

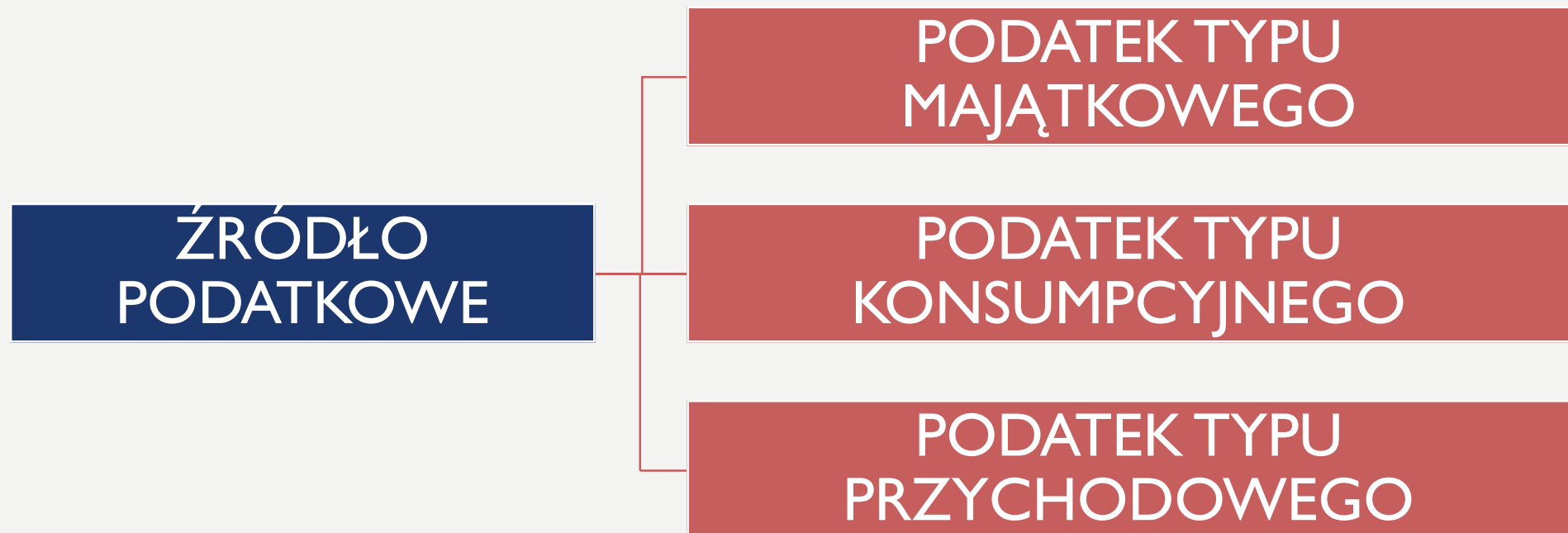
A decorative wavy line in light blue and white, resembling a stylized coastline or a ribbon, runs vertically along the left side of the image.

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA

ŹRÓDŁO DOCHODÓW GMINY

PODATEK BEZPOŚREDNI



PODMIOT PODATKU

PODATNICY –
osoby fizyczne,
osoby prawne,
jednostki
organizacyjne,
w tym spółki
nieposiadające
osobowości
prawnej, którzy
są:

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, z wyjątkiem
posiadania przez osoby fizyczne
lokalii mieszkalnych
niestanowiących odrębnych
nieruchomości

posiadanie odbywa się bez tytułu
prawnego

Art. 336. k.c.

Posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).

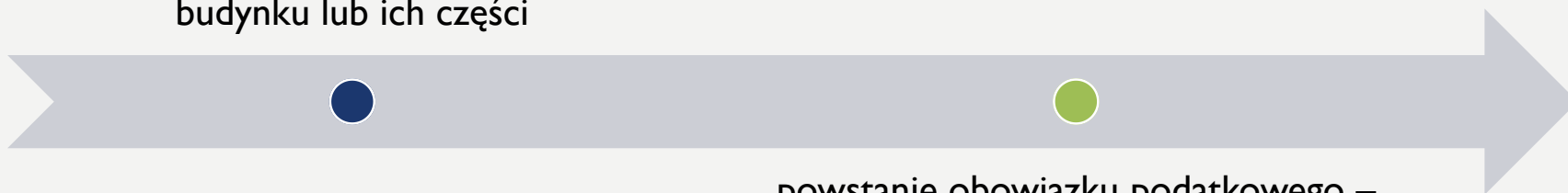
OBOWIĄZEK PODATKOWY

okoliczności uzasadniające powstanie
obowiązku podatkowego



powstanie obowiązku podatkowego –
pierwszy dzień miesiąca
następującego po miesiącu w którym
nastąpiły te okoliczności

okolicznością jest istnienie budowli albo
budynku lub ich części



powstanie obowiązku podatkowego –
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

