

Podatek od nieruchomości
- struktura wpływów i zwolnień na mocy uchwały rady gminy
oraz wysokość stawek rzeczywistych¹ w 2023 r.

Opracowanie powstało na podstawie danych pozyskanych z części A i B *Sprawozdania podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości, podatku rolnego i podatku leśnego*² (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 2023 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 2023 r. Obowiązek sprawozdawczy w tym zakresie został unormowany w art. 7b ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych³ 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 leśnego⁴.

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 W opracowaniach dla lat 2018-2022 w miejsce określenia „rzeczywiste” stosowano określenie „efektywne”.

² Stan na 23 grudnia 2024 r.

³ Dz. U z 2023 r. poz. 70, z późn. zm.

⁴ Dz. U. poz. 2455

Tabela nr 1. Struktura wpływów z podatku od nieruchomości w 2023 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	10,62%	8,17%	10,10%	13,20%	12,25%
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	8,05%	5,23%	7,35%	11,54%	9,46%
niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji	0,00%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%
Budynki:					
mieszkalne	3,39%	3,29%	3,29%	3,75%	3,27%
związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	40,28%	47,53%	46,31%	28,48%	36,57%
zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	0,04%	0,01%	0,07%	0,04%	0,07%
związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń	0,39%	0,49%	0,64%	0,14%	0,32%
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	4,74%	3,92%	4,92%	5,31%	5,33%
Budowle	32,49%	31,36%	27,31%	37,54%	32,73%

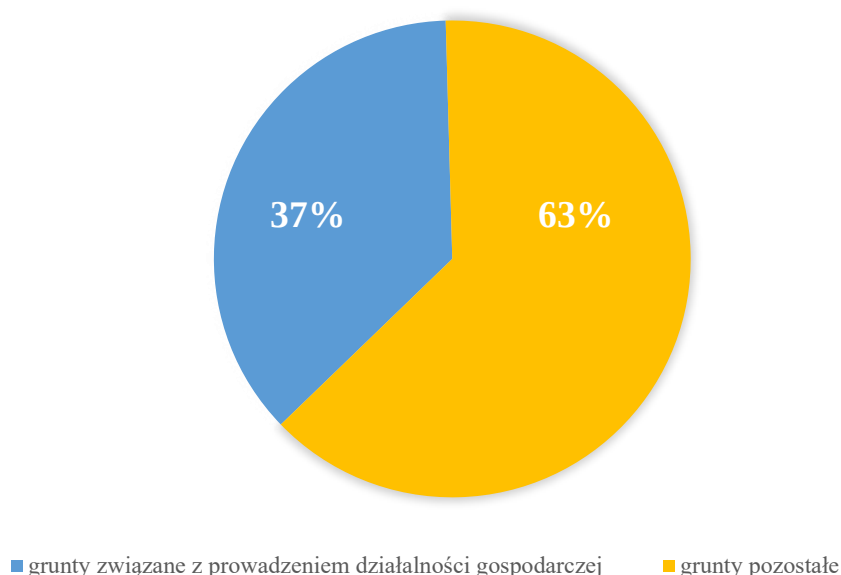
W strukturze podatku od nieruchomości dominują wpływy z opodatkowania budynków, które stanowią 48,84% wpływów ogółem, wpływy z opodatkowania budowli stanowią 32,49%, natomiast wpływy z opodatkowania gruntów stanowią pozostałe 18,68% wpływów. Podobny rozkład, z przewagą wpływów z opodatkowania budynków 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. Nieco odmienna struktura dochodów z podatku od nieruchomości występuje w gminach typu wiejskiego, ponieważ wpływy z opodatkowania budowli stanowiące 37,54% wpływów są równie istotne jak wpływy z opodatkowania budynków, które wynoszą 37,72%, natomiast wpływy z opodatkowania gruntów stanowią 24,74%, 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 10,62% wpływów ogółem z podatku od nieruchomości (od 13,2% w gminach typu wiejskiego do 8,17% w miastach na prawach powiatu) oraz 56,89% 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 40,28% wpływów ogółem z podatku od nieruchomości (od 47,53% w miastach na prawach powiatu do 28,48% w gminach typu wiejskiego) oraz 82,47% wpływów ogółem z opodatkowania budynków.

