

Projekt

z dnia 21 listopada 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR X/.../24
RADY MIEJSKIEJ W GRÓJCU**

z dnia 27 listopada 2024 r.

w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości

Na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023r. poz. 70) oraz art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r. poz. 1465 ze zm.), uchwala się co następuje:

§ 1. Określa się wysokość stawek podatku od nieruchomości:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - **1,20 zł** od 1 m² powierzchni,
- b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – **6,26 zł** od 1 ha powierzchni,
- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego - **0,55 zł** od 1 m² powierzchni,
- d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024r. poz. 278), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – **4,11 zł** od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – **1,03 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – **30,05 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – **14,56 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – **6,13 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego – **8,47 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej, z wyjątkiem:
 - inwentarskich, stodół - **3,63 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;

3) od budowli - 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt. 3 i ust. 3-7 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta w Grójcu.

§ 3. Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 28 listopada 2022r. Nr LIV/542/22 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2022r. poz. 12552).

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025r..

Uzasadnienie

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

Porównanie stawek z roku 2024, stawek maksymalnych na lata 2024 - 2025 określonych w rozporządzeniu Ministra Finansów i stawek proponowanych w projekcie uchwały na 2025r.

oraz informacja o wymiarze podatku wg poszczególnych stawek w 2024 i 2025r. i skutków finansowych obniżenia stawek

Rodzaj stawki podatku	Stawki maksymalne na 2024r. z obwieszczenia Ministra Finansów	Stawki obowiązujące w Gminie Grójec w 2024r.	Stawki maksymalne na 2025r. z obwieszczenia Ministra Finansów	Stawki w projekcie uchwały na 2025 rok	Podwyżka procentowa stawek na 2025 rok w stosunku do 2024 roku	Wymiar podatku w 2024r. z poszczególnych stawek ¹ (podatek w zł) ----- Podstawa opodatkowania w m ² /zł	Wymiar podatku w 2025r. z poszczególnych stawek w/g projektu uchwały ¹ (podatek w zł) ----- Podstawa opodatkowania w m ² /zł	Utracone dochody w wyniku obniżki stawek w 2024. w zł ¹ w stosunku do stawek maksymalnych	Utracone dochody w wyniku obniżki stawek w 2025r. do stawek maks. na 2025r. w zł ¹ - szacunkowo wg podstaw opodatkowania w 2024r.
Grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej	1,34 zł/m ²	1,09 zł/m ²	1,38 zł/m ²	1,20 zł/m ²	10%	<u>2.756.066</u> 2.528.501 m ²	<u>3.034.201</u> 2.528.501 m ²	632.125	455.130
Pozostałe grunty	0,71 zł/m ²	0,50 zł/m ²	0,73 zł/m ²	0,55 zł/m ²	10%	<u>1.836.052</u> 3.672.105 m ²	<u>2.019.658</u> 3.672.105 m ²	771.142	660.979
Budynki mieszkalne	1,15 zł/m ²	0,94 zł/m ²	1,19 zł/m ²	1,03 zł/m ²	10%	<u>1.008.603</u> 1.072.982 m ²	<u>1.139.820</u> 1.106.621 m ²	225.326	177.059
Budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej	33,10 zł/m ²	27,32 zł/m ²	34,00 zł/m ²	30,05 zł/m ²	10%	<u>9.548.145</u> 349.493 m ²	<u>10.502.265</u> 349.493 m ²	2.020.070	1.380.497
Budynki związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych	6,76 zł/m ²	5,57 zł/m ²	6,95 zł/m ²	6,13 zł/m ²	10%	<u>115.680</u> 20.768 m ²	<u>127.308</u> 20.768 m ²	24.714	17.030
Budynki pozostałe, w tym:	11,17 zł/m ²	7,70 zł/m ²	11,48 zł/m ²	8,47 zł/m ²	10%	<u>1.233.053</u> 160.137 m ²	<u>1.356.360</u> 160.137 m ²	555.675	482.012
- inwentarskie, stodoły	11,17 zł/m ²	3,30 zł/m ²	11,48 zł/m ²	3,63 zł/m ²	10%	<u>10.924</u> 3.310 m ²	<u>12.015</u> 3.310 m ²	26.050	25.984

¹ podstawy opodatkowania przedstawione wg stanu w ewidencji podatkowej na dzień 05.11.2024r.