OBOWIĄZEK PODATKOWY

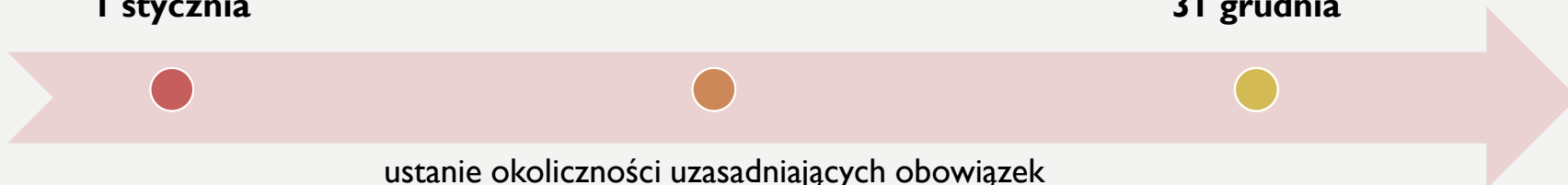
zdarzenie mające wpływ na wysokość opodatkowania w tym roku, a w szczególności zmiana sposobu wykorzystywania przedmiotu opodatkowania lub jego części



podatek ulega obniżeniu lub podwyższeniu, poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło to zdarzenie

I stycznia

31 grudnia



ustanie okoliczności uzasadniających obowiązek podatkowy –

obowiązek wygasa z **upływem miesiąca**

jeżeli obowiązek podatkowy powstał lub wygasł w ciągu roku, podatek za ten rok ustala się **proporcjonalnie** do liczby miesięcy, w których istniał obowiązek.

PRZEDMIOT PODATKU – przedmiotem podatku od nieruchomości są określone stany faktyczne lub prawne, z którymi ustawodawca wiąże obowiązek podatkowy, np. posiadanie samoistne gruntu albo własność budowli

GRUNT

- art. 46 § 1 k.c.
- części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności

BUDYNEK

- art. 1a ust. 1 pkt 1 u.p.o.l.
- obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach

BUDOWLA

- art. 1a ust. 1 pkt 2 u.p.o.l.
- 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

4) obiekcie małej architektury – należy przez to 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;

Art. 2 u.p.o.l.

1. 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.

Art. 3 PrBud

3) **budowli** – należy przez to rozumieć 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 i innych urządzeń)
- oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową;

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego

z dnia 15 marca 2016 r.

II FSK 84/14

„ocena czy sporny kontener może zostać opodatkowany podatkiem od nieruchomości jako budowla (jej część) zależne będzie od wykazania, że mieści się on w katalogu wymienionym w art. 3 pkt 3 u.p.b. Wskazania te zostaną uwzględnione przez organ interpretacyjny w toku ponownego postępowania. Naczelny Sąd Administracyjny podziela przy tym pogląd prezentowany w judykaturze, że przy całej różnorodności form i rodzajów wytworów myśli ludzkiej, z jakimi można się zetknąć w rzeczywistości gospodarczej, **nie są odosobnione przypadki przypisywania różnych określeń i nazw w odniesieniu do obiektów o tożsamym przeznaczeniu oraz porównywalnych cechach i parametrach technicznych.** W istocie zatem możliwe są sytuacje, w których obiektom posiadającym wszystkie cechy konkretnych budowli, wyszczególnionych w art. 3 pkt 3 ustawy Prawo budowlane, nadawane będzie inne oznaczenie. W takim przypadku **o prawnopodatkowej kwalifikacji obiektu decydować będzie nie nazwa, ale jego rzeczywiste cechy i funkcje, tożsame z istotnymi parametrami funkcjonalnymi i technicznymi budowli, wyszczególnionych w art. 3 pkt 3 ustawy Prawo budowlane.**”

BUDOWLE LUB ICH CZĘŚCI ZWIĄZANE Z PROWADZENIEM DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

4) działalność gospodarcza - działalność, o której mowa w [ustawie](#) z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (Dz. U. poz. 646);



Art. 3. PrPrzed

Działalnością gospodarczą jest zorganizowana działalność zarobkowa, wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły.



2. Za działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy nie uważa się:

- 1) działalności rolniczej lub leśnej;
- 2) wynajmu turystom pokoi gościnnych w budynkach mieszkalnych znajdujących się na obszarach wiejskich przez osoby ze stałym miejscem pobytu w gminie położonej na tym terenie, jeżeli liczba pokoi przeznaczonych do wynajęcia nie przekracza 5;
- 3) działalności, o której mowa w [art. 6 ust. 1 pkt 4](#) ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców.

