

Podatek od nieruchomości
- struktura wpływów i zwolnień na mocy uchwały rady gminy
oraz wysokość stawek efektywnych w 2019 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 2019 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 2019 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 2 listopada 2020 r.

² Dz. U z 2019 r. poz. 1170

³ Dz. U. poz. 2455

Tabela nr 1

Struktura wpływów z podatku od nieruchomości w 2019 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	10,41%	7,97%	9,94%	13,14%	12,15%
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	7,33%	4,88%	6,77%	10,61%	8,60%
niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Budynki:					
mieszkalne	3,22%	3,07%	3,12%	3,59%	3,18%
związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	39,74%	46,36%	46,02%	27,59%	36,15%
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	0,40%	0,47%	0,66%	0,15%	0,34%
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez	4,64%	3,83%	4,67%	5,25%	5,34%

organizacje pożytku publicznego					
Budowle	34,22%	33,41%	28,78%	39,61%	34,15%

W strukturze podatku od nieruchomości dominują wpływy z opodatkowania budynków, które stanowią 48,03% wpływów ogółem, wpływy z opodatkowania budowli stanowią 34,22%, natomiast wpływy z opodatkowania gruntów stanowią pozostałe 17,74% wpływów. Podobny rozkład, z przewagą wpływów z opodatkowania budynków oraz relatywnie najniższym udziałem wpływów z opodatkowania gruntów, występuje w gminach typu miejskiego i miejsko-wiejskiego, przy czym w miastach na prawach powiatu i gminach miejskich wpływy z opodatkowania budynków przekraczają połowę wpływów ogółem pozyskiwanych z podatku od nieruchomości w tych typach gmin. Odmienna struktura dochodów z podatku od nieruchomości występuje w gminach typu wiejskiego, bowiem w strukturze dominują wpływy z opodatkowania budowli stanowiąc 39,61% wpływów, podczas gdy wpływy z opodatkowania budynków wynoszą 36,63%, tj. najniższy udział w porównaniu z innymi typami gmin, natomiast wpływy z opodatkowania gruntów 23,76%, co stanowi z kolei najwyższy udział w porównaniu z innymi typami gmin.

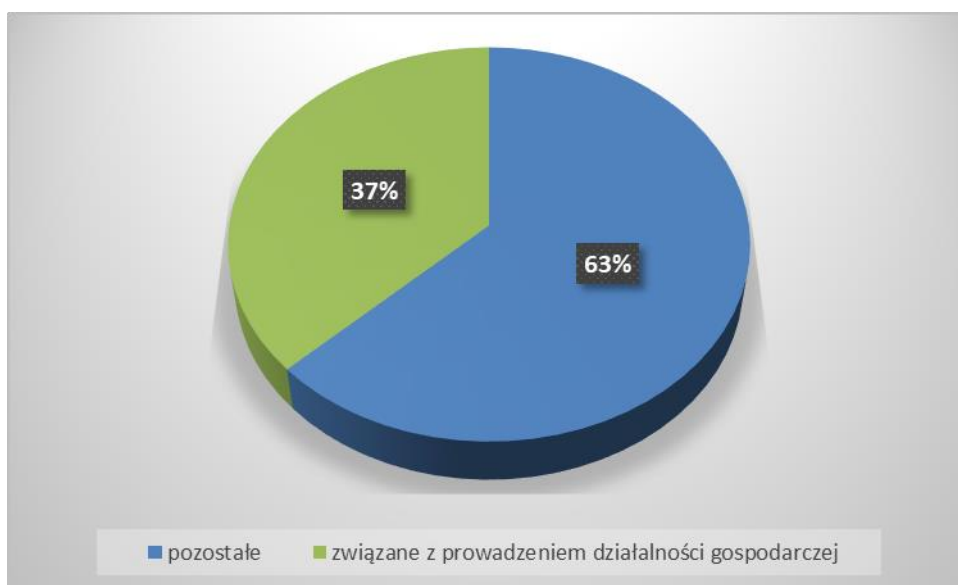
Jednocześnie w strukturze wpływów z opodatkowania gruntów najbardziej istotne są wpływy z opodatkowania gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, stanowią bowiem 10,41% wpływów z podatku do nieruchomości dla ogółu gmin (od 13,14% w gminach typu wiejskiego do 7,97% w miastach na prawach powiatu), tj. 58,69% 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 w wysokości 39,74% wpływów z podatku od nieruchomości dla ogółu gmin (od 46,36% w miastach na prawach powiatu do 27,59% w gminach typu wiejskiego), tj. 82,73% wpływów z opodatkowania budynków ogółem.

