

Podatek od nieruchomości
- struktura wpływów i zwolnień na mocy uchwały rady gminy
oraz wysokość stawek efektywnych w 2021 r.

Opracowanie powstało na podstawie danych pozyskanych z części A i B *Sprawozdania podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości, podatku rolnego i podatku leśnego*¹ (zwanego dalej sprawozdaniem SP-1), tj. danych o wysokości stawek podatku od nieruchomości, średniej ceny skupu żyta i średniej ceny sprzedaży drewna określonych uchwałami rad gmin i przyjmowanych dla potrzeb wymiaru odpowiednio podatku od nieruchomości, podatku rolnego i podatku leśnego na terenie poszczególnych gmin w 2021 r. oraz danych o podstawach opodatkowania podatkiem od nieruchomości, podatkiem rolnym oraz podatkiem leśnym, a także podstaw opodatkowania zwolnionych z tych podatków na mocy uchwał rad gmin - sprawozdanych według stanu ewidencji podatkowych nieruchomości w dniu 30 czerwca 2021 r. Obowiązek sprawozdawczy w tym zakresie został unormowany w art. 7b ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych² oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie sprawozdania podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości, podatku rolnego i podatku leśnego³.

Dane z części A i B sprawozdania SP-1 są publikowane na stronie www.podatki.gov.pl Podatki i opłaty lokalne/Ewidencja i sprawozdawczość podatkowa/SP-1 Bazy danych i opracowania.

¹ Stan na 5 grudnia 2022 r.

² Dz. U z 2022 r. poz. 1452 i 1512

³ Dz. U. poz. 2455

Tabela nr 1. Struktura wpływów z podatku od nieruchomości w 2021 r.

Rodzaj przedmiotu opodatkowania	Gminy ogółem	Miasta na prawach powiatu	Gminy miejskie	Gminy wiejskie	Gminy miejsko-wiejskie
Grunty:					
związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	10,27%	7,81%	9,71%	12,95%	11,96%
pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	7,67%	4,91%	7,08%	11,18%	9,02%
niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Budynki:					
mieszkalne	3,25%	3,07%	3,19%	3,64%	3,21%
związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	39,29%	45,88%	45,50%	27,53%	36,05%
zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	0,04%	0,01%	0,06%	0,04%	0,08%
związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń	0,39%	0,48%	0,63%	0,14%	0,34%
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	4,63%	3,75%	4,86%	5,22%	5,33%
Budowle	34,45%	34,09%	28,97%	39,31%	34,02%

W strukturze podatku od nieruchomości dominują wpływy z opodatkowania budynków, które stanowią 47,60% wpływów ogółem, wpływy z opodatkowania budowli stanowią 34,45%, natomiast wpływy z opodatkowania gruntów stanowią pozostałe 17,95% wpływów. Podobny rozkład, z przewagą wpływów z opodatkowania budynków oraz relatywnie najniższym udziałem wpływów z opodatkowania gruntów, występuje w gminach typu miejskiego, miejsko - wiejskiego i w miastach na prawach powiatu, przy czym w miastach na prawach powiatu i gminach miejskich wpływy z opodatkowania budynków przekraczają połowę wpływów ogółem pozyskiwanych z podatku od nieruchomości. Odmierna struktura dochodów z podatku od nieruchomości występuje w gminach typu wiejskiego, w strukturze dominują bowiem wpływy z opodatkowania budowli stanowiąc 39,31% wpływów, podczas gdy wpływy z opodatkowania budynków wynoszą 36,56%, tj. najniższy udział w porównaniu z innymi typami gmin, natomiast wpływy z opodatkowania gruntów nieco powyżej 24%, co stanowi z kolei najwyższy udział w porównaniu z innymi typami gmin.

