

Podatek od nieruchomości **- struktura wpływów i zwolnień na mocy uchwały rady gminy** **oraz wysokość stawek rzeczywistych¹ w 2024 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 2024 r., danych o podstawach opodatkowania podatkiem od nieruchomości, podatkiem rolnym oraz podatkiem leśnym, a także o podstawach opodatkowania zwolnionych z tych podatków na mocy uchwał rad gmin - sprawozdanych według stanu ewidencji podatkowych nieruchomości w dniu 30 czerwca 2024 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 osobiste (podatki dla przedsiębiorców) / Podatki 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 5 grudnia 2025 r.

³ Dz. U. z 2025 r. poz. 707, z późn. zm.

⁴ Dz. U. poz. 2455

Tabela nr 1. Struktura wpływów z podatku od nieruchomości w 2024 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	10,95%	8,47%	10,26%	13,64%	12,52%
pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%	0,01%
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	8,23%	5,52%	7,38%	11,67%	9,56%
niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji	0,00%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%
Budynki:					
mieszkalne	3,45%	3,45%	3,30%	3,73%	3,28%
związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	41,30%	49,62%	47,12%	28,98%	36,85%
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%	0,51%	0,65%	0,13%	0,31%
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	4,84%	4,14%	4,92%	5,34%	5,36%
Budowle	30,79%	28,27%	26,29%	36,45%	32,04%

W strukturze podatku od nieruchomości dominują wpływy z opodatkowania budynków, które stanowią 50,03% wpływów ogółem, wpływy z opodatkowania budowli stanowią 30,79%, natomiast wpływy z opodatkowania gruntów stanowią pozostałe 19,18% wpływów. Podobny rozkład, z istotną 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 36,45% wpływów są prawie tak samo istotne jak wpływy z opodatkowania budynków, które wynoszą 38,23%, natomiast wpływy z opodatkowania gruntów stanowią aż 25,32%, co stanowi najwyższy udział w porównaniu z innymi typami gmin.

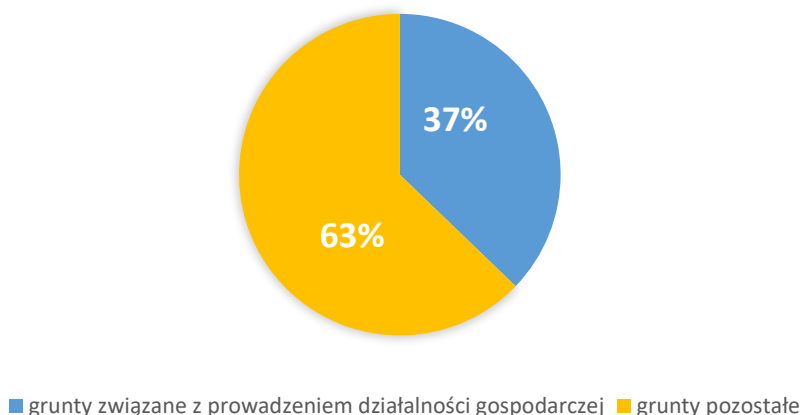
W strukturze wpływów z opodatkowania gruntów najbardziej istotne są wpływy z opodatkowania gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, stanowią one bowiem 10,95% wpływów ogółem z podatku od nieruchomości (od 13,64% w gminach typu wiejskiego do 8,47% w miastach na prawach powiatu) oraz 57,06% 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 41,30% wpływów ogółem z podatku od nieruchomości (od 49,62% w miastach na prawach powiatu do 28,98% w gminach typu wiejskiego) oraz 82,55% wpływów ogółem z opodatkowania budynków.

Jednocześnie należy zauważyć, że wszystkie przedmioty opodatkowania – grunty, budynki i budowle – związane z prowadzeniem działalności gospodarczej generują aż 83,47% wpływów ogółem z podatku od nieruchomości, podczas gdy pozostałe przedmioty opodatkowania, w tym budynki mieszkalne generują jedynie 16,53% wpływów.