Jednocześnie należy zauważyć, że wszystkie przedmioty opodatkowania – grunty, budynki i budowle - związane z prowadzeniem działalności gospodarczej generują aż 84,82% wpływów ogółem z podatku od nieruchomości, podczas gdy pozostałe przedmioty opodatkowania, w tym budynki mieszkalne dostarczają jedynie 15,18% 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 1% wpływów z podatku od nieruchomości.

Wykres nr 1

Struktura powierzchni gruntów opodatkowanych podatkiem od nieruchomości w 2019 r.

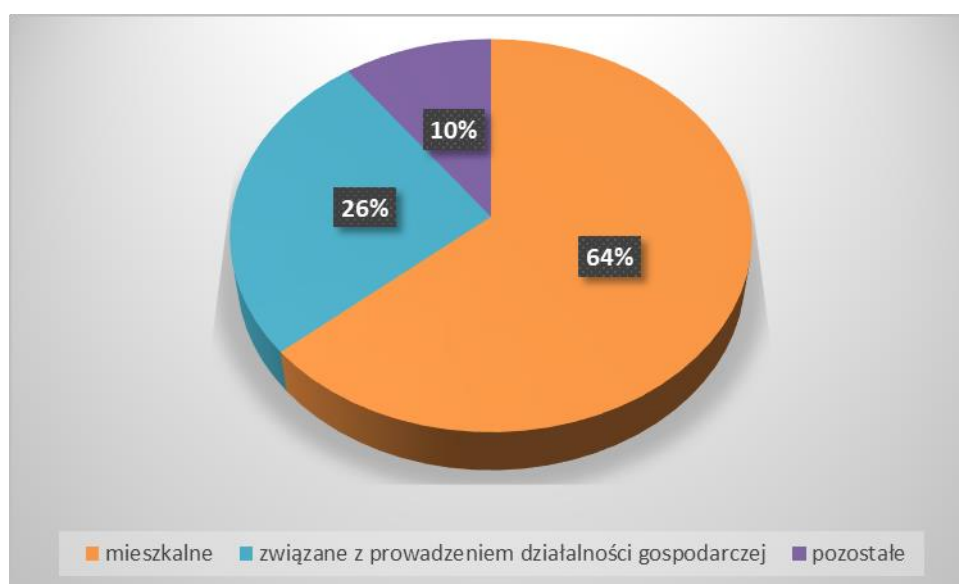


Odmienne niż w strukturze wpływów z podatku od nieruchomości w strukturze powierzchni gruntów dominują grunty pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego stanowiąc

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 2019 r. do tej kategorii gruntów co do zasady nie stosowano odrębnej stawki podatkowej.

Wykres nr 2

Struktura powierzchni budynków opodatkowanych podatkiem od nieruchomości w 2019 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 poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania.

Tabela nr 2

Stawki efektywne w podatku od nieruchomości w 2019 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	0,85	0,88	0,84	0,84	0,84
pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	4,58	4,61	4,49	4,59	4,59
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,35	0,43	0,35	0,33	0,33
Budynki:					
mieszkalne	0,69	0,73	0,69	0,65	0,67

⁴ W tabeli nr 2 pominięto stawkę dla gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji z uwagi na fakt, że co do zasady w 2019 r. stawka ta nie była wykorzystywana do obliczania należnego podatku od nieruchomości.

związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	21,74	22,85	21,57	20,17	20,93
zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	10,28	10,64	10,34	9,98	10,33
związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń	4,34	4,12	4,50	4,53	4,58
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	6,25	7,53	6,60	5,35	5,81
Budowle	1,96	1,99	1,96	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.