Wyrok WSA w Szczecinie
z dnia 28 kwietnia 2011 r.
I Sa/Sz 53/11

„nieprowadzenie przez Spółkę w przedmiotowych obiektach działalności gospodarczej (faktyczne ich niewykorzystywanie), pozostaje bez wpływu na wymiar podatku. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych **nie wiąże bowiem obowiązku w zakresie podatku od nieruchomości z osiąganiem przez przedsiębiorcę korzyści z posiadanych obiektów, faktem prowadzenia na nich działalności lub nie.** Z definicji art. 1a ust. 1 pkt 3 nie wynika bowiem warunek wykorzystania tego rodzaju nieruchomości na cele związane z działalnością gospodarczą, gdyż wystarczy sam fakt ich posiadania przez przedsiębiorcę. Innymi słowy, sam fakt posiadania przez przedsiębiorcę skutkuje tym, że budynek, budowla, grunt są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Tak więc, różnego rodzaju obiekty niewykorzystywane w danym momencie gospodarczo należy uznać za związane z działalnością gospodarczą.”

WYŁĄCZENIA PODATKOWE

Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają:

- **użytki rolne lub lasy**, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej;
- pod warunkiem wzajemności - **nieruchomości będące własnością państw obcych lub organizacji międzynarodowych albo przekazane im w użytkowanie wieczyste**, przeznaczone na siedziby przedstawicielstw dyplomatycznych, urzędów konsularnych i innych misji korzystających z przywilejów i immunitetów na mocy ustaw, umów lub zwyczajów międzynarodowych;
- **grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi**, z wyjątkiem gruntów pod wodami jezior lub zbiorników sztucznych;
- **grunty pod morskimi wodami wewnętrznymi**;
- **nieruchomości lub ich części zajęte na potrzeby organów jednostek samorządu terytorialnego**, w tym urzędów gmin, starostw powiatowych, urzędów związków metropolitalnych i urzędów marszałkowskich;
- **grunty zajęte pod pasy drogowe dróg publicznych w rozumieniu przepisów o drogach publicznych oraz zlokalizowane w nich budowle** - z wyjątkiem związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż utrzymanie dróg publicznych lub eksploatacja autostrad płatnych.
- **nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa**, które wchodzą w skład Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Art. 7a u.p.o.l.

1. Dla potrzeb wymiaru i poboru podatku od nieruchomości oraz podatku rolnego i podatku leśnego organy podatkowe prowadzą **ewidencję podatkową nieruchomości w systemie informatycznym**.

2. Ewidencja podatkowa nieruchomości zawiera dane o podatnikach i przedmiotach opodatkowania, w szczególności wynikające z informacji i deklaracji składanych przez podatników na podstawie przepisów ustawy oraz przepisów o podatku rolnym i podatku leśnym, danych zawartych w księgach wieczystych, w **ewidencji gruntów i budynków** oraz innych ewidencjach i rejestrach, w tym prowadzonych przez organy administracji publicznej, a w szczególności:

- 1) przed dniem wejścia w życie ustawy;
- 2) aktów notarialnych;
- 3) ewidencji decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) ewidencji prowadzonych przez urzędy skarbowe;
- 6) Centralnego Rejestru Podmiotów - Krajowej Ewidencji Podatników.

3. Minister właściwy do spraw finansów publicznych określi, w drodze **rozporządzenia**, zasady prowadzenia ewidencji podatkowej nieruchomości w systemie informatycznym, z uwzględnieniem zapewnienia **współdziałania z ewidencją gruntów i budynków**. W rozporządzeniu minister określi zakres informacji objętych ewidencją, w tym w szczególności dane osobowe podatnika oraz dane dotyczące przedmiotu opodatkowania.

Art. 20 ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne

1. Ewidencja gruntów i budynków obejmuje informacje dotyczące:

- 1) **gruntów** - ich położenia, granic, powierzchni, rodzajów użytków gruntowych oraz ich klas bonitacyjnych, oznaczenia ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów, jeżeli zostały założone dla nieruchomości, w skład której wchodzi grunty;
- 2) **budynków** - ich położenia, przeznaczenia, funkcji użytkowych i ogólnych danych technicznych;
- 3) **lokali** - ich położenia, funkcji użytkowych oraz powierzchni użytkowej.

Przez użyte w ustawie określenia:

- 1) użytki rolne,
- 2) lasy,
- 3) nieużytki,
- 4) użytki ekologiczne,
- 5) grunty zadrzewione i zakrzewione,
- 6) grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi oraz grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi,
- 7) grunty pod morskimi wodami wewnętrznymi - rozumie się grunty sklasyfikowane w ten sposób w ewidencji gruntów i budynków.

Wyrok WSA w Lublinie z 27 stycznia 2010 r., I Sa/Lu 684/09

„Zupełnie zatem nieuprawnione jest wywodzenie, iż nie tylko dane z ewidencji gruntów i budynków, lecz również inne dane, w tym na przykład wynikające – jak to wywodzi skarżący – **z planu zagospodarowania przestrzennego** będące w posiadaniu innych organów i jednostek organizacyjnych, powinny być uwzględnione przy wymiarze podatków, albowiem byłaby to wykładnia contra legem przepisu art. 21 ust. 2 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.”

Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 11 stycznia 2011 r., I Sa/Gd 747/10

„Dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią w zasadzie, podstawę do ustalenia przez organ podatkowy osoby właściciela lub władającego budynkiem, lokalem, gruntem, co z kolei pozwala ustalić na podstawie art. 3 u.p.o.l. osobę, na której spoczywa obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości. Twierdzenie to znajduje potwierdzenie również na gruncie Ordynacji podatkowej; zgodnie z jej art. 194, dokumenty urzędowe sporządzone w formie określonej przepisami prawa przez powołane do tego organy administracji publicznej stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo stwierdzone. **Ewidencja gruntów ma valor dokumentu urzędowego, a zatem dane w niej zawarte powinny stanowić podstawę do wymierzania podatku od nieruchomości; stąd też wymiar podatku od nieruchomości powinien być dokonywany na podstawie danych wynikających z ewidencji gruntów.** A zatem, decyzja wymiarowa bądź określająca organu podatkowego, powinna być zgodna z powyższymi decyzjami, w przeciwnym wypadku w obrocie prawnym funkcjonowałyby dwie, wewnętrznie sprzeczne decyzje administracyjne.

Reasumując powyższe, stwierdzić należy, że podstawą wymiaru opodatkowania podatkiem od nieruchomości, również w zakresie budynków, nie jest akt notarialny czy też oświadczenia stron umowy sprzedaży a dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków.”

PODSTAWA OPODATKOWANIA

GRUNT	powierzchnia	wyrażona w m ² lub ha
BUDYNKI LUB ICH CZĘŚCI	powierzchnia użytkowa	Wewnętrzna powierzchnia wszystkich kondygnacji, to jest powierzchnia wyznaczana przez pomiar wewnętrznych długości ścian, pomieszczeń lub ich części oraz część kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę pomija się.
BUDOWLE LUB ICH CZĘŚCI ZWIĄZANE Z PROWADZENIEM DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	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.	Jeżeli obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od budowli, o których mowa w ust. 1 pkt 3, powstał w ciągu roku podatkowego - podstawą opodatkowania jest wartość stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji na dzień powstania obowiązku podatkowego. Jeżeli od budowli lub ich części, o których mowa w ust. 1 pkt 3, nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych - podstawę opodatkowania stanowi ich wartość rynkowa, określona przez podatnika na dzień powstania obowiązku podatkowego. Jeżeli budowle lub ich części, o których mowa w ust. 5, zostały ulepszone lub zgodnie z przepisami o podatkach dochodowych nastąpiła aktualizacja wyceny środków trwałych - 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. Wartość części budowli położonych w danej gminie, w przypadku budowli usytuowanych na obszarze dwóch lub więcej gmin, określa się proporcjonalnie do długości odcinka budowli położonego na terenie danej gminy.

PODATNIK

nie określił wartości budowli, o których mowa w ust. 1 pkt 3 oraz w ust. 5 - koszty ustalenia wartości przez biegłego ponosi podatnik;

podał wartość nieodpowiadającą wartości rynkowej – wartość ustalona przez biegłego jest wyższa co najmniej o 33% od wartości określonej przez podatnika, koszty ustalenia wartości przez biegłego ponosi podatnik.

ORGAN PODATKOWY

powoła biegłego, który ustali tę wartość

BIEGŁY

spośród rzeczoznawców majątkowych, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

STAWKI I SKALA PODATKOWA

RADA GMINY, W DRODZE UCHWAŁY, OKREŚLA WYSOKOŚĆ STAWEK PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI, Z TYM ŻE STAWKI NIE MOGĄ PRZEKROCZYĆ ROCZNIE:

OD GRUNTÓW	a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,62 zł od 1 m² powierzchni, b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - 4,58 zł od 1 ha powierzchni, c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,30 zł od 1 m² powierzchni, d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2017 r. poz. 1023, 1529 i 1566 oraz z 2018 r. poz. 756), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego - 3 zł od 1 m² powierzchni;
OD BUDYNKÓW LUB ICH CZĘŚCI	a) mieszkalnych - 0,51 zł od 1 m² powierzchni użytkowej, b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 17,31 zł od 1 m² powierzchni użytkowej, c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 8,06 zł¹⁵⁾ od 1 m² powierzchni użytkowej, d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - 4,27 zł¹⁶⁾ od 1 m² powierzchni użytkowej, e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 5,78 zł¹⁷⁾ od 1 m² powierzchni użytkowej;
OD BUDOWLI	2% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7

STAWKI I SKALA PODATKOWA

Art. 20. u.p.o.l.

