

Podatek od nieruchomości
- struktura wpływów i zwolnień na mocy uchwały rady gminy
oraz wysokość stawek efektywnych w 2022 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 2022 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 2022 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 14 grudnia 2023 r.

² Dz. U z 2023 r. poz. 70, 1313 i 2291

³ Dz. U. poz. 2455

Tabela nr 1. Struktura wpływów z podatku od nieruchomości w 2022 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	10,30%	8,04%	9,92%	12,59%	11,88%
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	7,78%	4,94%	7,18%	11,24%	9,29%
niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Budynki:					
mieszkalne	3,28%	3,11%	3,22%	3,65%	3,21%
związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	39,34%	46,13%	45,45%	27,74%	35,92%
zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	0,04%	0,01%	0,05%	0,04%	0,07%
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%	0,32%
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	4,64%	3,80%	4,79%	5,25%	5,28%
Budowle	34,22%	33,50%	28,74%	39,34%	34,03%

W strukturze podatku od nieruchomości dominują wpływy z opodatkowania budynków, które stanowią 47,69% wpływów ogółem, wpływy z opodatkowania budowli stanowią 34,22%, natomiast wpływy z opodatkowania gruntów stanowią pozostałe 18,09% 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. Odmienne struktura dochodów z podatku od nieruchomości występuje w gminach typu wiejskiego, w strukturze dominują bowiem wpływy z opodatkowania budowli stanowiąc 39,34% wpływów, podczas gdy wpływy z opodatkowania budynków wynoszą 36,82%, tj. najniższy udział w porównaniu z innymi typami gmin, natomiast wpływy z opodatkowania gruntów nieco poniżej 24%, co stanowi najwyższy udział w porównaniu z innymi typami gmin.

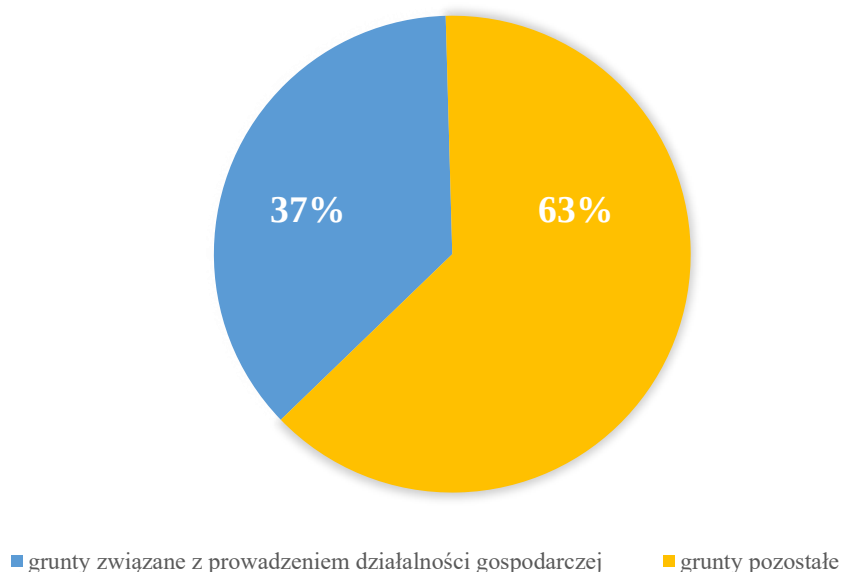
W strukturze wpływów z opodatkowania gruntów najbardziej istotne są wpływy z opodatkowania gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, stanowią one bowiem 10,3% wpływów ogółem z podatku do nieruchomości (od 12,59% w gminach typu wiejskiego do 8,04% w miastach na prawach powiatu) oraz 56,95% 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 39,34% wpływów ogółem z podatku od nieruchomości (od 46,13% w miastach na prawach powiatu do 27,74% w gminach typu wiejskiego) oraz 82,50% wpływów ogółem z opodatkowania budynków.

Jednocześnie należy zauważyć, że wszystkie przedmioty opodatkowania – grunty, budynki i budowle - związane z prowadzeniem działalności gospodarczej generują aż 84,29%

wpływów ogółem z podatku od nieruchomości, podczas gdy pozostałe przedmioty opodatkowania, w tym budynki mieszkalne generują jedynie 15,71% 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.

