawa handlowego. Obie te formy prawne, pomimo oczywistych różnic, służą tym samym celom i stanowią jedynie instrument w rękach JST, które autonomicznie decydują o ich utworzeniu, przedmiocie działalności i likwidacji. Wybór formy wykonywania zadań własnych pozostaje w gestii konkretnej jednostki i zależy od jej potrzeb. Sam fakt, wyboru spółki zamiast zakładu budżetowego nie powinien wiązać się jednak automatycznie z większym poziomem obciążeń podatkowych.

Warto w tym miejscu wskazać na ugruntowaną linię orzeczniczą dotyczącą opodatkowania zakładów budżetowych prowadzących powierzoną im przez gminy działalność w zakresie gospodarki wod.-kan. Z orzeczeń tych jednoznacznie wynika brak opodatkowania budowli oraz brak możliwości zastosowania najwyższych stawek do gruntów i budynków związanych z taką działalnością (por. wyroki np.: WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 3 stycznia 2023 r. (sygn. I SA/Gd 1069/22), WSA w Białymstoku w wyroku z dnia 21 maja 2025 r. (sygn. I SA/Bk 119/25); WSA w Szczecinie w wyroku z dnia 17 maja 2023 r. (sygn. I SA/Sz 116/23); WSA w Łodzi w wyroku z dnia 17 maja 2023 r. (sygn. I SA/Łd 209/23); WSA w Łodzi w wyroku z dnia 15 maja 2024 r. (sygn. I SA/Łd 206/24); WSA w Olsztynie w wyroku z dnia 14 listopada 2024 r. (I SA/OI 378/24)), WSA w Olsztynie z dnia 13 sierpnia 2025 r. (I SA/OI 299/25).

W ocenie Spółki systemowo nie ma podstaw, aby inaczej traktować spółki komunalne będące równorzędną formą prowadzenia gospodarki komunalnej przez Gminę.

Warto wskazać również na specyficzne powiązania pomiędzy udziałowcem a spółką komunalną, które odróżniają te spółki od innych funkcjonujących na rynku. Wnioskodawca, podobnie jak większość spółek komunalnych, jest bowiem spółką jednoosobową, której jedynym udziałowcem jest Gmina. To Gmina (a właściwie Wójt pełniący jednoosobowo funkcję Zgromadzenia Wspólników) ma pełną kontrolę nad działalnością Spółki i powołaniem jej pozostałych organów. Realizując zadania publiczne oraz pozostając pod nadzorem oraz kontrolą władz samorządu, nadrzędnym celem istnienia Spółki jest zaspokojenie potrzeb wspólnoty, niezależnie od uzyskiwanego wyniku finansowego.

Pomimo iż formalnie spółka komunalna nie jest odrębną formą prawną i nie została zdefiniowana w żadnej ustawie, to swoimi cechami wyraźnie odróżnia się ona od typowych spółek kapitałowych,

powoływanych w celu realizacji konkretnego przedsięwzięcia gospodarczego, polegającego zasadniczo na uzyskaniu zysków z wniesionego do spółki kapitału. Spółki komunalne, zgodnie z ustawą o gospodarce komunalnej, służą zupełnie odmiennemu celowi, jakim jest wykonywanie zadań własnych JST. Zarówno przedmiotowy cel, jak i pozostałe cechy (nadzór i kontrola samorządu, brak celu zarobkowego), powodują, że spółki komunalne wykazują więcej podobieństw z podmiotami prawa publicznego, niż spółkami kapitałowymi działającymi na rynku.

Pomimo, iż formalnie Spółka podlega wpisowi do Rejestru Przedsiębiorców KRS, trudno uznawać ją za faktycznego przedsiębiorcę, prowadzącego działalność gospodarczą w celu osiągnięcia zysku. Choć wpis do KRS jest warunkiem koniecznym utworzenia spółki, nie powinien on przesądzać o prowadzeniu przez Spółkę działalności gospodarczej w danym zakresie. Dla oceny czy dany podmiot prowadzi działalność gospodarczą na potrzeby podatku od nieruchomości decydujące powinno być wyłącznie spełnienie przesłanek wskazanych w UPiOL.