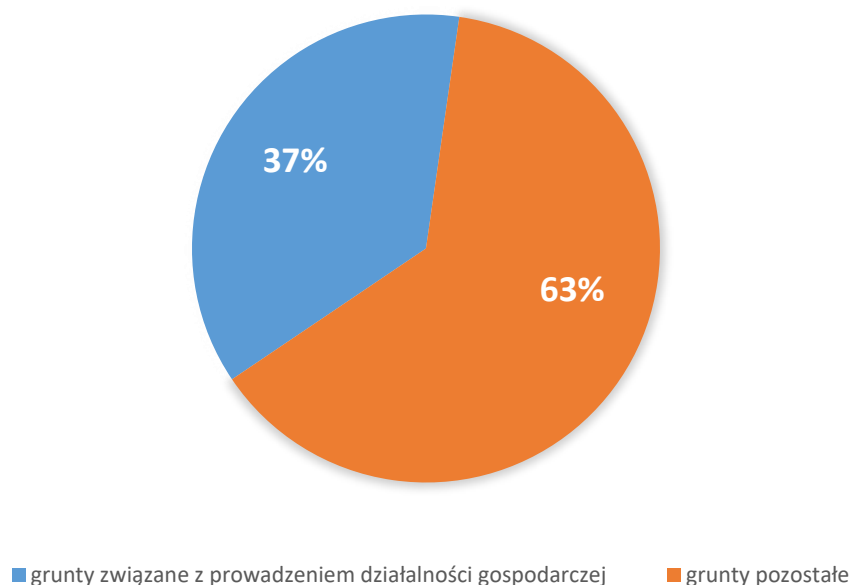
W strukturze wpływów z opodatkowania gruntów najbardziej istotne są wpływy z opodatkowania gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, stanowią one bowiem 10,27% wpływów ogółem z podatku do nieruchomości (od 12,95% w gminach typu wiejskiego do 7,81% w miastach na prawach powiatu) oraz 57,24% wpływów ogółem z opodatkowania gruntów. Podobnie jak w przypadku gruntów najwyższy udział we wpływach z opodatkowania budynków stanowią wpływy z opodatkowania budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, które stanowią 39,29% wpływów ogółem z podatku od nieruchomości (od 45,88% w miastach na prawach powiatu do 27,53% w gminach typu wiejskiego) oraz 82,53% wpływów ogółem z opodatkowania budynków.

Jednocześnie należy zauważyć, że wszystkie przedmioty opodatkowania – grunty, budynki i budowle - związane z prowadzeniem działalności gospodarczej generują aż 84,44%

wpływów ogółem z podatku od nieruchomości, podczas gdy pozostałe przedmioty opodatkowania, w tym budynki mieszkalne generują jedynie 15,56% wpływów.

Wpływy z takich przedmiotów opodatkowania podatkiem od nieruchomości jak: grunty pod jeziorami, grunty zajęte na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych, grunty niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji, budynki zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym oraz budynki związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń nie przekraczają 0,5% wpływów z podatku od nieruchomości.

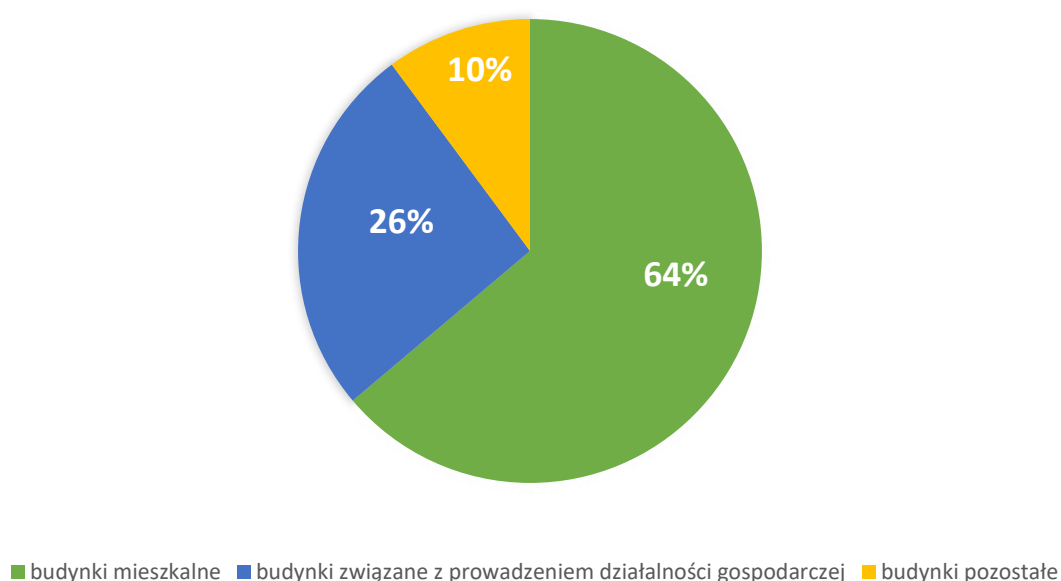
Wykres nr 1. Struktura powierzchni gruntów opodatkowanych podatkiem od nieruchomości w 2021 r.



Odmienne niż w strukturze wpływów z podatku od nieruchomości w strukturze powierzchni gruntów dominują grunty pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego stanowiąc aż 63% powierzchni ogółem wszystkich gruntów. Grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej stanowią natomiast 37% powierzchni opodatkowanych podatkiem

od nieruchomości. Zestawienie to nie obejmuje gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych z uwagi na inną miarę podstawy opodatkowania (hektar) oraz gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, gdyż w 2021 r. znikoma powierzchnia gruntów była opodatkowana wg tej stawki podatkowej.