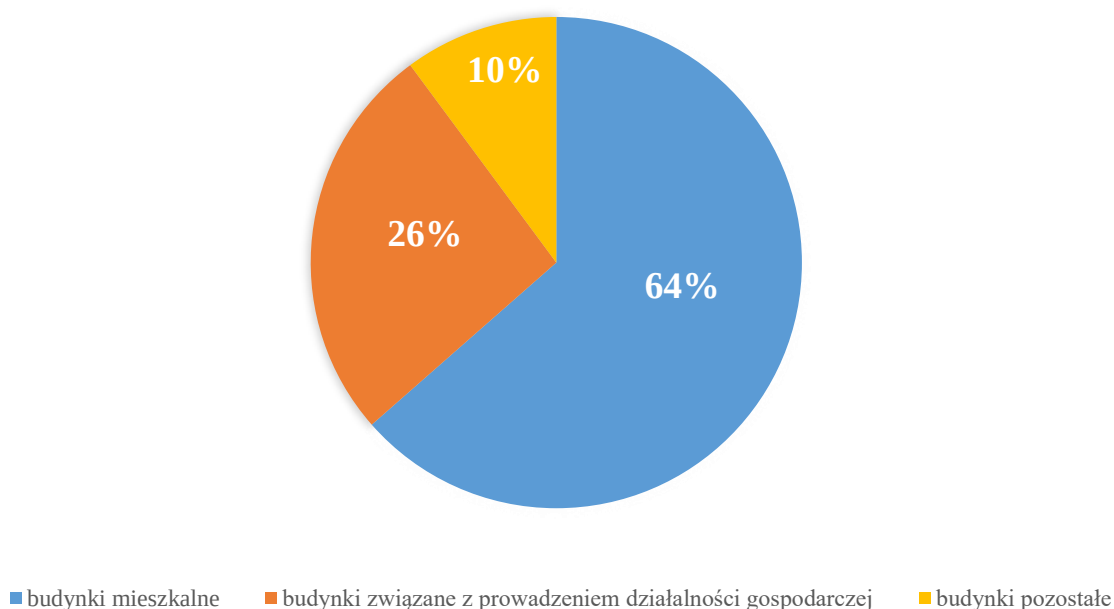
Wykres nr 1. Struktura powierzchni gruntów opodatkowanych podatkiem od nieruchomości w 2022 r.



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 2022 r. znikoma powierzchnia gruntów była opodatkowana wg tej stawki podatkowej

Wykres nr 2. Struktura powierzchni budynków opodatkowanych podatkiem od nieruchomości w 2022 r.



Największy 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 2022 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	0,96	1,01	0,94	0,93	0,94
pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	5,02	5,13	5,11	5,08	4,91
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,42	0,50	0,43	0,39	0,40
Budynki:					
mieszkalne	0,79	0,85	0,79	0,74	0,77
związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	24,06	25,32	23,85	22,39	23,19

⁴ W tabeli nr 2 pominięto stawkę dla gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji z uwagi na fakt, że co do zasady w 2022 r. stawka ta praktycznie nie była wykorzystywana do obliczania należnego podatku od nieruchomości. Jedynie 28 gmin wykazało podstawę opodatkowania większą od zera.