Trudno bowiem uznać, by spółki komunalne prowadziły swoją działalność w warunkach realnej rynkowej konkurencji z innym przedsiębiorcami. Wręcz przeciwnie, funkcjonują one najczęściej w warunkach monopolu, gdyż żaden przedsiębiorca nie jest w stanie konkurować z podmiotem zdolnym przetrwać bez osiągania jakiegokolwiek zarobku, a wręcz przynoszącym permanentne straty, które w razie konieczności pokryte zostają z budżetu JST. Jednocześnie, spółka komunalna już na początku działalności wyposażona zostaje w majątek stanowiący własność gminy, w związku z czym nie jest ona zmuszona ponosić wysokich kosztów inwestycji w wytworzenie infrastruktury niezbędnej do jej działalności. Uwzględniając ponadto regulacje cen w drodze taryf oraz obowiązek zawarcia umowy z każdą osobą, która o toawnioskuje, trudno twierdzić, by podmiot, które nie decyduje o cenach własnych usług, ani nie ma prawa wyboru własnych kontrahentów, prowadził realną działalność gospodarczą na porównywalnych warunkach do innych przedsiębiorców, tylko z tego powodu, że podlega wpisowi do tego samego publicznego rejestru.

Tak jak działalność odpłatna nie oznacza działalności zarobkowej, tak sam wpis do KRS nie przesądza o prowadzeniu działalności gospodarczej w rozumieniu UPiOL.

Stanowisko Trybunału Konstytucyjnego mające znaczenie dla niniejszej sprawy.

Wnioskodawca pragnie przytoczyć niezwykle istotne dla sprawy stanowisko Trybunału Konstytucyjnego (dalej: TK). TK bowiem wyrokiem z dnia 24 lutego 2021 r. sygn. akt SK 39/19, uznał art. 1a ust. 1 pkt 3 UPiOL - rozumiany w ten sposób, że o związaniu gruntu, budynku lub budowli z prowadzeniem działalności gospodarczej decyduje wyłącznie posiadanie gruntu, budynku lub budowli przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą, za niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 i art. 84 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. W ocenie TK, przedsiębiorcy nie mogą być obciążani wyższą stawką podatku od nieruchomości jedynie z powodu posiadania nieruchomości, które nie służą im do prowadzenia działalności gospodarczej. Poza samym posiadaniem przez przedsiębiorcę konieczne jest, by przedmiot opodatkowania - jak wskazał TK - mógł być chociażby potencjalnie wykorzystywany w prowadzonej przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej.

W ocenie Wnioskodawcy, powyższa teza zawarta w wyroku TK potwierdza przedstawione w niniejszym wniosku stanowisko, zgodnie z którym, budowle, grunty lub budynki Infrastruktury niewykorzystywane w działalności gospodarczej, nie mogą zostać uznane za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej z tytułu samego posiadania ich przez podmiot, który jak zostało to wykazane powyżej, nie prowadzi działalności gospodarczej. W związku z tym nie podlegają one opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości (budowle) lub odpowiednio nie podlegają opodatkowaniu przy użyciu najwyższych stawek (grunty i budynki).

Wskazać należy bowiem, że – zgodnie z wyrokiem TK - nawet gdyby uznać, że Spółka prowadziła działalność gospodarczą w innym obszarze niż gospodarka wodno-ściekowa (np. wywóz odpadów) i

wskazaną działalność można byłoby uznać za działalność gospodarczą w myśl UPiOL w związku z UPP, to nie może to automatycznie skutkować uznaniem Infrastruktury za budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i tym samym podlegające opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, o ile Infrastruktura nie była faktycznie wykorzystywana do działalności nastawionej na osiągnięcie zysku.

