

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

Opracowanie powstało na podstawie danych pozyskanych z części A i B *Sprawozdania podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości, podatku rolnego i podatku leśnego*<sup>1</sup> (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 2020 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 2020 r. Obowiązek sprawozdawczy w tym zakresie został unormowany w art. 7b ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych<sup>2</sup> 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 leśnego<sup>3</sup>.

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

---

<sup>1</sup> Stan na 8 listopada 2021 r.

<sup>2</sup> Dz. U z 2019 r. poz. 1170 ze zm.

<sup>3</sup> Dz. U. poz. 2455

**Tabela nr 1. Struktura wpływów z podatku od nieruchomości w 2020 r.**

| Rodzaj przedmiotu opodatkowania                                                                                                                 | Gminy ogółem  | Miasta na prawach powiatu | Gminy miejskie | Gminy wiejskie | Gminy miejsko-wiejskie |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------|----------------|----------------|------------------------|
| <b>Grunty:</b>                                                                                                                                  |               |                           |                |                |                        |
| związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków                        | 10,33%        | 7,87%                     | 9,85%          | 12,99%         | 12,08%                 |
| 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              | 7,66%         | 4,93%                     | 7,08%          | 11,04%         | 9,18%                  |
| niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji                                                                                                     | 0,00%         | 0,00%                     | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%                  |
| <b>Budynki:</b>                                                                                                                                 |               |                           |                |                |                        |
| mieszkalne                                                                                                                                      | 3,28%         | 3,10%                     | 3,21%          | 3,66%          | 3,24%                  |
| związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej     | 39,40%        | 45,90%                    | 45,82%         | 27,50%         | 35,99%                 |
| zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym                                             | 0,04%         | 0,01%                     | 0,06%          | 0,04%          | 0,07%                  |
| związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń | 0,39%         | 0,47%                     | 0,64%          | 0,15%          | 0,34%                  |
| pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego              | 4,70%         | 3,88%                     | 4,75%          | 5,33%          | 5,37%                  |
| <b>Budowle</b>                                                                                                                                  | <b>34,20%</b> | <b>33,83%</b>             | <b>28,59%</b>  | <b>39,28%</b>  | <b>33,72%</b>          |

W strukturze podatku od nieruchomości dominują wpływy z opodatkowania budynków, które stanowią 47,81% wpływów ogółem, wpływy z opodatkowania budowli stanowią 34,20%, natomiast wpływy z opodatkowania gruntów stanowią pozostałe 17,99% 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. Odmierna struktura dochodów z podatku od nieruchomości występuje w gminach typu wiejskiego, bowiem w strukturze dominują wpływy z opodatkowania budowli stanowiąc 39,28% wpływów, podczas gdy wpływy z opodatkowania budynków wynoszą 36,68%, 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.

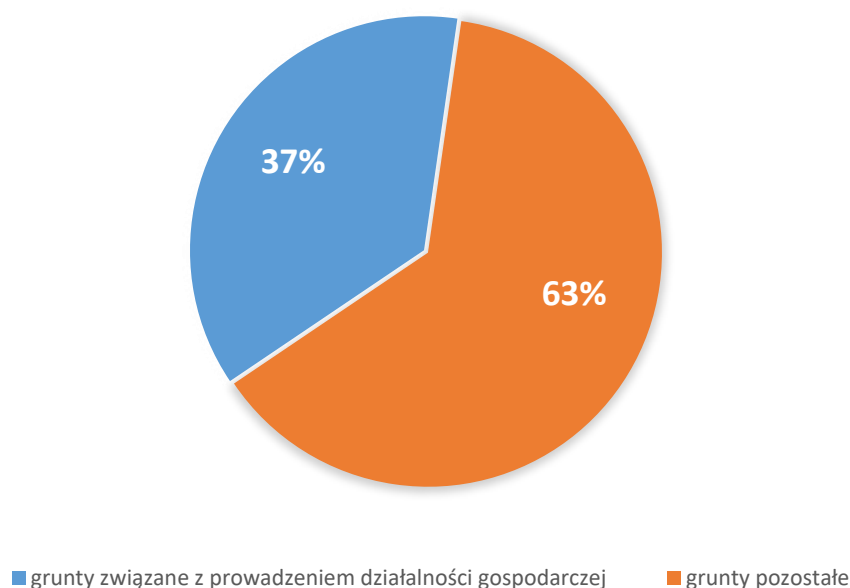
Jednocześnie w strukturze wpływów z opodatkowania gruntów najbardziej istotne są wpływy z opodatkowania gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, stanowią one bowiem 10,33% wpływów z podatku do nieruchomości dla ogółu gmin (od 12,99% w gminach typu wiejskiego do 7,87% w miastach na prawach powiatu), tj. 57,43% 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 39,40% wpływów z podatku od nieruchomości dla ogółu gmin (od 45,90% w miastach na prawach powiatu do 27,50% w gminach typu wiejskiego), tj. 82,41% wpływów z opodatkowania budynków ogółem.