- garaże w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych ²	11,17 zł/m ²	0,94 zł/m ²	-----	-----	-----	<u>31.621</u> 33.639 m ²	-----	344.127	-----
Budowle związane z działalnością gospodarczą	2% wartości w zł	2% wartości w zł	2% wartości w zł	2% wartości w zł	0% (stawka ustawowa)	<u>6.407.355</u> 320.367.739 zł	<u>6.407.355</u> 320.367.739 zł	-----	-----
RAZEM					Średnio 8,75%	22.947.499	24.598.982	4.599.229	3.198.691

* w tabeli nie ujęte zostały stawki, które nie znajdują zastosowania do naliczenia podatku od nieruchomości na obszarze Gminy Grójec

** wzrost inflacyjny stawek maksymalnych w latach 2017-2024 w stosunku do roku 2025 wyniósł ogółem 42,30%; w 2017r. - 1,9%; w 2018r. - 1,6%; w 2019r. - 1,8%; w 2020 - 3,9%; w 2021r. - 3,6%; w 2022r. - 11,8%; w 2023r. - 15%; w 2024r. - 2,7%. Stawki maksymalne podatków i opłat lokalnych na 2025r. zostały w obwieszczeniu Ministra Finansów podwyższone o wskaźnik inflacji 2,7% w stosunku do 2024r.

W projekcie uchwały na rok 2025 zaproponowane zostały stawki podwyższone w stosunku do roku 2024 o 10% (z wyjątkiem stawki dotyczącej budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, która jest stawką określoną na podstawie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i wynosi 2% wartości), zatem średni wzrost stawek wynosi 8,75%.

Wg proponowanych stawek podatkowych na 2025r. i poszczególnych podstaw opodatkowania wg stanu w ewidencji podatkowej na dzień 05.11.2024r., nastąpi wzrost wymiaru podatku na rok 2025 w stosunku do roku 2024 o kwotę 1.651.483 zł (7,20%).

Wykonanie dochodów w podatku od nieruchomości w roku 2020 wyniosło - 17.576.534 zł (w 2020r. zastosowane zostały dla przedsiębiorców zwolnienia od podatku wprowadzone uchwałą R.M. w Grójcu w związku z wystąpieniem pandemii COVID-19, czego skutkiem finansowym było zmniejszenie dochodów o ok. 648.000 zł); w 2021r. - 18.821.632 zł; w 2022r. - 23.567.593 zł; w 2023r. - 22.707.350 zł.

W okresie ostatnich 5 lat wzrost stawek podatku od nieruchomości kształtował się następująco:

- na rok 2020 zostały podwyższone stawki dotyczące wszystkich podstaw opodatkowania (z wyjątkiem stawki dotyczącej budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, która jest stawką określoną na podstawie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i wynosi 2% wartości) średnio o 7,21%;
- na 2021 rok z uwagi na szczególną sytuację przedsiębiorców w związku z pandemią COVID-19 nie były podwyższane stawki od przedmiotów opodatkowania związanych z działalnością gospodarczą. Wprowadzono stawki podwyższone w stosunku do 2020 roku od przedmiotów opodatkowania nie związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, takich jak: budynki mieszkalne – wzrost o 5%, pozostałe budynki – wzrost o 17%, pozostałe grunty – wzrost o 12,50%, co stanowi średni wzrost stawek 4,39%;
- na 2022 rok zostały podwyższone stawki dotyczące wyłącznie podstaw opodatkowania związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (nie objętych podwyżką w roku 2021) o 3,90% tj. do wysokości stawek maksymalnych obowiązujących na 2021 rok, natomiast były to stawki niższe od

² stawka wprowadzona w roku 2016, od 01.01.2025r. nie obowiązuje z uwagi, iż podstawy opodatkowania podlegają opodatkowaniu wg stawki dotyczącej budynków mieszkalnych zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych.

stawek maksymalnych możliwych do przyjęcia na 2022 rok zgodnie z obwieszczeniem Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej, zatem średni wzrost stawek wynosił 1,30%;

- na rok 2023 zostały podwyższone stawki dotyczące wszystkich podstaw opodatkowania o 10% (z wyjątkiem stawki dotyczącej budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, która jest stawką określoną na podstawie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i wynosi 2% wartości), zatem średni wzrost wyniósł 8,89%, natomiast nadal były to stawki niższe od stawek maksymalnych możliwych do przyjęcia na 2023 rok zgodnie z obwieszczeniem Ministra Finansów;
- na rok 2024 stawki nie były podwyższone i obowiązywały stawki uchwalone na rok 2023.