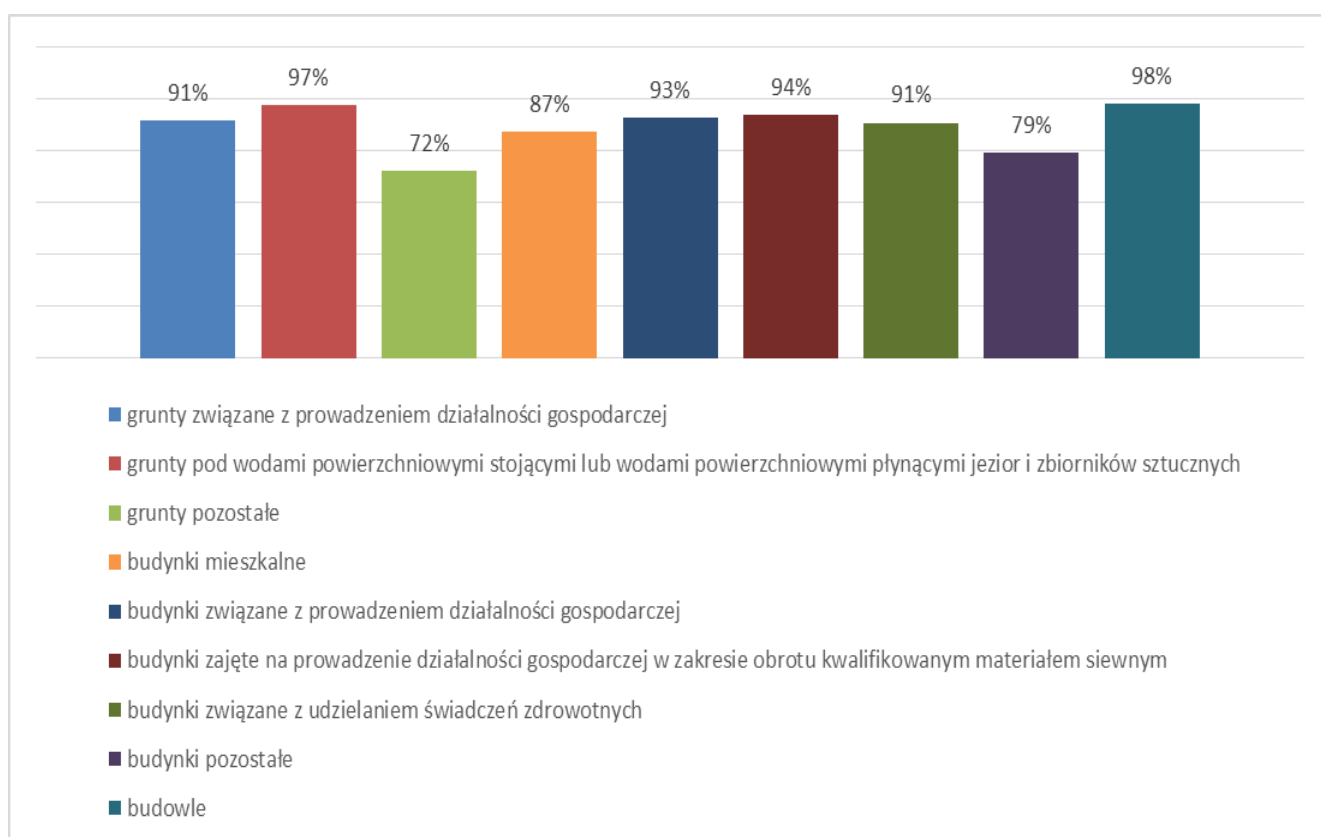
Z zestawienia wynika, że przedmioty opodatkowania objęte podatkiem od nieruchomości relatywnie najwyżej były opodatkowywane w miastach na prawach powiatu. Wyjątek stanowią budynki związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych, które w miastach na prawach powiatu były opodatkowywane według stosunkowo niższych 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 0,46 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 2019 r., w %**



Stawki efektywne w podatku od nieruchomości dla większości przedmiotów opodatkowania są zbliżone do tzw. stawek maksymalnych tego podatku obowiązujących w 2019 r. Różnica między tymi stawkami i stawkami maksymalnymi nie przekracza 9 punktów procentowych. Wyjątkiem są stawki efektywne odnoszące się do gruntów i budynków pozostałych, które są niższe od stawek maksymalnych odpowiednio o 28 i 21 punktów procentowych oraz stawka efektywna dla budynków mieszkalnych, która jest niższa od stawki maksymalnej o 13 punktów procentowych.

Tabela nr 3

Struktura zwolnień na mocy uchwały rady gminy z podatku od nieruchomości w 2019 r.

Rodzaj przedmiotu opodatkowania	Gminy ogółem
Grunty:	
związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	4,57%
pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	0,01%
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	9,31%
niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji	0,00%
Budynki:	
mieszkalne	4,76%
związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	21,36%
zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	0,11%
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	11,32%
Budowle	48,38%

W strukturze zwolnień na mocy uchwał rad gmin dominują zwolnienia dla budowli, utracone dochody z tego tytułu stanowią 48,38%, czyli niemal połowę ogólnej kwoty zwolnień. Zwolnienia dla budynków stanowią 37,73%, natomiast dla gruntów 13,89% ogólnej kwoty zwolnień. W ogólnej kwocie zwolnień 74,61% stanowią zwolnienia dla przedmiotów opodatkowania związanych lub zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.