Jednocześnie należy zauważyć, że wszystkie przedmioty opodatkowania – grunty, budynki i budowle – związane z prowadzeniem działalności gospodarczej generują aż 83,82% wpływów ogółem z podatku od nieruchomości, podczas gdy pozostałe przedmioty opodatkowania, w tym budynki mieszkalne generują jedynie 16,18% wpływów.

Wpływy z takich przedmiotów opodatkowania podatkiem od nieruchomości jak: grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych, 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.

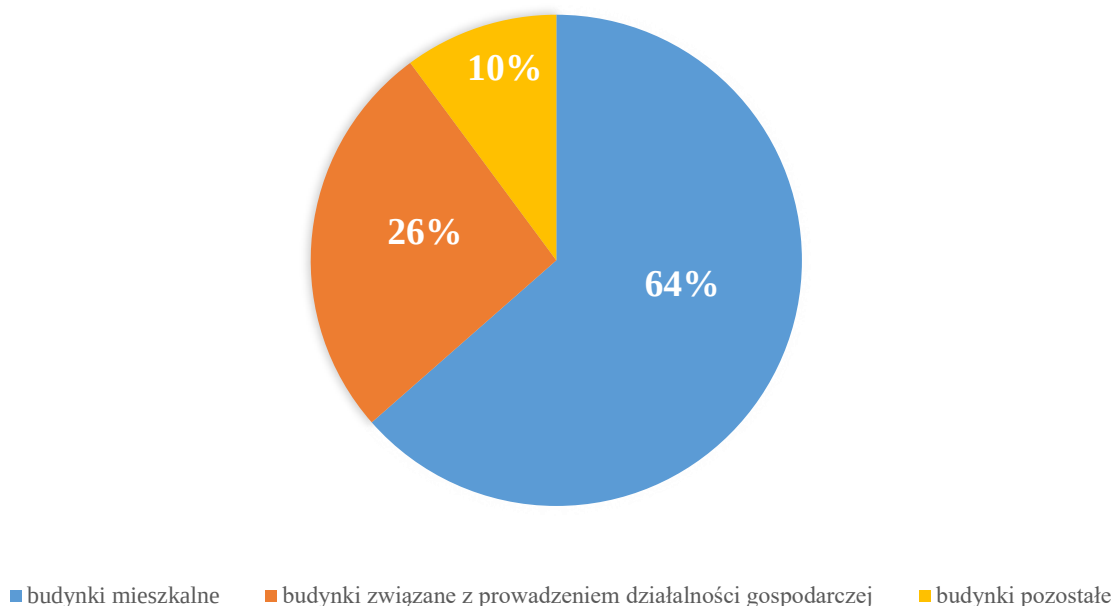
Wykres nr 1. Struktura powierzchni gruntów opodatkowanych podatkiem od nieruchomości w 2023 r.



Odmienne niż w strukturze wpływów z podatku od nieruchomości w strukturze powierzchni gruntów podlegających opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości 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 2023 r. znikoma powierzchnia gruntów była opodatkowana wg tej stawki podatkowej.

Wykres nr 2. Struktura powierzchni budynków opodatkowanych podatkiem od nieruchomości w 2023 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 rzeczywiste w podatku od nieruchomości w 2023 r., w zł/%⁵

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	1,07	1,13	1,04	1,04	1,05
pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	5,61	5,73	5,68	5,63	5,56
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,48	0,57	0,47	0,44	0,45
Budynki:					
mieszkalne	0,88	0,96	0,87	0,83	0,85
związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	26,64	28,20	26,19	24,80	25,63
zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	12,61	12,96	12,82	12,14	12,70

⁵ W tabeli nr 2 pominięto stawkę dla gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji z uwagi na fakt, że w 2023 r. stawka ta praktycznie nie była wykorzystywana do obliczania należnego podatku od nieruchomości. Jedynie 36 gmin wykazało podstawę opodatkowania większą od zera.