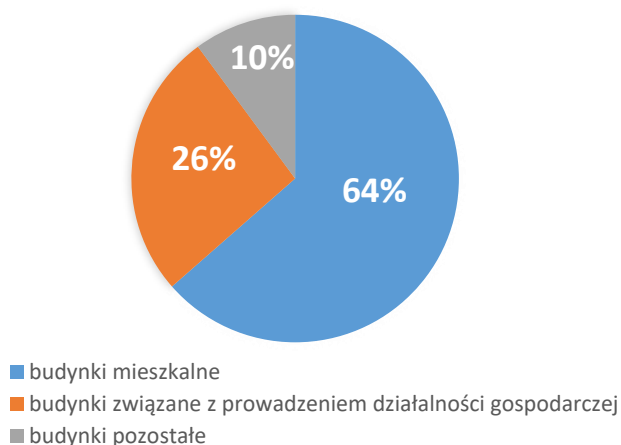
Wpływy z takich przedmiotów opodatkowania podatkiem od nieruchomości jak: grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych, grunty niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji, budynki zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie 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 0,44% wpływów z podatku od nieruchomości.

Wykres nr 1. Struktura powierzchni gruntów opodatkowanych podatkiem od nieruchomości w 2024 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 2024 r. relatywnie niewielka powierzchnia gruntów była opodatkowana wg tej stawki podatkowej.

Wykres nr 2. Struktura powierzchni budynków opodatkowanych podatkiem od nieruchomości w 2024 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 2024 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	1,19	1,28	1,15	1,16	1,16
pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	5,98	6,58	6,17	5,98	5,97
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,53	0,65	0,52	0,49	0,50
Budynki:					
mieszkalne	0,98	1,08	0,94	0,91	0,93
związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	29,61	32,01	28,63	27,20	28,01
zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	13,96	14,28	13,96	13,85	13,95
związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń	5,91	5,81	5,98	6,07	6,02
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	8,61	10,49	8,92	7,43	8,00
Budowle	1,96	1,99	1,97	1,96	1,93

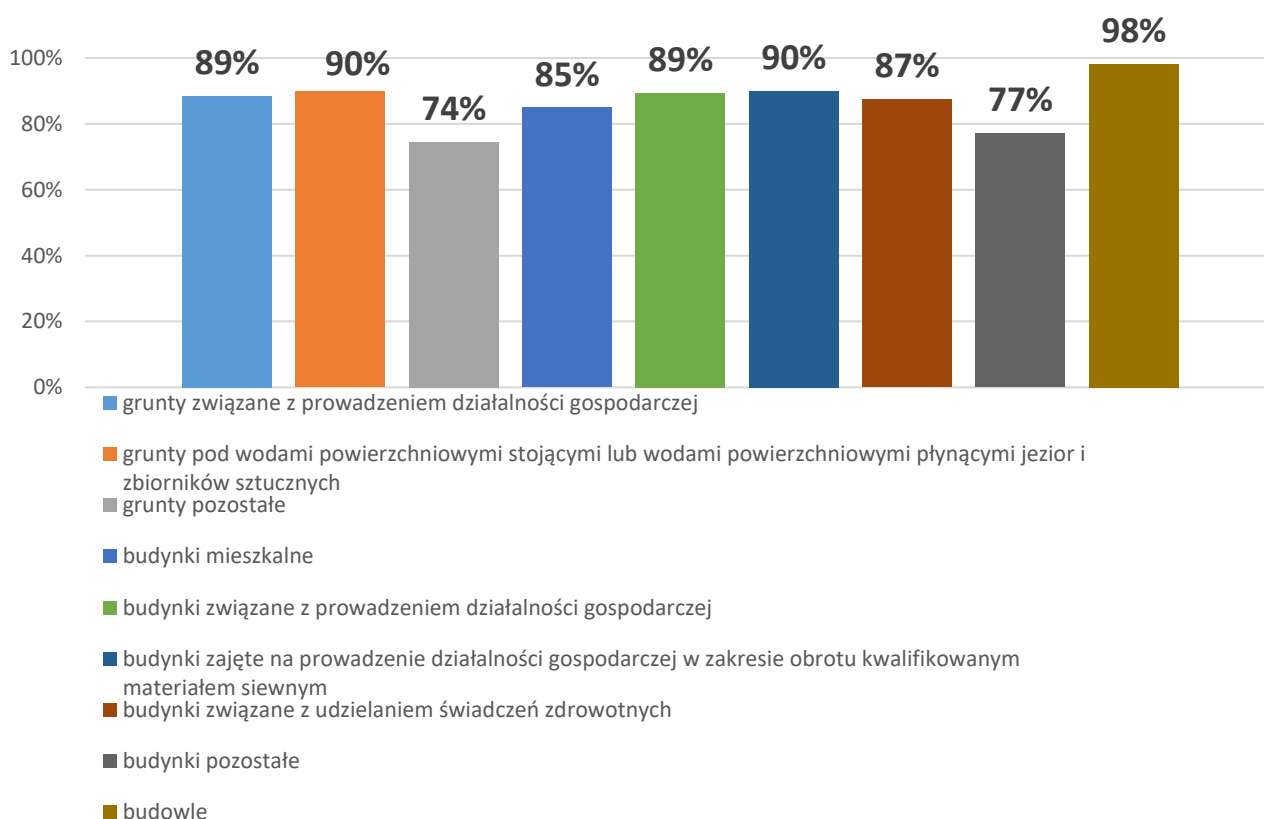
⁵ W tabeli nr 2 pominięto stawkę dla gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji z uwagi na fakt, że w 2024 r. stawka ta praktycznie nie była wykorzystywana do obliczania należnego podatku od nieruchomości. Jedynie 33 gminy wykazały podstawę opodatkowania większą od zera.