1. Górne granice stawek kwotowych określone w art. 5 ust. 1, art. 10 ust. 1 i art. 19 pkt 1, obowiązujące w danym roku podatkowym ulegają **corocznie zmianie na następny rok podatkowy w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszego półrocza roku, w którym stawki ulegają zmianie, w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.**
2. Minister właściwy do spraw finansów publicznych ogłasza, w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", górne granice stawek kwotowych na każdy rok podatkowy z uwzględnieniem zasady określonej w ust. 1, zaokrąglając je w górę do pełnych groszy.
3. Wskaźnik cen, o którym mowa w ust. 1, ustala się na podstawie komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" w terminie 20 dni po upływie pierwszego półrocza.

OBWIESZCZENIE MINISTRA FINANSÓW

z dnia 25 lipca 2018 r.

w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2019

Na podstawie art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1445) ogłasza się górne granice stawek kwotowych na rok 2019 określone w tej ustawie w:

I) art. 5 ust. 1:

a) pkt 1:

- lit. a – 0,93 zł,
- lit. b – 4,71 zł,
- lit. c – 0,49 zł,
- lit. d – 3,09 zł,

b) pkt 2:

- lit. a – 0,79 zł,
- lit. b – 23,47 zł,
- lit. c – 10,98 zł,
- lit. d – 4,78 zł,
- lit. e – 7,90 zł;

OKREŚLANIE WYSOKOŚCI STAWEK

GRUNTY

- lokalizacja
- rodzaj prowadzonej działalności
- rodzaj zabudowy
- przeznaczenie
- sposób wykorzystania gruntu

BUDYNKI

- lokalizacja
- sposób wykorzystywania
- rodzaj zabudowy
- stan techniczny
- wiek budynków

BUDOWLE

- rodzaj prowadzonej działalności

Wyrok WSA w Krakowie

z dnia 19 lipca 2007 r.

I Sa/Kr 386/07

„rada gminy kierując się własną polityką może przy określaniu wysokości stawek uwzględniać poziom zamożności społeczności lokalnej, rodzaj i zakres prowadzonej działalności gospodarczej przez podmioty opodatkowane, przeznaczenie i sposób wykorzystania gruntu itd.

Wprowadzenie przez ustawę z dnia 30 października 2002 r. o zmianie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz o zmianie niektórych innych ustaw - Dz.U. nr 200, poz. 1683) zapisów umożliwiających różnicowanie stawek przez rady gmin likwiduje dotychczasowe spory co do takiej możliwości.

Wyraźne upoważnienie ustawodawcy do podejmowania takich działań umożliwia radom gmin prowadzenie samodzielnej polityki podatkowej.”

**Uchwała Nr 850/XXXIII/2017 Rady Miasta Lublin
z dnia 12 października 2017 r. w sprawie określenia wysokości rocznych
stawek podatku od nieruchomości na 2018 rok**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 716, z późn. zm.) - Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1 Określa się roczne stawki podatku od nieruchomości w wysokości:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,91 zł od 1 m² powierzchni,
- b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - 4,63 zł od 1 ha powierzchni, c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,48 zł od 1 m² powierzchni, d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego - 3,04 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych - 0,77 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 22,76 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 10,80 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych, w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - 4,70 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 7,77 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;

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

§ 2 Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 3 Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i ma zastosowanie od 1 stycznia 2018 r.

ZWOLNIENIA PODATKOWE

OGÓLNE

- PODMIOTOWE
- PRZEDMIOTOWE

SZCZEGÓLNE

- PRZEDMIOTOWE

ZWOLNIENIA PODATKOWE

PRZEDMIOTOWE

Art. 7 ust. 1 u.p.o.l.

- grunty, budynki i budowle wchodzące w **skład infrastruktury kolejowej** w rozumieniu przepisów o transporcie kolejowym, która:
 - a) jest udostępniana przewoźnikom kolejowym lub
 - b) jest wykorzystywana do przewozu osób, lub
 - c) tworzy linie kolejowe o szerokości torów większej niż 1435 mm;
- budowle **infrastruktury portowej**, budowle infrastruktury zapewniającej dostęp do portów i przystani morskich oraz zajęte pod nie grunty;
- budynki, budowle i zajęte pod nie grunty na obszarze **części lotniczych lotnisk użytku publicznego**;
- znajdujące się w **parkach narodowych lub rezerwatach przyrody** i służące bezpośrednio i wyłącznie osiągnięciu celów z zakresu ochrony przyrody:
 - a) grunty położone na obszarach objętych ochroną ścisłą, czynną lub krajobrazową,
 - b) budynki i budowle trwale związane z gruntem;
- budowle **wałów ochronnych**, grunty pod wałami ochronnymi i położone w międzywałach, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej przez inne podmioty niż spółki wodne, ich związki oraz związki wałowe;
- grunty stanowiące **nieużytki, użytki ekologiczne, grunty zadrzewione i zakrzewione**, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej;

PODMIOTOWE

Art. 7 ust. 2 u.p.o.l.