Jednocześnie należy zauważyć, że wszystkie przedmioty opodatkowania – grunty, budynki i budowle - związane z prowadzeniem działalności gospodarczej generują aż 84,37%

wpływów ogółem z podatku od nieruchomości, podczas gdy pozostałe przedmioty opodatkowania, w tym budynki mieszkalne dostarczają jedynie 15,63% 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.

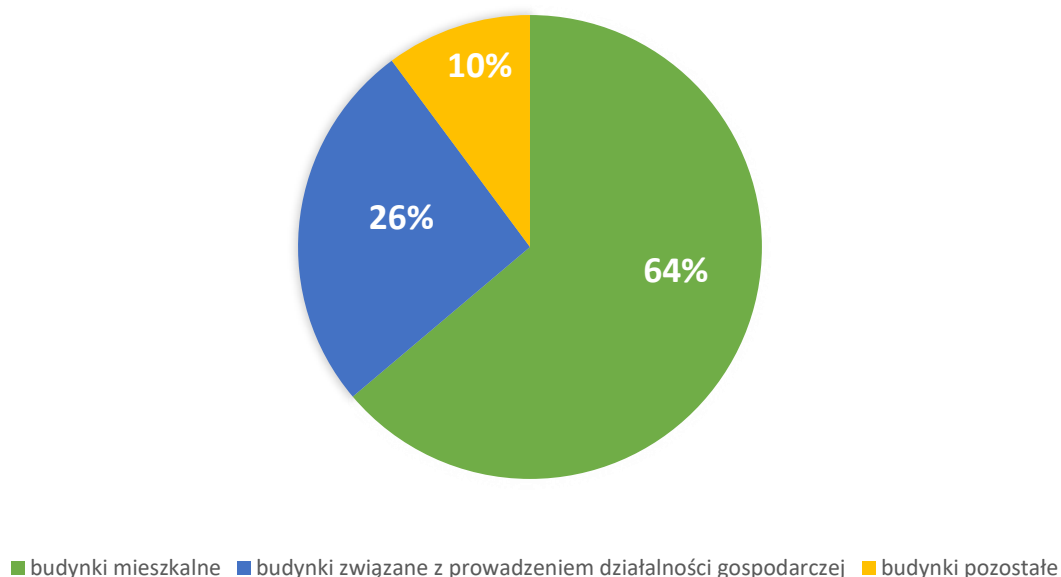
**Wykres nr 1. Struktura powierzchni gruntów opodatkowanych podatkiem od nieruchomości w 2020 r.**



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 2020 r. do tej kategorii gruntów co do zasady nie stosowano odrębnej stawki podatkowej.

**Wykres nr 2. Struktura powierzchni budynków opodatkowanych podatkiem od nieruchomości w 2020 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 2020 r., w zł/%<sup>4</sup>**

| Rodzaj przedmiotu opodatkowania                                                                                                             | Gminy ogółem | Miasta na prawach powiatu | Gminy miejskie | Gminy wiejskie | Gminy miejsko-wiejskie |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------|----------------|----------------|------------------------|
| <b>Grunty:</b>                                                                                                                              |              |                           |                |                |                        |
| związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków                    | 0,89         | 0,92                      | 0,88           | 0,87           | 0,88                   |
| pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych                                  | 4,71         | 4,76                      | 4,61           | 4,71           | 4,72                   |
| pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego          | 0,38         | 0,46                      | 0,39           | 0,35           | 0,36                   |
| <b>Budynki:</b>                                                                                                                             |              |                           |                |                |                        |
| mieszkalne                                                                                                                                  | 0,72         | 0,77                      | 0,73           | 0,68           | 0,71                   |
| związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej | 22,48        | 23,52                     | 22,37          | 20,98          | 21,74                  |
| zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym                                         | 10,64        | 10,94                     | 10,73          | 10,33          | 10,69                  |

<sup>4</sup> W tabeli nr 2 pominięto stawkę dla gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji z uwagi na fakt, że co do zasady w 2020 r. stawka ta praktycznie nie była wykorzystywana do obliczania należnego podatku od nieruchomości.