Dodatkowo należy zauważyć, że prowadzenie przez Spółkę jakiegokolwiek innej działalności niż gospodarka wodno-ściekowa nawet jeśli działalność ta byłaby dochodowa, nie spowodowałoby, że działalność w zakresie wodociągów i kanalizacji nabrałaby charakteru zarobkowego. Spółki komunalne zobowiązane są bowiem eliminować pokrycie kosztów usług dotyczących jednego rodzaju prowadzonej działalności (lub jednej z taryfowych grup odbiorców), przychodami pochodzącymi z innego rodzaju prowadzonej działalności lub od innej taryfowej grupy odbiorców usług (zakaz subsydiowania skrótnego - §3 ust. 1 lit. c rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryfy oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków (Dz. U. z 2018 r., poz. 472).

Tezy omawianego wyroku TK zostały powtórzone w kolejnych wyrokach NSA, w tym w przywołanym już wyroku z dnia 18 lipca 2025 r. (III FSK 93/25) w sprawie spółki komunalnej. *„Okoliczność, że nieruchomość znajduje się w posiadaniu przedsiębiorcy, będącego jako jej właściciel (użytkownik wieczysty, samoistny posiadacz) podatnikiem, nie przesądza o możliwości zastosowania najwyższych stawek opodatkowania, jeżeli podmiot ten może być identyfikowany podwójnie, a więc również jako jednostka, w posiadaniu której znajdują się nieruchomości niepowiązane w żaden sposób z jego aktywnością gospodarczą.”*

Wskazówki płynące z najnowszych orzeczeń europejskich i krajowych sądów wydanych na gruncie przepisów o podatku od towarów i usług (VAT).

W ocenie Spółki pomimo pewnej odrębności regulacji w zakresie podatku VAT, gdzie definicja działalności gospodarczej wydaje się szersza niż taka definicja na gruncie UPiOL, warto przytoczyć również te argumenty w niniejszej sprawie, jako cenne wskazówki interpretacyjne pojęcia działalności gospodarczej w odniesieniu do spółek komunalnych.

Znamiona prowadzenia działalności gospodarczej w sektorze publicznym analizował Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej w wyrokach z 30 marca 2023 r. w sprawach polskich gmin: C-612/21 (Gmina Opinogóra Górna) oraz C-616/21 (Gmina Lublin). Powołując się na swoje dotychczasowe orzecznictwo, Trybunał doszedł do konkluzji, że *„nie podlega opodatkowaniu VAT świadczenie usług, które nie ma na celu osiągnięcia stałego dochodu, a finansowane jest przede wszystkim ze środków publicznych”*.

Zdaniem TSUE działanie polegające na np. obciążaniu odbiorców swoich dostaw towarów i świadczenia usług jedynie najwyżej jedną czwartą poniesionych przez siebie kosztów, oczekując jednocześnie rekompensaty w postaci dofinansowania za zasadniczą część pozostałych trzech czwartych tych kosztów odróżnia charakter działania związany z realizacją zadań o charakterze publicznym od działalności prywatnych przedsiębiorców, nastawionych na zysk. Działanie takie, tożsame z charakterem oraz specyfiką wykonywanej przez Spółkę działalności, powoduje bowiem jedynie ryzyko strat, bez perspektywy zysku. Zdaniem TSUE, jeśli podmiot prowadzący działalność jest narażony na ryzyko strat bez możliwości osiągnięcia zysku, to taka działalność nie może być uznana za działalność gospodarczą. Żaden prywatny przedsiębiorca nie podjąłby się bowiem takiej działalności.