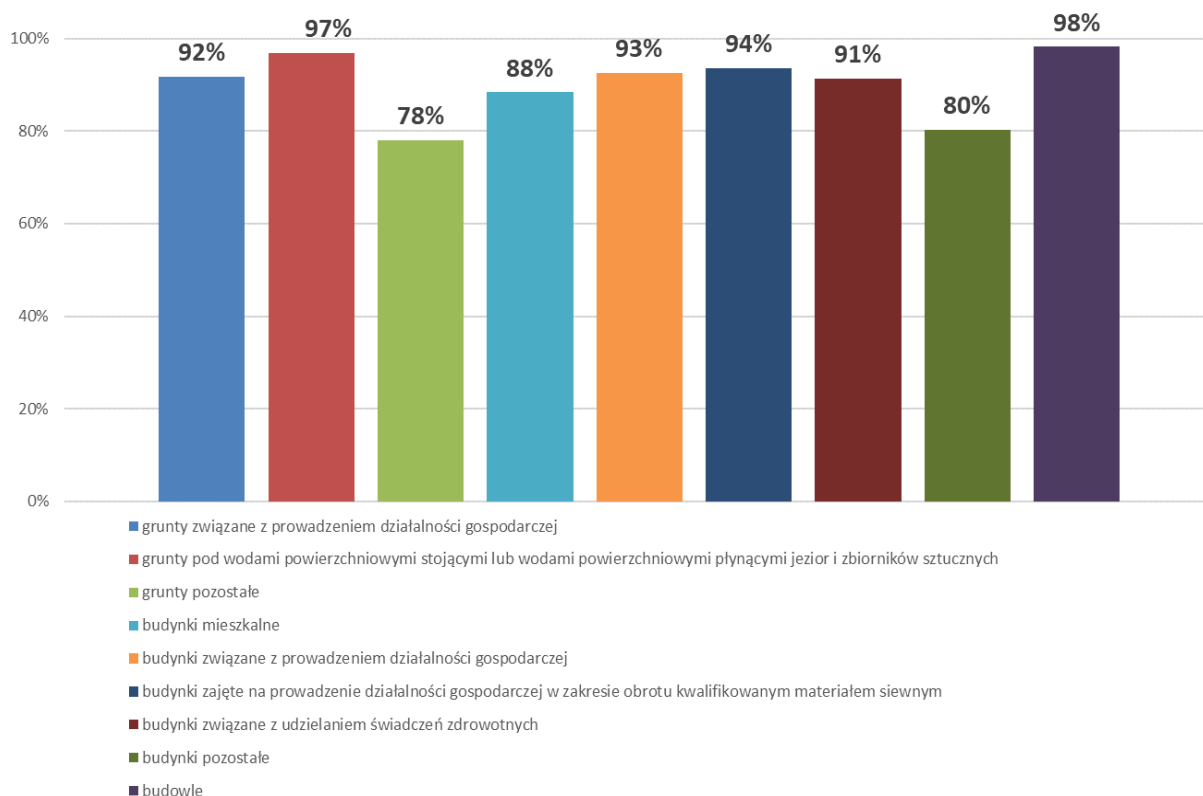
związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń	5,36	5,22	5,44	5,52	5,53
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	7,80	9,27	8,20	6,78	7,33
Budowle	1,96	2,00	1,97	1,95	1,93

Stawki rzeczywiste 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 rzeczywista 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 oraz w przypadku budowli najniższa stawka rzeczywista wystąpiła w gminach miejsko - wiejskich.

Wykres nr 3. Udział rzeczywistych stawek podatku od nieruchomości dla gmin ogółem w stawkach maksymalnych obowiązujących w 2023 r., w %



Stawki rzeczywiste w podatku od nieruchomości dla większości przedmiotów opodatkowania są zbliżone do tzw. stawek maksymalnych tego podatku obowiązujących w 2023 r. Różnica między tymi stawkami i stawkami maksymalnymi nie przekracza 9 punktów procentowych. Wyjątkiem są stawki rzeczywiste odnoszące się do gruntów i budynków pozostałych, które są niższe od stawek maksymalnych odpowiednio o 22 i 20 punktów procentowych oraz stawka rzeczywista 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 2023 r.

Rodzaj przedmiotu opodatkowania	Gminy ogółem
Grunty:	
związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	4,28%
pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	0,00%
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	11,64%
niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji	0,05%
Budynki:	
mieszkalne	5,74%
związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	19,71%
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	0,25%
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	14,95%
Budowle	43,38%

W strukturze zwolnień na mocy uchwał rad gmin dominują zwolnienia dla budowli, utracone dochody z tego tytułu stanowią 43,38% ogólnej kwoty zwolnień. Zwolnienia dla budynków stanowią 40,65%, natomiast dla gruntów 15,97% tej kwoty. Przy czym w ogólnej kwocie zwolnień 67,62% stanowią zwolnienia dla przedmiotów opodatkowania związanych lub zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.