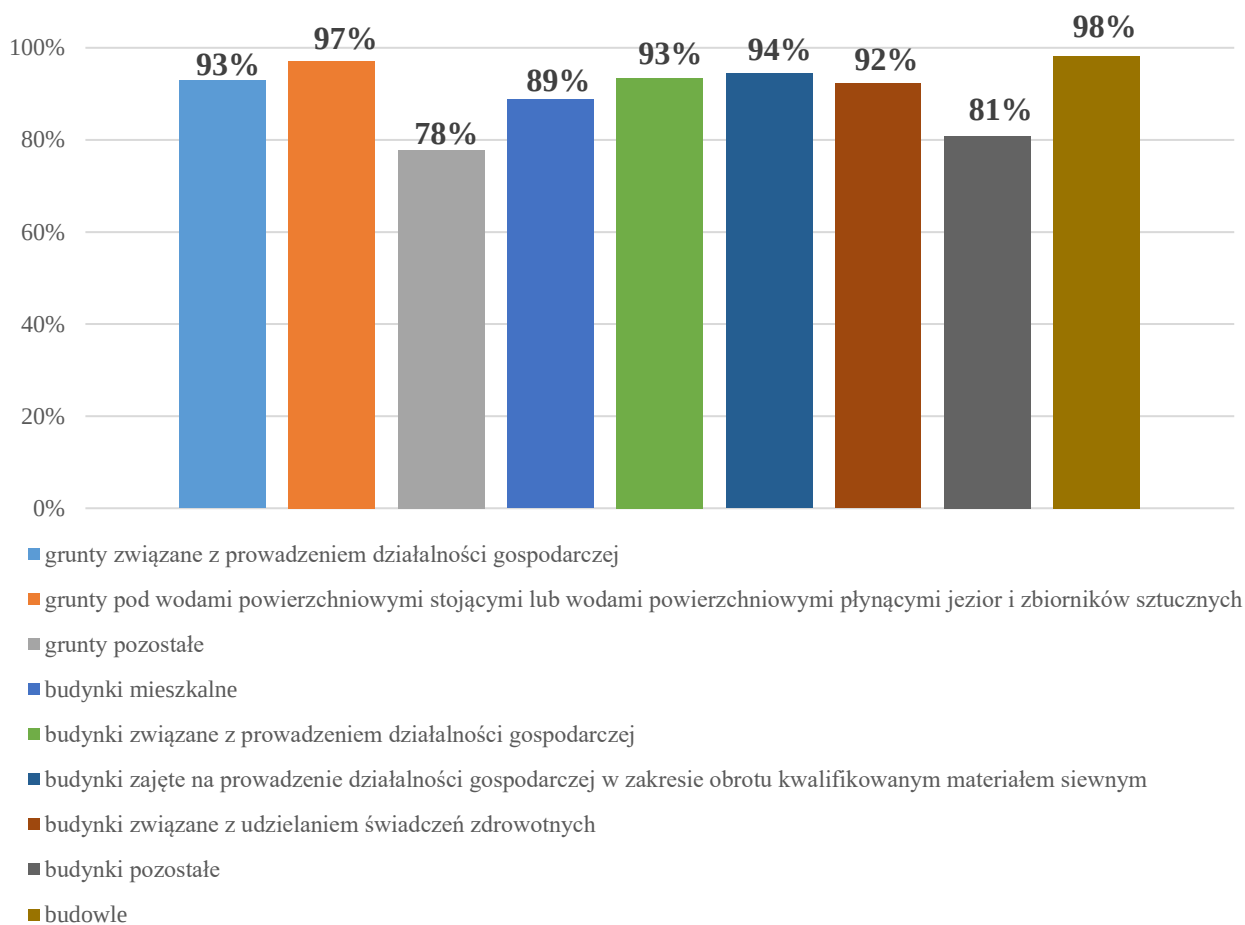
zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	11,37	11,71	11,54	11,07	11,39
związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń	4,85	4,69	4,96	4,98	5,01
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	7,01	8,33	7,44	6,08	6,59
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 0,32 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 miejsko - wiejskich, 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 2022 r., w %



Stawki efektywne w podatku od nieruchomości dla większości przedmiotów opodatkowania są zbliżone do tzw. stawek maksymalnych tego podatku obowiązujących w 2022 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 22 i 19 punktów procentowych oraz stawka efektywna dla budynków mieszkalnych, która jest niższa od stawki maksymalnej o 11 punktów procentowych.

Tabela nr 3. Struktura zwolnień na mocy uchwały rady gminy z podatku od nieruchomości w 2022 r.

Rodzaj przedmiotu opodatkowania	Gminy ogółem
Grunty:	
związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	4,29%
pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	0,03%
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	10,69%
niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji	0,14%
Budynki:	
mieszkalne	5,21%
związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	20,02%
zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	0,00%
związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń	0,20%
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	10,49%
Budowle	48,91%

W strukturze zwolnień na mocy uchwał rad gmin dominują zwolnienia dla budowli, utracone dochody z tego tytułu stanowią 48,91%, czyli niemal połowę ogólnej kwoty zwolnień. Zwolnienia dla budynków stanowią 35,93%, natomiast dla gruntów 15,15% ogólnej kwoty zwolnień. W ogólnej kwocie zwolnień 73,43% stanowią zwolnienia dla przedmiotów opodatkowania związanych lub zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.