Podwyższenie stawek podatkowych na rok 2025 uzasadnione jest koniecznością zabezpieczenia w budżecie środków finansowych na pokrycie rosnących wydatków na zadania ustawowe gminy. W projekcie uchwały zostały podwyższone stawki od nieruchomości o 10% (z wyjątkiem stawki dotyczącej budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, która jest stawką określoną na podstawie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i wynosi 2% wartości), co stanowi średni wzrost o 8,75%, natomiast nadal są to stawki niższe od stawek maksymalnych możliwych do przyjęcia na 2025 rok zgodnie z obwieszczeniem Ministra Finansów z dnia 25 lipca 2024r. (M.P. poz. 716).

Zestawienie stawek podatku od nieruchomości na lata 2023-2024
obowiązujących w Gminie Grójec, Gminie Warka, Piaseczno, Tarczyn, Mogielnica i Belsk Duży

Rodzaj stawki podatku (ostatnia uchwała)	Gmina Warka		Gmina Piaseczno		Gmina Tarczyn		Gmina Mogielnica		Gmina Belsk Duży		Gmina Grójec (2023 - 2024 i projekt na 2025r.)				
	Stawki 2023r.	Stawki 2024r.	Stawki 2023r.	Stawki 2024r.	Stawki 2023r.	Stawki 2024r.	Stawki 2023r.	Stawki 2024r.	Stawki 2023r.	Stawki 2024r.	Stawki 2023r.	Stawki 2024r.	Stawki projekt uchwały na 2025r.	Stawki maks. na 2025r. - Obwieszczenie Ministra Finansów	Obniżka % stawek na 2025r. (z projektu) w stosunku do stawek maks.
<i>Grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej</i>	1,09	1,09	1,00	1,15	1,09	1,26	1,16	1,34	1,16	1,34	1,09	1,09	1,20	1,38	15,00%
<i>Pozostałe grunty</i>	0,46	0,46	0,51	0,59	0,55	0,64	0,61	0,71	0,61	0,71	0,50	0,50	0,55	0,73	32,73%
<i>Budynki mieszkalne</i>	0,88	0,88	1,00	1,15	0,94	1,09	1,00	1,15	1,00	1,15	0,94	0,94	1,03	1,19	15,53%
<i>Budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej</i>	25,41	25,41	24,00 (do pow. 500 m ²)	27,60 (do pow. 500 m ²)	27,44	31,56	28,78	33,10	28,78	33,10	27,32	27,32	30,05	34,00	13,14%
			26,00 (do pow. powyżej 500 m ²)	29,90 (do pow. powyżej 500 m ²)											
<i>Budynki związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych</i>	5,39	5,39	5,87	6,75	5,87	6,76	5,87	6,76	5,87	6,76	5,57	5,57	6,13	6,95	13,38%
<i>Budynki pozostałe w tym:</i>	5,72	5,72	8,45	9,72	9,71	11,17	9,71	11,17	7,50	8,50	7,70	7,70	8,47	11,48	35,54%
<i>- inwentarskie, stodoły</i>	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	3,30	3,30	3,63	11,48	216,25%

- letniskowe	7,37	7,37	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
- garaże, komórki	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
- garaże w bud. mieszk. wielorodzinnych	*	*	6,70	7,71	*	*	*	*	*	*	0,94	0,94	*	*	*
Budowle związane z działalnością gospodarczą w tym:	2% wartości	2% wartości	2% wartości	2% wartości	2% wartości	2% wartości	2% wartości	2% wartości	2% wartości	2% wartości	2% wartości	2% wartości	2% wartości	2% wartości	średnio 48,80%
- zaopatrzenie w wodę	*	*	0,75% wartości	0,75% wartości	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	

