

Podatek od nieruchomości

Budujesz dom? A może masz mieszkanie, działkę lub garaż? Dowiedz się, kiedy płacisz podatek od nieruchomości. Sprawdź, czy płacisz go samodzielnie, czy z innymi osobami.

 30.07.2025

Co jest opodatkowane

1. grunty,
2. budynki lub ich części,
3. budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Kto płaci podatek

1. właściciele,
2. użytkownicy wieczystości,
3. samoistni posiadacze,
4. w niektórych przypadkach – posiadacze zależni nieruchomości lub ich części stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Kiedy powstaje i wygasa obowiązek podatkowy

Obowiązek podatkowy powstaje z pierwszym dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące władanie nieruchomością lub jej składnikami (które wynika z prawa własności, samoistnego posiadania, wieczystego użytkowania czy posiadania zależnego). Jeżeli obowiązek podatkowy ma związek z istnieniem budowli albo budynku lub ich części, to powstaje 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 wygasa z upływem miesiąca, w którym ustały okoliczności uzasadniające ten obowiązek.

Czynności i dokumenty

Podatnicy podatku od nieruchomości składają informacje lub deklaracje do wójta (burmistrza, prezydenta miasta), właściwego ze względu na miejsce położenia przedmiotów opodatkowania (tj. gruntów, budynków itp.). Wzory formularzy określa rozporządzenie Ministra Finansów.

Jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność (lub znajduje się w posiadaniu) jednocześnie osoby fizycznej oraz osoby prawnej bądź jednostki organizacyjnej (w tym spółki), która nie posiada osobowości prawnej, wówczas osoba fizyczna składa deklarację na podatek od nieruchomości oraz opłaca podatek na zasadach obowiązujących osoby prawne. W tym przypadku osoba fizyczna nie otrzymuje decyzji o wysokości podatku.

Obowiązek składania informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych oraz deklaracji na podatek od nieruchomości dotyczy również podatników, którzy korzystają ze zwolnień na podstawie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (zarówno ustawowych, jak i wprowadzonych uchwałą rady gminy):

1. osoby fizyczne składają informacje o nieruchomościach i obiektach budowlanych w terminie 14 dni od dnia, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie albo wygaśnięcie obowiązku podatkowego lub zdarzenie powodujące zmianę wysokości opodatkowania,
2. osoby prawne i jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, składają deklarację na podatek od nieruchomości do 31 stycznia roku podatkowego, a jeżeli obowiązek podatkowy powstał po tym dniu – w terminie 14 dni od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniających powstanie albo wygaśnięcie obowiązku podatkowego lub od zaistnienia zdarzenia powodującego zmianę wysokości opodatkowania.

Informacje o nieruchomościach i obiektach budowlanych oraz deklaracje na podatek od nieruchomości mogą być składane przez internet.

Informacje i deklaracje, które powinny zostać złożone do końca czerwca 2019 r. oraz korekty deklaracji i informacji złożonych do tej daty należy składać z wykorzystaniem dotychczasowych formularzy, których wzory zostały określone uchwałą rady gminy. Możliwe jest złożenie ich drogą elektroniczną, jeżeli rada gminy podjęła uchwałę w tej sprawie.

Stawki podatku

Wysokość stawek podatku określa uchwała rady gminy. Uwzględnia ona górne granice stawek, które wynikają z ustawy o podatkach i opłatach lokalnych [1].

Zwolnienia od podatku od nieruchomości

Obejmują one m.in.[2]:

1. budynki gospodarcze lub ich części:

- a. służące działalności leśnej lub rybackiej,
- b. położone na gruntach gospodarstw rolnych, służące wyłącznie działalności rolniczej,
- c. zajęte na prowadzenie działów specjalnych produkcji rolnej,
2. grunty i budynki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków, pod warunkiem ich utrzymania i konserwacji, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków – z wyjątkiem części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej,
3. grunty, budynki lub ich części zajęte wyłącznie na potrzeby prowadzenia przez stowarzyszenia statutowej działalności wśród dzieci i młodzieży w zakresie oświaty, wychowania, nauki i techniki, kultury fizycznej i sportu, z wyjątkiem wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej, oraz grunty zajęte trwale na obozowiska i bazy wypoczynkowe dzieci i młodzieży,
4. grunty położone na obszarach objętych ochroną ścisłą, czynną lub krajobrazową, a także budynki i budowle trwale związane z gruntem, które znajdują się w parkach narodowych lub rezerwach przyrody i służą bezpośrednio i wyłącznie osiągnięciu celów związanych z ochroną przyrody,
5. grunty stanowiące nieużytki, użytki ekologiczne, grunty zadrzewione i zakrzewione – z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej,
6. położone na terenie rodzinnego ogrodu działkowego: grunty, altany działkowe i obiekty gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz budynki, które stanowią infrastrukturę ogrodową, w rozumieniu ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych – z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej,
7. nieruchomości lub ich części zajęte na prowadzenie nieodpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego,
8. uczelnie i instytuty badawcze (zwolnienie nie dotyczy gruntów, budynków itp. lub ich części zajętych na działalność gospodarczą),
9. publiczne i niepubliczne jednostki organizacyjne objęte systemem oświaty oraz prowadzące je organy, w zakresie nieruchomości zajętych na działalność oświatową,
10. żłobki i kluby dziecięce oraz prowadzące je podmioty, w zakresie nieruchomości zajętych na prowadzenie żłobka lub klubu dziecięcego,
11. prowadzących zakłady pracy chronionej lub zakłady aktywności zawodowej, na warunkach określonych w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych,
12. przedsiębiorców o statusie centrum badawczo-rozwojowego, uzyskanym na zasadach określonych w przepisach o niektórych formach wspierania działalności innowacyjnej, w odniesieniu do przedmiotów opodatkowania (np. gruntów, budynków itp.), które zajęto na cele prowadzonych badań i prac rozwojowych.

Pozostałe zwolnienia

Rada gminy może wprowadzić również inne niż wymienione w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych zwolnienia przedmiotowe.

Istnieją też zwolnienia i ulgi, które są uregulowane w odrębnych przepisach. Dotyczą one kościołów i związków wyznaniowych, prowadzących działalność gospodarczą na terenie specjalnych stref ekonomicznych [3], gruntów i budynków wchodzących w skład nieruchomości przeznaczonych na budowę dróg publicznych, nabytych odpowiednio na własność lub w trwałą zarząd:

1. Skarbu Państwa oraz przekazanych Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad,

2. jednostek samorządu terytorialnego [4].

Kiedy i jak płaci się podatek

Podatek płacą:

1. osoby fizyczne: w 4 ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego – do 15 marca, 15 maja, 15 września i 15 listopada roku podatkowego,
2. osoby prawne i jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej: za poszczególne miesiące w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego – do 15. dnia każdego miesiąca, a za styczeń do 31 stycznia.

W przypadku gdy kwota podatku nie przekracza 100 zł, płaci się go jednorazowo w terminie płatności pierwszej raty.

Można to zrobić przelewem na rachunek organu podatkowego lub gotówką w kasie. W przypadku osób fizycznych podatek może być również pobrany w drodze inkasa.

Przypisy:

[1] art. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 70)

[2] art. 7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych

[3] zgodnie z ustawą z dnia 2 października 2003 r. o zmianie ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych i niektórych ustaw (Dz. U. z 2003 r. poz. 1840 ze zm.)

[4] zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 176 ze zm.)