Wykres nr 2. Struktura powierzchni budynków opodatkowanych podatkiem od nieruchomości w 2021 r.



Najwyższy udział w strukturze powierzchni budynków opodatkowanych podatkiem od nieruchomości mają budynki mieszkalne, których powierzchnia stanowi 64% powierzchni budynków ogółem. Łącznie z budynkami pozostałymi, w tym zajętymi na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego (udział w wysokości 10%) powierzchnia budynków niezwiązanych z prowadzeniem działalności gospodarczej stanowi aż 74% powierzchni budynków ogółem. Pozostałe 26% powierzchni to budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, w tym budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, budynki zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem

siewnym oraz związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej (dwie ostatnie kategorie budynków doliczono do budynków związanych z działalnością gospodarczą dla poprawy czytelności prezentowanych danych).

Powodem odmienności struktury wpływów podatkowych od struktur powierzchni gruntów i budynków są znaczne różnice w wysokości stawek podatku od nieruchomości odnoszących się do poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania.

Tabela nr 2. Stawki efektywne w podatku od nieruchomości w 2021 r., w zł/%⁴

Rodzaj przedmiotu opodatkowania	Gminy ogółem	Miasta na prawach powiatu	Gminy miejskie	Gminy wiejskie	Gminy miejsko-wiejskie
Grunty:					
związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	0,91	0,95	0,90	0,89	0,90
pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	4,83	4,93	4,64	4,86	4,78
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,40	0,47	0,40	0,37	0,37
Budynki:					
mieszkalne	0,75	0,80	0,75	0,70	0,73
związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	23,08	24,29	22,81	21,49	22,28
zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu	10,91	11,25	10,95	10,58	11,00

⁴ W tabeli nr 2 pominięto stawkę dla gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji z uwagi na fakt, że co do zasady w 2021 r. stawka ta praktycznie nie była wykorzystywana do obliczania należnego podatku od nieruchomości. Jedynie 25 gmin wykazało podstawę opodatkowania większą od zera.

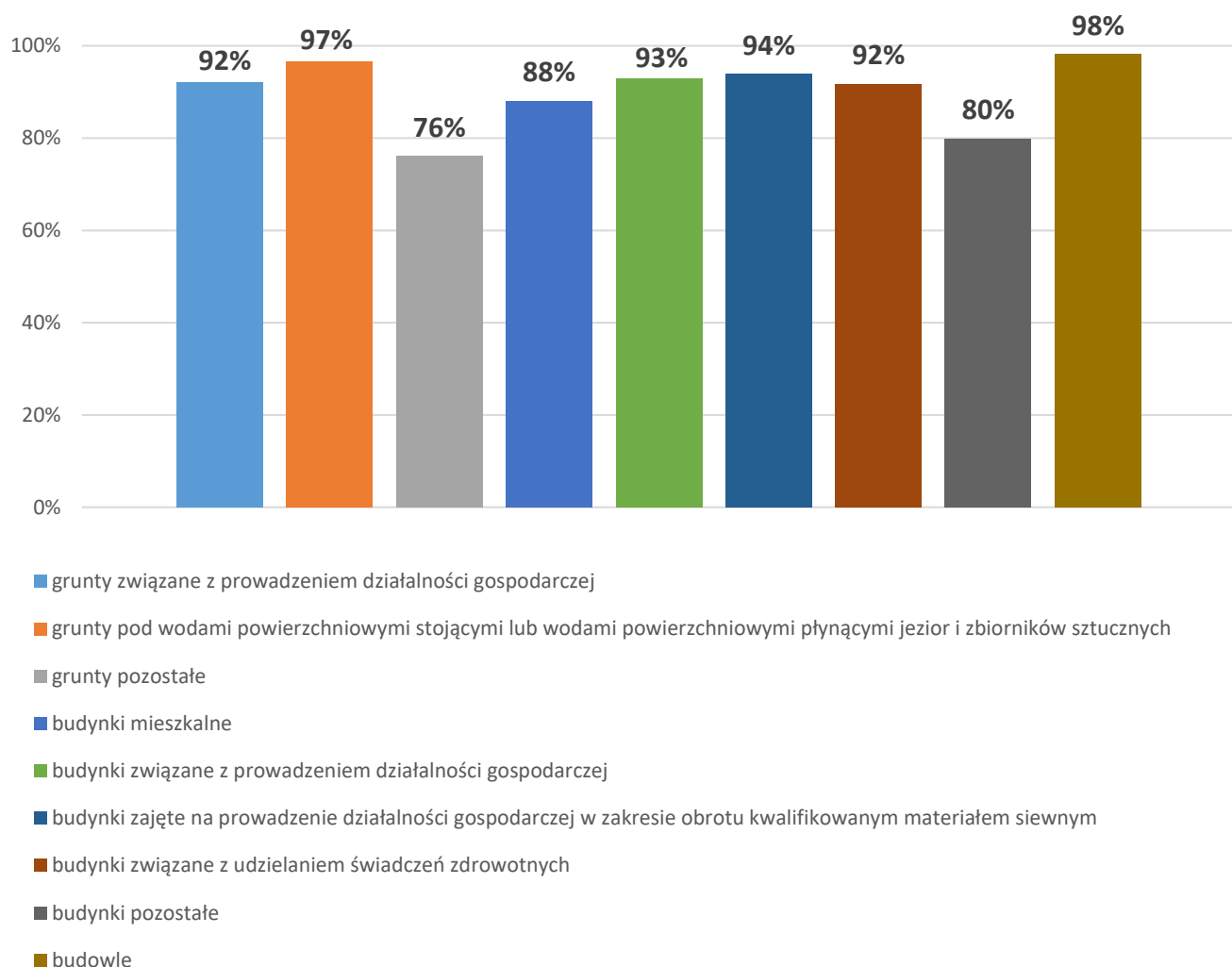
kwalifikowanym materiałem siewnym					
związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń	4,64	4,50	4,74	4,76	4,81
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	6,68	7,99	7,06	5,79	6,25
Budowle	1,96	2,00	1,97	1,95	1,93