W tym kontekście należy przywołać wyrok 7 sędziów NSA z dnia 22 września 2025 r., sygn. I FSK 678/21, Regionalny Fundusz Rozwoju Województwa Łódzkiego spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi. Istota sporu sprowadzała się do oceny czy wykonywanie na podstawie umowy czynności przez spółkę prawa handlowego utworzoną przez jednostkę samorządu terytorialnego, której jedynym działaniem jest

realizacja zadań własnych samorządu gminy/powiatu/województwa i gdy otrzymanie przez spółkę środków powierzonych nie powoduje powstania przychodu po stronie spółki, a koszty działalności operacyjnej ponoszone przez spółkę w związku z realizacją umowy w okresie jej obowiązywania są pokrywane przez jednostkę samorządu terytorialnego w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, uwzględniając art. 8 ust. 1 i 2 oraz art. 15 ust. 1, 2 i 6 u.p.t.u.

NSA nie zgodził się ze stanowiskiem organu i oddalił jego skargę kasacyjną. W uzasadnieniu NSA powołał się w szczególności na ww. wyroki TSUE z dnia 30 marca 2023 r. w sprawach C-612/21 i C-616/21 uznając, iż w analizowanej sprawie działalność spółki nie miała charakteru gospodarczego w rozumieniu przepisów u.p.t.u. *„Skoro nie mamy do czynienia z działalnością gospodarczą nie ma potrzeby analizowania czy spełnione zostały przesłanki z art. 15 ust. 6 u.p.t.u. Brak charakteru gospodarczego spółki wynika natomiast z tego, że nie działa nie działa dla zysku, lecz w celu realizacji zadania publicznego oraz ma specyficzny model finansowania oparty na rekompensatach, który eliminował element ryzyka handlowego. Działalność spółki w zakresie użyteczności publicznej stanowi narzędzie dla realizacji celów województwa, a nie uczestnictwa w wolnym, swobodnym rynku, co dawałoby podstawę do przyjęcia, że mamy do czynienia z działalnością gospodarczą.” Wykonuje wyłącznie zadanie własne województwa służące zaspokajaniu potrzeb społecznych na jego obszarze (...). Spółka pełni tym samym rolę tzw. innego podmiotu prawa publicznego, którego działalność polega na wykonywaniu zadań publicznych przynależnych województwu, będącym jedynym jej udziałowcem.”*

Taki sam pogląd zaprezentował Naczelny Sąd Administracyjny w wyrokach z: 16 lipca 2019 r. (sygn. akt I FSK 587/17) oraz 22 lipca 2020 r. (sygn. akt I FSK 1366/17). W wyrokach tych NSA podkreślił, że *„spółka komunalna działająca w ramach powierzonych jej zadań organu władzy publicznej nie jest podatnikiem podatku VAT. Spółka prawa handlowego, w której jedynym udziałowcem jest gmina, dokonując (...) czynności zmierzających do załatwienia indywidualnych spraw z zakresu administracji publicznej, działa jako podmiot prawa publicznego w rozumieniu art. 13 ust. 1 dyrektywy VAT, tak jak organ władzy publicznej”*. Do podobnych wniosków NSA doszedł również w wyroku z 9 listopada 2023 r. (sygn. akt I FSK 1003/23).

Tutejszy Organ podatkowy powziął w wątpliwość prawidłowość przepisów wskazanych przez Wnioskodawcę. Tym samym pismem z dnia 11 maja 2026 r. wezwał Wnioskodawcę do doprecyzowania i uzasadnienia stanowiska, tj. do wskazania:

1. przepisu UPiOL dotyczącego stawki podatku od nieruchomości, który zdaniem Wnioskodawcy nie znajduje zastosowania do budynków będących przedmiotem Wniosku, oraz
2. przepisu UPiOL dotyczącego stawki podatku od nieruchomości, który zdaniem Wnioskodawcy nie znajduje zastosowania do gruntów będących przedmiotem Wniosku.

Ponadto, Organ podatkowy wezwał podatnika do uzupełnienia braków formalnych Wniosku, tj. do przesłania:

1. oświadczenia pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie są przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, kontroli celno-skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego,
2. potwierdzenia uiszczenia opłaty za wnioski o wydanie interpretacji indywidualnej.