* stawka dla wydzielonej kategorii podstaw opodatkowania nie występuje w gminie

Analiza dochodów z podatku od nieruchomości w latach 2009-2024

ROK	Wykonane dochody z podatku od nieruchomości w zł	Wzrost stawek do poprzedniego roku	Wzrost / obniżenie wykonanych dochodów do poprzedniego roku	Czynniki wzrostu / obniżenia dochodów
2009	10.116.992	rok bazowy	rok bazowy	Rok bazowy
2010	10.465.009	3%	3,44%	Wzrost stawek podatkowych oraz wprowadzenie do opodatkowania nowych budynków.
2011	11.203.494	-----	7,06%	Nowe budynki i budowle wprowadzone do opodatkowania, weryfikacja informacji o powierzchni budynków złożonych przez podatników w oparciu o założoną w Starostwie ewidencję budynków (ok. 1/4 gminy).
2012	13.611.654	-----	21,49%	Nowe budynki i budowle wprowadzone do opodatkowania, dalsza weryfikacja informacji o powierzchni budynków złożonych przez podatników w oparciu o założoną w Starostwie ewidencję budynków.
2013	14.239.317	-----	4,61%	Nowe budynki i budowle wprowadzone do opodatkowania, spłata zadłużenia ok. 400 tys. zł przez dużego przedsiębiorcę.
2014	13.881.915	-----	- 2,51%	Faktyczny wzrost podstaw opodatkowania nowych budynków, lokali i budowli wprowadzonych do opodatkowania. Natomiast generalnie wpływy mniejsze, ponieważ nie występuje spłata zadłużenia widoczna w 2013r. oraz pogłębia się zadłużenie tego przedsiębiorcy oraz odroczenie terminu płatności bieżących rat podatku na 2015r..
2015	15.012.722	-----	8,15%	Faktyczny wzrost podstaw opodatkowania nowych budynków, lokali i budowli wprowadzonych do opodatkowania, szczególnie dużych obiektów wybudowanych przez przedsiębiorców - osoby prawne oraz wpłata podatków z lat poprzednich, których termin płatności został odroczony indywidualnymi decyzjami.
2016	15.284.366	-----	1,81%	Faktyczny wzrost podstaw opodatkowania nowych budynków, lokali i budowli wprowadzonych do opodatkowania, ale głównie od nieruchomości mieszkalnych osób fizycznych. W 2016r. powstało ok. 500 nowych kont podatkowych, z których przypis podatku wyniósł ok. 55.000 zł. Wybudowanie jednego marketu lub innego typu obiektu użytkowego powoduje powstanie zobowiązania podatkowego dla jednego przedsiębiorcy w kwocie ok. 150.000 do 200.000 zł rocznie. Kolejny - szósty rok bez podwyżek stawek podatkowych.