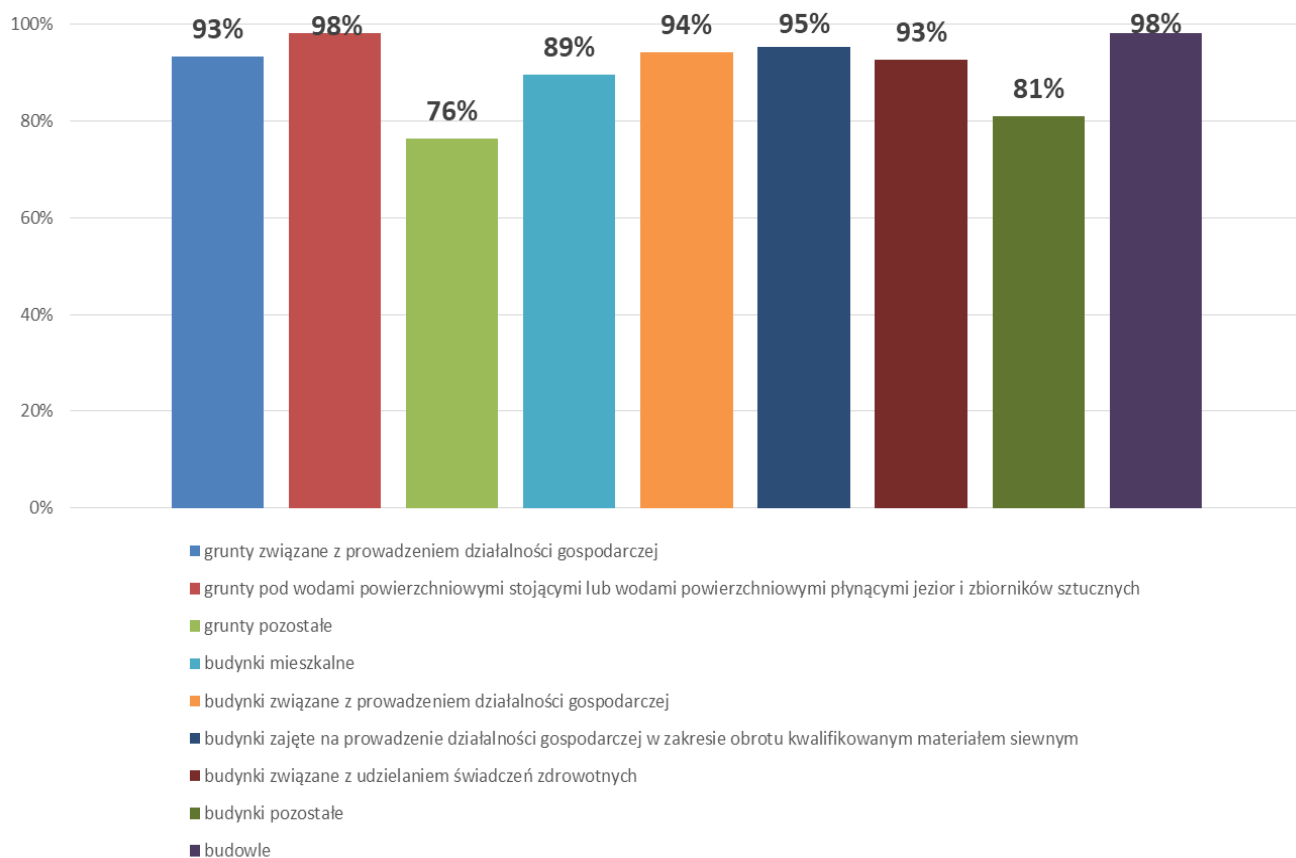
|                                                                                                                                                 |      |      |      |      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń | 4,51 | 4,32 | 4,64 | 4,65 | 4,71 |
| pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego              | 6,52 | 7,73 | 6,92 | 5,65 | 6,09 |
| <b>Budowle</b>                                                                                                                                  | 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 0,39 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 2020 r., w %**



Stawki efektywne w podatku od nieruchomości dla większości przedmiotów opodatkowania są zbliżone do tzw. stawek maksymalnych tego podatku obowiązujących w 2020 r. Różnica między tymi stawkami i stawkami maksymalnymi nie przekracza 7 punktów procentowych. Wyjątkiem są stawki efektywne odnoszące się do gruntów i budynków pozostałych, które są niższe od stawek maksymalnych odpowiednio o 24 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 2020 r.**

| <b>Rodzaj przedmiotu opodatkowania</b>                                                                                                          | <b>Gminy ogółem</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Grunty:</b>                                                                                                                                  |                     |
| związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków                        | 5,98%               |
| pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych                                      | 0,02%               |
| pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego              | 7,84%               |
| niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji                                                                                                     | 0,00%               |
| <b>Budynki:</b>                                                                                                                                 |                     |
| mieszkalne                                                                                                                                      | 3,99%               |
| związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej     | 28,79%              |
| 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 | 0,29%               |
| pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego              | 11,46%              |
| <b>Budowle</b>                                                                                                                                  | <b>41,63%</b>       |

W strukturze zwolnień na mocy uchwał rad gmin dominują zwolnienia dla budowli, utracone dochody z tego tytułu stanowią 41,63%, czyli niemal połowę ogólnej kwoty zwolnień. Zwolnienia dla budynków stanowią 44,54%, natomiast dla gruntów 13,83% ogólnej kwoty zwolnień. W ogólnej kwocie zwolnień 76,70% stanowią zwolnienia dla przedmiotów opodatkowania związanych lub zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.