W odpowiedzi na wezwanie z dnia 18 maja 2026 r. Wnioskodawca wskazał, że we wniosku w wyniku omyłki pisarskiej powołane zostały błędne przepisy dotyczące stawek podatku. Tym samym przepisem regulującym maksymalną stawkę podatku od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów jest art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a UPiOL, a w przypadku budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej

oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b UPIOL.

Wnioskodawca oświadczył także, że elementy stanu faktycznego objęte wnioskiem o wydanie interpretacji w dniu złożenia wniosku nie były przedmiotem toczącego się postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, kontroli celno-skarbowej oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego.

Wnioskodawca przesłał również dowód opłaty za wydanie Interpretacji.

Ocena Prawna stanowiska Wnioskodawcy:

W pierwszej kolejności tutejszy Organ podatkowy pragnie wskazać, że na ocenę prawidłowości stanowiska Wnioskodawcy nie mogą wpłynąć powołane przez niego orzeczenia sądów administracyjnych i innych organów, bowiem stanowią one rozstrzygnięcia w konkretnych sprawach, osądzonych w określonych stanach faktycznych. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U.1997.78.483 z dnia 1997.07.16) w swoim rozdziale III określa zamknięty katalog źródeł prawa powszechnie obowiązującego. Nie przewiduje on takiej mocy dla orzecznictwa sądowego, w tym orzecznictwa sądów administracyjnych (w Polsce nie obowiązuje system precedensów sądowych).

W związku z powyższym, nie negując orzecznictwa, jako cennego źródła w zakresie wskazywania kierunków wykładni norm prawa podatkowego, należy zauważyć, że moc obowiązująca wyroków zamyka się w obrębie spraw, w których zostały one wydane. Zatem wskazane we wniosku wyroki nie mają wpływu na podjęte w niniejszej interpretacji rozstrzygnięcie i nie mogą wpłynąć na ocenę prawidłowości stanowiska Wnioskodawcy.

Natomiast w celu ustalenia prawidłowego stanowiska względem pytania przedstawionego przez Wnioskodawcę należy sięgnąć przede wszystkim do przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz innych ustaw, do których te przepisy bezpośrednio lub pośrednio odsyłają.

W świetle powyższego, w myśl art. 2 ust. 1 UPIOL, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty, budynki lub ich części i budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Stosownie do treści art. 1a ust. 1 pkt 3 UPIOL przez grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej należy rozumieć grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 UPIOL *Rada gminy, w drodze uchwały, określa wysokość stawek podatku od nieruchomości, z tym że stawki nie mogą przekroczyć rocznie:*

1) od gruntów:

a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 1,45 zł³ od 1 m² powierzchni, (...)

2) od budynków lub ich części: (...)

b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 35,53 zł⁸ od 1 m² powierzchni użytkowej, (...)

3) od budowli - 2% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7.

Przy czym, art. 1a ust 1 pkt 4 UPIOL wskazuje, iż działalność gospodarcza to działalność, o której mowa w ustawie z dnia 6 marca 2018 – Prawo przedsiębiorców.

Jak stanowi art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz.U.2025.1480 t.j. z dnia 2025.10.28, dalej: UPP) działalnością gospodarczą jest zorganizowana działalność zarobkowa, wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły.

Powyższe przepisy wskazują jednoznacznie, że wszystkie przedmioty opodatkowania, w tym budowle znajdujące się w posiadaniu przedsiębiorcy, związane są z prowadzeniem działalności gospodarczej i tym samym podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Definicja zawarta w art. 1a ust. 1 pkt 3 UPiOL ma charakter obiektywny - dla jej zastosowania wystarczające jest stwierdzenie, że przedmiot opodatkowania pozostaje w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. Ustawodawca nie uzależnił związku nieruchomości z działalnością gospodarczą od wykazania, że jest ona faktycznie i bezpośrednio w tej działalności wykorzystywana w każdym konkretnym przypadku - wystarczające jest samo posiadanie przez podmiot spełniający ustawową definicję przedsiębiorcy, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w art. 1a ust. 2a UPiOL, które w niniejszej sprawie nie znajdują zastosowania.