Stawki efektywne w podatku od nieruchomości zostały obliczone na podstawie danych o wielkości podstaw opodatkowania i wysokości zastosowanych do tych podstaw opodatkowania stawek podatku od nieruchomości w poszczególnych gminach.

Z zestawienia wynika, że przedmioty opodatkowania objęte podatkiem od nieruchomości relatywnie najwyżej były opodatkowywane w miastach na prawach powiatu. Wyjątek stanowią budynki związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych, które w miastach na prawach powiatu były opodatkowywane według stosunkowo niższych stawek niż w pozostałych typach gmin. I tak efektywna stawka podatku od nieruchomości dla tego typu budynków była w miastach na prawach powiatu niższa o 0,31 zł niż w gminach miejsko - wiejskich, które stosowały relatywnie najwyższe stawki dla tego typu przedmiotu opodatkowania.

Na ogół najniższe stawki podatku od nieruchomości stosowane były w gminach typu wiejskiego, jednak nie dotyczyło to wszystkich typów przedmiotów opodatkowania. W przypadku gruntów pod wodami powierzchniowymi najniższa stawka efektywna wystąpiła w gminach miejskich, zaś w przypadku budowli w gminach miejsko - wiejskich.

Wykres nr 3. Udział efektywnych stawek podatku od nieruchomości dla gminy ogółem w stawkach maksymalnych obowiązujących w 2021 r., w %



Stawki efektywne w podatku od nieruchomości dla większości przedmiotów opodatkowania są zbliżone do tzw. stawek maksymalnych tego podatku obowiązujących w 2021 r. Różnica między tymi stawkami i stawkami maksymalnymi nie przekracza 8 punktów procentowych. Wyjątkiem są stawki efektywne odnoszące się do gruntów i budynków pozostałych, które są niższe od stawek maksymalnych odpowiednio o 24 i 20 punktów procentowych oraz stawka efektywna dla budynków mieszkalnych, która jest niższa od stawki maksymalnej o 12 punktów procentowych.

Tabela nr 3. Struktura zwolnień na mocy uchwały rady gminy z podatku od nieruchomości w 2021 r.

Rodzaj przedmiotu opodatkowania	Gminy ogółem
Grunty:	
związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	4,96%
pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	0,08%
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	9,82%
niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji	0,00%
Budynki:	
mieszkalne	4,32%
związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	20,85%
zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	0,01%
związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń	0,19%
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	14,74%
Budowle	45,05%

W strukturze zwolnień na mocy uchwał rad gmin dominują zwolnienia dla budowli, utracone dochody z tego tytułu stanowią 45,05%, czyli niemal połowę ogólnej kwoty zwolnień. Zwolnienia dla budynków stanowią 40,10%, natomiast dla gruntów 14,85% ogólnej kwoty zwolnień. W ogólnej kwocie zwolnień 71,05% stanowią zwolnienia dla przedmiotów opodatkowania związanych lub zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.