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 niżej niż w pozostałych typach gmin. Rzeczywista stawka podatku od nieruchomości dla tego typu budynków była w miastach na prawach powiatu niższa o 0,26 zł niż w gminach wiejskich.

Na ogół najniższe stawki podatku od nieruchomości stosowane były w gminach typu wiejskiego, jednak nie dotyczyło to wszystkich typów przedmiotów opodatkowania, tj. stawki od budynków związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych (najniższa w miastach na prawach powiatu) oraz stawki od gruntów pod wodami powierzchniowymi (najniższa w gminach miejsko – wiejskich).

Wykres nr 3. Udział rzeczywistych stawek podatku od nieruchomości dla gmin ogółem w stawkach maksymalnych obowiązujących w 2024 r., w %



Stawki rzeczywiste w podatku od nieruchomości dla większości przedmiotów opodatkowania są zbliżone do tzw. stawek maksymalnych tego podatku obowiązujących w 2024 r. Różnica między tymi stawkami i stawkami maksymalnymi nie przekracza 15 punktów procentowych. Wyjątkiem są stawki rzeczywiste odnoszące się do gruntów i budynków pozostałych, które są niższe od stawek maksymalnych odpowiednio o 26 i 23 punktów procentowych.

Tabela nr 3. Struktura zwolnień na mocy uchwały rady gminy z podatku od nieruchomości w 2024 r.

Rodzaj przedmiotu opodatkowania	Gminy ogółem
Grunty:	
związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	3,59%
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	10,10%
niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji	0,00%
Budynki:	
mieszkalne	5,16%
związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	17,07%
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	0,17%
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	11,48%
Budowle	52,42%

W strukturze zwolnień na mocy uchwał rad gmin dominują zwolnienia dla budowli, utracone dochody z tego tytułu stanowią 52,42%. Zwolnienia dla budynków stanowią 33,87%, natomiast dla gruntów 13,70% ogólnej kwoty zwolnień. W ogólnej kwocie zwolnień 73,25% stanowią zwolnienia dla przedmiotów opodatkowania związanych lub zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.