Zdaniem Organu, nie ulega jednocześnie wątpliwości, że Spółka prowadzi działalność gospodarczą. *Zakład Gospodarki Komunalnej w Dębnicy Kaszubskiej Sp. z o.o. jest podmiotem wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, co stanowi formalne potwierdzenie jej statusu jako przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów prawa. Wpis do rejestru przedsiębiorców KRS następuje na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym i jest bezpośrednio powiązany z prowadzeniem działalności gospodarczej lub innej działalności zarobkowej. Wskazany status prawny Spółki stanowi punkt wyjścia dla oceny jej aktywności na gruncie przepisów podatkowych.*

Przedmiotowa działalność wykonywana przez Wnioskodawcę jest działalnością zorganizowaną i wykonywaną w sposób ciągły. Nie kwestionuje tego również sam Wnioskodawca. Spółka posiada określoną strukturę organizacyjną, zatrudnia pracowników, zawiera umowy z odbiorcami usług oraz prowadzi ewidencję i rachunkowość zgodnie z obowiązującymi przepisami. Działalność w zakresie zbiorowego dostarczania wody i odprowadzania ścieków realizowana jest przez cały rok bez przerwy, co jednoznacznie wypełnia przesłankę ciągłości. Wreszcie, Spółka wykonuje swoją działalność we własnym imieniu - jako podmiot posiadający odrębną osobowość prawną zawiera umowy z odbiorcami usług i ponosi za nie odpowiedzialność prawną niezależnie od statusu Gminy jako jedynego udziałowca.

Wnioskodawca prowadzi działalność w formie spółki prawa handlowego, w tym przypadku spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

Organ podatkowy stoi na stanowisku, że sam fakt prowadzenia działalności w formie spółki prawa handlowego przesądza o tym, iż działalność taka wykonywana jest z zamiarem osiągnięcia zysku. Działalność prowadzona przez spółkę prawa handlowego ukierunkowana jest bowiem zawsze na osiąganie korzyści majątkowych. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest konstrukcją prawną stworzoną przez ustawodawcę przede wszystkim na potrzeby prowadzenia działalności zarobkowej. Wpis do rejestru przedsiębiorców KRS, któremu Spółka podlega z mocy prawa, implikuje po jej stronie przymiot przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów regulujących obrót gospodarczy. Okoliczność, że konkretna spółka z o.o. realizuje w ramach swojej działalności cele mieszczące się w sferze użyteczności publicznej, nie eliminuje jej prawnej kwalifikacji jako przedsiębiorcy prowadzącego działalność gospodarczą na gruncie przepisów podatkowych.

A zatem, w ocenie Organu podatkowego już sam fakt formy prawnej prowadzenia działalności przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Dębnicy Kaszubskiej Sp. z o.o. przesądza o jej zarobkowym charakterze.

W konsekwencji, zdaniem Wójta Gminy Dębica Kaszubska, opisana przez Wnioskodawcę we Wniosku działalność spełnia wszystkie przesłanki umożliwiające zaklasyfikowanie jej jako działalności