- **uczelnie**, zwolnienie nie dotyczy przedmiotów opodatkowania zajętych na działalność gospodarczą;
- publiczne i niepubliczne **jednostki organizacyjne objęte systemem oświaty** oraz prowadzące je organy, w zakresie nieruchomości zajętych na działalność oświatową;
- instytuty naukowe i pomocnicze jednostki naukowe Polskiej Akademii Nauk, w odniesieniu do nieruchomości lub ich części, które są niezbędne do realizacji zadań, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 r. o Polskiej Akademii Nauk (Dz.U. z 2017 r. poz. 1869 i 2201); zwolnienie nie dotyczy przedmiotów opodatkowania zajętych na działalność gospodarczą;
- **instytuty badawcze**, z wyjątkiem przedmiotów opodatkowania zajętych na działalność gospodarczą;
- **przedsiębiorców o statusie centrum badawczo-rozwojowego** uzyskanym na zasadach określonych w przepisach o niektórych formach wspierania działalności innowacyjnej, w odniesieniu do przedmiotów opodatkowania zajętych na cele prowadzonych badań i prac rozwojowych.

ZWOLNIENIA PODATKOWE

Art. 7 u.p.o.l.

3. Rada gminy, w drodze uchwały, może wprowadzić inne **zwolnienia przedmiotowe** niż określone w ust. 1 oraz w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 2 października 2003 r. o zmianie ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych i niektórych ustaw.

np.:

- nieruchomości lub ich części przeznaczone na działalność służącą rozwojowi dzieci i młodzieży
- nieruchomości stanowiące ujęcia wody pitnej
- nieruchomości zajęte na potrzeby oczyszczalni ścieków

Wyrok WSA we Wrocławiu
z dnia 3 czerwca 2009 r.
III SA/Wr 73/09

„Zwolnienie powinno zatem dotyczyć konkretnych nieruchomości (gruntów), ze względu na ich przeznaczenie, bez uwzględniania jednak - w jakimkolwiek stopniu! - sytuacji ekonomicznej lub też specyficznych cech charakteryzujących podmioty, które władają tymi nieruchomościami. Jest oczywiste, że każde zwolnienie przedmiotowe - w dopiero co podanym rozumieniu - stanowić będzie - pośrednio jednak tylko - ulgę podatkową dla podmiotu, który włada określoną nieruchomością. Chodzi jednak o to, że w momencie podejmowania uchwały na podstawie analizowanego art. 7 ust. 3 u.p.o.l. właściwa do tego terytorialnie rada absolutnie nie może kierować się wspomnianą, specyficzną sytuacją (lub cechami) podmiotu władającego gruntami, których miałyby dotyczyć zwolnienie. Jeżeli okoliczności te miałyby stanowić podstawę (uzasadnienie) dla zwolnienia z podatku od nieruchomości, nie może być mowy o zwolnieniu przedmiotowym, lecz podmiotowym, do czego art. 7 ust. 3 u.p.o.l. nie uprawnia.”

ZWOLNIENIA PODATKOWE

Art. 7 u.p.o.l.

4. Z tytułu zwolnień, o których mowa w ust. 1 pkt 8 oraz ust. 2 pkt 5a, jednostkom samorządu terytorialnego przysługuje z budżetu państwa **zwrot utraconych dochodów** za przedmioty opodatkowania, które podlegają opodatkowaniu i nie są z niego zwolnione na podstawie innych przepisów niniejszej ustawy.

5. Minister właściwy do spraw finansów publicznych określi, w drodze **rozporządzenia, zasady i tryb zwrotu utraconych dochodów**, o których mowa w ust. 4, kierując się potrzebą zabezpieczenia budżetów gmin przed utratą dochodów z tytułu zwolnień w opłatach i podatkach.

6. Z tytułu zwolnienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 8a, gminom przysługuje zwrot utraconych dochodów ze środków **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie**.

6a. Zwolnienie od podatku od nieruchomości, o którym mowa w ust. 2 pkt 5a, stanowi pomoc *de minimis*, o której mowa w rozporządzeniu Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy *de minimis* (Dz.Urz. UE L 352 z 24.12.2013, [str. 1](#)).

7. Minister właściwy do spraw gospodarki wodnej, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych, określi, w drodze rozporządzenia, warunki i tryb zwrotu utraconych dochodów, o których mowa w ust. 6, oraz wzór wniosku o zwrot tych dochodów, kierując się potrzebą zabezpieczenia gmin przed zmniejszeniem dochodów z tytułu zwolnienia z podatku od nieruchomości, o którym mowa w ust. 1 pkt 8a.

