

Uzasadnienie
do projektu uchwały w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości

Określenie wysokości stawek podatku od nieruchomości należy, zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, do kompetencji rady gminy.

Mając na względzie potrzebę waloryzacji stawek podatkowych, wynikającą z uniknięcia przez miasto utraty w latach następnych części należnej subwencji oraz bieżące potrzeby dochodowe budżetu miasta, wynikające z rosnących potrzeb związanych z realizacją nałożonych na samorząd zadań własnych, przedkładam propozycję podniesienia stawek podatku od nieruchomości o 5%.

Zgodnie z nową ustawą o dochodach jednostek samorządu terytorialnego indywidualny wskaźnik zamożności jednostki samorządu terytorialnego (mający wpływ na wysokość potrzeb finansowych danej jednostki) oblicza się dzieląc sumę podstawowych dochodów podatkowych danej jednostki samorządu terytorialnego przez przeliczeniową liczbę mieszkańców tej jednostki. Do podstawowych dochodów podatkowych przyjmuje się dochody z podatku od nieruchomości obliczone z zastosowaniem górnych granic stawek podatków.

Stawki maksymalne określone przez Ministra Finansów uległy zwiększeniu w stosunku do roku 2023 o 2,5%. Główny Urząd statystyczny wskazał, że w październiku 2024 r. dwunastomiesięczny wskaźnik inflacji wyniósł 5,0%.

Zaproponowane stawki podatku od nieruchomości winny przynieść wpływy do budżetu miasta wyższe o ok. 1.070.000,00 zł w stosunku do roku bieżącego.

Gdyby na terenie miasta Zduńska Wola zastosować maksymalne stawki podatku od nieruchomości, wpływy do budżetu miasta byłyby wyższe dodatkowo o około 5.500.000,00zł.

Przedstawiona Radzie Miasta propozycja podniesienia stawek podatku od nieruchomości zwiększa szansę realizacji zadań własnych miasta w podstawowym zakresie.

Wpływy z podatku od nieruchomości w latach 2020-2024 przedstawiały się następująco:

rok 2020 – 20.787.466 zł

rok 2021 – 21.364.623 zł

rok 2022 – 23.782.823 zł

rok 2023 – 25.697.683 zł

rok 2024 - 27.875.000 zł (planowane)

PROPOZYCJA STAWEK PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

TYTUŁ	stawka maksymalna na 2025 w zł	stawka obowiązująca w 2024 roku w zł	Propozycja na 2025 rok	różnica między stawką maksymalną a proponowaną (2 – 4)	procent stawki maksymalnej (4 : 2)
1	2	3	4	5	6
od budynków mieszkalnych lub ich części za 1 m ² powierzchni użytkowej	1,19	1,07	1,12	0,07	94,12
od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej za 1 m ² powierzchni użytkowej	34,00	28,88	30,32	3,68	89,18
od budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym za 1 m ² powierzchni użytkowej	15,92	13,52	14,20	1,72	89,19
od budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń za 1 m ² powierzchni użytkowej	6,95	5,53	5,81	1,14	83,45
od pozostałych budynków lub ich części, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego, o łącznej powierzchni użytkowej do 200 m ² włącznie za 1 m ² powierzchni użytkowej	11,48	6,07	6,37	5,11	55,49
od nadwyżki powyżej 200 m ² łącznej powierzchni użytkowej pozostałych budynków lub ich części, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego za 1 m ² powierzchni użytkowej	11,48	9,73	10,22	1,26	89,02
od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków za 1 m ² powierzchni	1,38	1,10	1,16	0,22	84,06
od gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych od 1 ha powierzchni	6,84	6,00	6,30	0,54	92,11

od gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego za 1m ² powierzchni	0,73	0,45	0,47	0,26	63,38
od gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, 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 z 1 m ² powierzchni	4,51	3,61	3,79	0,72	84,04
od budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	100,00%

Przykłady wzrostu podatku od nieruchomości dla podatników:

1) osoba fizyczna nie prowadząca działalności gospodarczej

Podatek w roku 2024	Podatek w roku 2025
Budynek mieszkalny 100m ² x 1,07zł = 107,00zł	Budynek mieszkalny 100m ² x 1,12zł = 112,00zł
Budynek gospodarczy 50m ² x 6,07zł = 303,50zł	Budynek gospodarczy 50m ² x 6,37zł = 318,50zł
Działka o powierzchni 900m ² x 0,45zł = 405,00zł*	Działka o powierzchni 900m ² x 0,47zł = 423,00zł*
Razem podatek 816,00 zł	Razem podatek 854,00 zł (więcej o 38,00zł)

2) osoba fizyczna posiadająca lokal mieszkalny

Podatek w roku 2024	Podatek w roku 2025
Lokal mieszkalny 60m ² x 1,07zł = 64,20zł	Lokal mieszkalny 60m ² x 1,12zł = 67,20zł
Grunt wg. udziału 60m ² x 0,45zł = 27,00zł	Grunt wg. udziału 60m ² x 0,47zł = 28,20zł
Razem podatek 91,00 zł	Razem podatek 95,00 zł (więcej o 4,00zł)

3) osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą

Podatek w roku 2024	Podatek w roku 2025
Budynek mieszkalny 100m ² x 1,07zł = 107,00zł	Budynek mieszkalny 100m ² x 1,12zł = 112,00zł
Działalność gospodarcza 50m ² x 28,88zł = 1.444,00zł	Działalność gospodarcza 50m ² x 30,32zł = 1.516,00zł
Grunt pod działalność 100m ² x 1,10zł = 110,00zł	Grunt pod działalność 100m ² x 1,16zł = 116,00zł
Działka o powierzchni 700m ² x 0,45zł = 315,00zł*	Działka o powierzchni 700m ² x 0,47zł = 329,00zł*
Razem podatek 1.976,00zł	Razem podatek 2.073,00zł (więcej o 97,00zł)

*- w przypadku gdy w ewidencji gruntów grunt sklasyfikowany jako grunt budowlany, jeżeli nie to podatek od działki będzie znacznie niższy,

4) przedsiębiorstwo

Podatek w roku 2024	Podatek w roku 2025
Działalność gospodarcza 5.000m ² x 28,88zł = 144.400,00zł	Działalność gospodarcza 5.000m ² x 30,32zł = 151.600,00zł

Grunt pod działalność 10.000m ² x 1,10zł= 11.000,00zł	Grunt pod działalność 10.000m ² x 1,16zł= 11.600,00zł
Razem podatek 155.400,00zł	Razem podatek 163.200,00zł (więcej o 7.800,00zł)

Zadeklarowane podstawy opodatkowania podatkiem od nieruchomości (stan na wrzesień 2024 roku)

Nazwa podstawy opodatkowania	Powierzchnia
budynki mieszkalne lub ich części w m ²	1.198.788m ²
budynki lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w m ²	543.005m ²
budynki lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym w m ²	0
budynki lub ich części związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń w m ²	15.803m ²
pozostałe budynki lub ich części, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego, o łącznej powierzchni użytkowej do 200m ² w m ²	131.742m ²
pozostałe budynki lub ich części, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego od nadwyżki powyżej 200m ² łącznej powierzchni użytkowej w m ²	47.112m ²
grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków w m ²	2.107.737m ²
grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych w ha	0
grunty pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego w m ²	4.455.822m ²
grunty niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, i położone 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 w m ²	0
Wartość budowli w zł	301.261.882zł

Sporządzone w oparciu o dane Urzędu Miasta