gospodarczej, w myśl ustawy Prawo przedsiębiorców, a co za tym idzie, również ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Okoliczność, że Spółka działa w warunkach taryf zatwierdzanych przez organ regulacyjny (Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie), a jej działalność nie generuje zysku lub nawet przynosi straty, nie zmienia jej prawnej kwalifikacji jako działalności gospodarczej. Fakt prowadzenia działalności w warunkach regulowanego rynku lub przy ujemnym wyniku finansowym jest cechą charakterystyczną wielu podmiotów prowadzących działalność gospodarczą i nie eliminuje zarobkowego charakteru tej działalności w rozumieniu przepisów prawa. Ustawodawca w art. 3 UPP wskazał na zamiar osiągnięcia zarobku jako cechę konstytuującą działalność gospodarczą - natomiast brak faktycznego zysku w danym okresie rozliczeniowym lub wynikający ze specyfiki regulacji rynkowych nie może być utożsamiany z brakiem zarobkowego charakteru prowadzonej działalności.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie tutejszego Organu podatkowego, wszystkie administrowane przez Spółkę grunty, budynki oraz budowle wchodzące w skład Infrastruktury uznać należy za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i podlegające opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Co więcej, skoro, zgodnie ze stanowiskiem Organu podatkowego, grunty, budynki i budowle Infrastruktury uznać należy za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, to w niniejszej sprawie zastosowania nie znajdzie wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 24 lutego 2021 r. (sygn. SK 39/19), który Wnioskodawca przytoczył na potwierdzenie swojej tezy.

Przedmiotowy wyrok TK, z którym Organ podatkowy się zgadza, wskazuje bowiem, że samo posiadanie nieruchomości – w tym budowli - nie może skutkować automatycznie uznaniem ich za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Niemniej jednak, grunty, budynki i budowle Infrastruktury nie tylko są administrowane przez Wnioskodawcę, ale również wykorzystywane przez niego do prowadzenia działalności gospodarczej.

Tym samym, w ocenie tut. Organu podatkowego, również w świetle przytoczonego przez Wnioskodawcę wyroku TK, grunty, budynki i budowle Infrastruktury uznać należy za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i tym samym podlegające opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Trybunał Konstytucyjny wskazał bowiem, że kluczowe jest powiązanie nieruchomości z działalnością gospodarczą przedsiębiorcy, a nie sam fakt jej posiadania. W niniejszej sprawie Infrastruktura jest bezpośrednio i w całości wykorzystywana przez Spółkę do prowadzonej przez nią działalności w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków – działalności, która stanowi jej podstawowy i wyłączny przedmiot działania. Tym samym powiązanie Infrastruktury z działalnością Spółki jest bezsporne i oczywiste - nie mamy tu do czynienia z nieruchomościami niepowiązanymi z aktywnością Spółki, lecz z obiektami stanowiącymi niezbędne zaplecze techniczne do realizacji jej głównej działalności.

W tym stanie rzeczy Wójt Gminy Dębica Kaszubska uznaje za nieprawidłowe stanowisko Strony, zgodnie z którym grunty, budynki i budowle wchodzące w skład Infrastruktury, administrowane przez Spółkę, służące do wykonywania zadań z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków nie są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i tym samym, odpowiednio w odniesieniu do budowli nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości na podstawie art. 1a ust. 1 pkt 3 UPiOL oraz w odniesieniu do gruntów i budynków nie podlegają opodatkowaniu najwyższymi stawkami podatku, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a oraz w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b UPiOL

Niniejsza interpretacja udzielona jest w oparciu o przepisy prawa podatkowego, obowiązujące na dzień złożenia zapytania Organowi podatkowemu i dotyczy stanu faktycznego przedstawionego we wniosku strony.

Pouczenie

Stronie 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 Gdańsku, al. Zwycięstwa 16/17, 80-219 Gdańsk, w dwóch egzemplarzach (art. 47 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz.U.2026.143 t.j. z dnia 2026.02.09) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia skarżącemu rozstrzygnięcia w sprawie albo aktu, o którym mowa w art. 3 § 2 pkt 4a (art. 53 § 1 ww. ustawy).

Jednocześnie, zgodnie art. 57a ww. ustawy, skarga na pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego wydaną w indywidualnej sprawie, opinię zabezpieczającą i odmowę wydania opinii zabezpieczającej może być oparta wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd administracyjny jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną. Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy), tj. na adres: Wójt Gminy Dębica Kaszubska, ul. ks. Antoniego Kani 16A, 76-248 Dębica Kaszubska.

Wójt Gminy Dębica Kaszubska

Iwona Warkocka

/Podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

1. Adresat
2. Aa