WARUNKI I TRYB PŁATNOŚCI

wystąpienie
okoliczności
uzasadniających
powstanie albo
wygaśnięcie obowiązku
podatkowego w
zakresie podatku od nie-
ruchomości lub od dnia
zaistnienia zdarzenia

14 dni

osoby fizyczne, są
obowiązane złożyć
właściwemu organowi
podatkowemu
informację
o nieruchomościach
i obiektach
budowlanych,
sporządzoną na
formularzu według
ustalonego wzoru

Podatek od nieruchomości na rok podatkowy od osób fizycznych, ustala w drodze decyzji organ podatkowy właściwy ze względu na miejsce położenia przedmiotów opodatkowania. Podatek jest płatny w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego, w terminach:

15 MARCA

W przypadku gdy kwota podatku nie przekracza 100 zł, podatek jest płatny jednorazowo w terminie płatności pierwszej raty.

15 WRZEŚNIA

15 MAJA

15 LISTOPADA

WARUNKI I TRYB PŁATNOŚCI

Osoby prawne, jednostki organizacyjne oraz spółki niemające osobowości prawnej, jednostki organizacyjne Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, a także jednostki organizacyjne Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe są obowiązane:

- 1) składać, w terminie do dnia **31 stycznia**, organowi podatkowemu właściwemu ze względu na miejsce położenia przedmiotów opodatkowania, deklaracje na podatek od nieruchomości na dany rok podatkowy, sporządzone na formularzu według ustalonego wzoru, a jeżeli obowiązek podatkowy powstał po tym dniu – w terminie **14 dni** od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie tego obowiązku;
- 2) odpowiednio skorygować deklaracje w razie zaistnienia zdarzenia, o którym mowa w ust. 3, w terminie **14 dni** od dnia zaistnienia tego zdarzenia;

Jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi **współwłasność lub znajduje się w posiadaniu osób fizycznych oraz osób prawnych, jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej lub spółek nieposiadających osobowości prawnej**, z wyjątkiem osób tworzących wspólnotę mieszkaniową, osoby fizyczne składają deklarację na podatek od nieruchomości oraz opłacają podatek na zasadach obowiązujących osoby prawne.

Rada gminy może zarządzać pobór podatku od nieruchomości od osób fizycznych w drodze **inkasa** oraz wyznaczać **inkasentów** i określać wysokość wynagrodzenia za inkaso.



PODATEK ROLNY I LEŚNY

	PODATEK ROLNY	PODATEK LEŚNY
OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA	podatek typu majątkowego	podatek typu majątkowego
PODMIOT PODATKU	osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące: 1) właścicielami gruntów, jeżeli jednak grunt znajduje się w posiadaniu samoistnym, to obowiązek podatkowy ciąży na posiadaczu samoistnym gruntu; 2) posiadaczami samoistnymi gruntów; 3) użytkownikami wieczystymi gruntów; 4) posiadaczami zależnymi gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie: a) wynika z umowy zawartej z właścicielem, z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa lub z innego tytułu prawnego albo b) jest bez tytułu prawnego, z wyjątkiem gruntów wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa lub będących w zarządzie Lasów Państwowych; w tym przypadku podatnikami są odpowiednio jednostki organizacyjne Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (art. 3 u.p.r.)	osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące: 1) właścicielami lasów, jeżeli jednak las znajduje się w posiadaniu samoistnym, to obowiązek podatkowy ciąży na posiadaczu samoistnym lasu; 2) posiadaczami samoistnymi lasów; 3) użytkownikami wieczystymi lasów; 4) posiadaczami lasów stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (art. 2 u.p.l.)

	PODATEK ROLNY	PODATEK LEŚNY
PRZEDMIOT PODATKU	stany faktyczne (np. posiadanie samoistne albo użytkowanie wieczyste) odnoszące się do gruntów sklasyfikowanych w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza (zob. art. 1 u.p.r.)	stany faktyczne odnoszące się do lasów, z wyjątkiem lasów zajętych na wykonywanie innej działalności gospodarczej niż działalność leśna; ·lasy stanowią grunty leśne sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako lasy (zob. art. 1 u.p.l.)
WYŁĄCZENIA PODATKOWE	·Skarb Państwa, gmina (zob. art. 3a u.p.r.); ·grunty zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza (art. 1 in fine u.p.r.)	lasy zajęte na wykonywanie innej działalności gospodarczej niż działalność leśna (art. 1 ust. 1 u.p.l.)
OBOWIĄZEK PODATKOWY	·obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zaistniały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku; ·obowiązek podatkowy wygasa ostatniego dnia miesiąca, w którym przestały istnieć okoliczności uzasadniające ten obowiązek; ·jeżeli obowiązek podatkowy powstał lub wygasł w ciągu roku, podatek rolny za ten rok ustala się proporcjonalnie do liczby miesięcy, w których istniał ten obowiązek (zob. art. 6a u.p.r.)	·obowiązek podatkowy w zakresie podatku leśnego powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zaistniały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku; ·obowiązek podatkowy wygasa ostatniego dnia miesiąca, w którym przestały istnieć okoliczności uzasadniające ten obowiązek; ·jeżeli obowiązek podatkowy powstał lub wygasł w trakcie roku podatkowego, podatek leśny za ten rok ustala się proporcjonalnie do liczby miesięcy, w których istniał ten obowiązek (zob. art. 5 u.p.r.)

	PODATEK ROLNY	PODATEK LEŚNY
SKALA I STAWKI PODATKOWE	·skala proporcjonalna; ·stawki kwotowe: od 1 ha przeliczeniowego gruntów: równowartość pieniężna 2,5 q żyta; od 1 ha gruntów: równowartość pieniężna 5 q żyta (zob. art. 6 u.p.r.)	·skala proporcjonalna; ·stawka kwotowa: od 1 ha lasu: równowartość pieniężna 0,220 m3 drewna (zob. art. 4 u.p.r.)
ULGI, W TYM ZWOLNIENIA	·ogólne zwolnienia przedmiotowe: grunty położone w pasie drogi granicznej, użytki ekologiczne (zob. szerzej art. 12 ust. 1 u.p.r.); ·ogólne zwolnienia podmiotowe: uczelnie, instytuty badawcze (zob. szerzej art. 12 ust. 2 u.p.r.); ·ulga inwestycyjna (zob. szerzej art. 13 u.p.r.); ·szczególne ulgi i zwolnienia przedmiotowe: rada gminy może w drodze uchwały wprowadzić inne zwolnienia i ulgi przedmiotowe niż określone w ustawie, z uwzględnieniem przepisów dotyczących pomocy publicznej (zob. art. 13e u.p.r.)	·ogólne zwolnienia przedmiotowe: użytki ekologiczne, lasy z drzewostanem w wieku do czterdziestu lat, lasy wpisane indywidualnie do rejestru zabytków (zob. szerzej art. 7 ust. 1 u.p.l.); ·ogólne zwolnienia podmiotowe: uczelnie, Instytuty badawcze (zob. szerzej art. 7 ust. 2 u.p.l.); ·ulga zmniejszająca stawkę podatkową: dla lasów wchodzących w skład rezerwatów przyrody i parków narodowych stawka podatku ulega obniżeniu o 50% (zob. art. 4 ust. 3 u.p.l.); ·szczególne zwolnienia przedmiotowe: rada gminy może w drodze uchwały wprowadzić inne zwolnienia przedmiotowe, z uwzględnieniem przepisów dotyczących pomocy publicznej (zob. art. 7 ust. 3 u.p.l.)

	PODATEK ROLNY	PODATEK LEŚNY
TRYB I WARUNKI PŁATNOŚCI	· osoby fizyczne są obowiązane złożyć właściwemu organowi podatkowemu, czyli wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi), informacje o gruntach sporządzone na formularzach w terminie czternastu dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie albo wygaśnięcie obowiązku podatkowego; organ podatkowy ustala wysokość podatku w drodze decyzji, podatek jest płatny w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego w terminach do 15 marca, 15 maja, 15 września i 15 listopada roku podatkowego (zob. art. 6a ust. 5 i 6 u.p.r.); · pozostali podatnicy są obowiązani składać w terminie do 15 stycznia organowi podatkowemu deklaracje na podatek rolny na dany rok podatkowy, wpłacać w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego obliczony w deklaracji podatek rolny na rachunek budżetu gminy w terminach do 15 marca, 15 maja, 15 września i 15 listopada (zob. art. 6a ust. 8 u.p.r.); · rada gminy może zarządzić pobór podatku w drodze inkasa (zob. art. 6b u.p.r.)	· osoby fizyczne są obowiązane złożyć organowi podatkowemu, czyli wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi), informacje o lasach sporządzone na formularzach w terminie czternastu dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie albo wygaśnięcie obowiązku w podatku leśnym; organ podatkowy ustala wysokość podatku w drodze decyzji, podatek jest płatny w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego, w terminach do 15 marca, 15 maja, 15 września i 15 listopada roku podatkowego (zob. art. 6 ust. 2 i 3 u.p.l.); · pozostali podatnicy są obowiązani składać, w terminie do 15 stycznia organowi podatkowemu deklaracje na podatek leśny na dany rok podatkowy, wpłacać w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego obliczony w deklaracji podatek leśny na rachunek budżetu gminy za poszczególne miesiące do piętnastego dnia każdego miesiąca (zob. art. 6 ust. 5 u.p.l.); · rada gminy może zarządzić pobór podatku w drodze inkasa (zob. art. 6 ust. 8 u.p.l.)