2017	16.503.752	3,22%	7,98%	Wzrost stawek podatkowych o 3,22% średnio, po sześciu latach bez podwyżek. Dochody wzrosły o 7,98% więcej niż wzrost stawek podatkowych. Sytuacja taka wystąpiła w wyniku zwiększania się podstaw opodatkowania od nowych budynków, lokali i budowli oraz weryfikacji składanych wcześniej zeznań podatkowych oraz stosunkowo dobra kondycja finansowa dużych strategicznych podatników. Na wykonanie dochodów miała wpływ przede wszystkim kondycja finansowa przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą, którzy płacą rocznie od 100.000 do nawet 500.000 zł podatku. Utrata płynności finansowej takich 2-3 podmiotów i zaleganie z zapłatą podatków powoduje, że założenia planu nie są realizowane. Mniejszy wpływ na realizację dochodów mają podatki płacone przez osoby fizyczne nie prowadzące działalności gospodarczej, gdyż na kwotę zaległości 100.000 zł składają się należności ok. 300 - 350 podatników.
2018	16.425.936	-----	- 0,47%	Stawki podatkowe nie były podwyższane, obowiązywały stawki w wysokości określonej na 2017 rok. Wzrost podstaw opodatkowania nowych budynków, lokali i budowli wprowadzonych do opodatkowania, ale głównie od nieruchomości mieszkalnych osób fizycznych mających stosunkowo niewielki wpływ na wzrost dochodów. Zachwianie płynności finansowej dwóch podatników o wysokim wymiarze podatku (przedsiębiorcy osoby prawne).
2019	17.312.288	-----	5,40%	Stawki podatkowe nie były podwyższane, obowiązywały stawki w wysokości określonej na 2017 rok. Wzrost podstaw opodatkowania nowych budynków, lokali i budowli wprowadzonych do opodatkowania, ale głównie od nieruchomości mieszkalnych osób fizycznych mających stosunkowo niewielki wpływ na wzrost dochodów.
2020	17.576.534	7,21%	1,53%	Nastąpił średni wzrost stawek w stosunku do obowiązujących w Gminie Grójec w latach 2017-2019 o 7,21%. W wyniku uchwalonej podwyżki stawek i po dokonaniu analizy przeliczenia podstaw opodatkowania z końca roku poprzedniego przez nowe stawki zakładano, że dochody budżetu wzrosną z tytułu podatku od nieruchomości w roku 2020 o 5,04%. Faktyczny wzrost dochodów wyniósłby 5,3%, ale w związku z pandemią COVID-19, została podjęta uchwała Rady Miejskiej w Grójcu mająca na celu pomoc przedsiębiorcom, wprowadzająca zwolnienie od podatku za IV- VI/2020r. w przypadku spełnienia warunków pogorszenia płynności finansowej, określonych w tym akcie prawa miejscowego. Kwota zwolnień od podatku udzielonych na tej podstawie wyniosła ok. 648 tys. zł a ulg udzielono ogółem 36 przedsiębiorcom. W tej sytuacji wzrost dochodów, który potencjalnie mógł wynieść 5,3% został obniżony w wyniku okoliczności obiektywnych do 1,53%.

2021	18.821.632	4,39%	7,08%	Nastąpił średni wzrost stawek w stosunku do obowiązujących w Gminie Grójec w stosunku do roku 2020 o 4,39% (tylko ze stawek podatkowych z przedmiotów opodatkowania nie związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej). W wyniku uchwalonej podwyżki stawek i po dokonaniu analizy przeliczenia podstaw opodatkowania z końca roku poprzedniego przez nowe stawki zakładano, że dochody budżetu wzrosną z tytułu podatku od nieruchomości w roku 2021 o 2,02%. Faktyczny wzrost dochodów wyniósł 7,08%.
2022	23.567.593	1,30%	25,22%	Nastąpił średni wzrost stawek w stosunku do obowiązujących w Gminie Grójec w stosunku do roku 2021 o 1,30% (tylko ze stawek podatkowych z przedmiotów opodatkowania związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej). W wyniku uchwalonej podwyżki stawek i po dokonaniu analizy przeliczenia podstaw opodatkowania z końca roku poprzedniego przez nowe stawki zakładano, że dochody budżetu wzrosną z tytułu podatku od nieruchomości w roku 2022 o 2,48%. Faktyczny wzrost dochodów wyniósł 25,22%. Na wysokość wykonanych dochodów miała wpływ spłata zaległości podatkowych przez dwóch dużych przedsiębiorców w kwocie ogółem ok. 3.500.000 zł.
2023	22.707.350	8,89%	- 3,65%	Wzrost stawek podatkowych w stosunku do obowiązujących w Gminie Grójec w roku 2022 średnio o 8,89%. W wyniku uchwalonej podwyżki stawek i po dokonaniu analizy przeliczenia podstaw opodatkowania z końca roku poprzedniego przez nowe stawki zakładano, że dochody budżetu na rok 2023 wzrosną o 7,12%, natomiast generalnie w stosunku do roku 2022 znacznie obniżyły się wpływy o -3,65% z uwagi, iż nie wystąpiła spłata zadłużenia widoczna w roku 2022.
2024	22.632.943 *	-----	- 0,33%	Stawki podatkowe nie były podwyższane, obowiązywały stawki w wysokości określonej na 2023 rok. Wzrost podstaw opodatkowania nowych budynków, lokali i budowli wprowadzonych do opodatkowania, ale głównie od nieruchomości mieszkalnych osób fizycznych mających stosunkowo niewielki wpływ na wzrost dochodów.

* planowane wykonanie wg stanu z ewidencji podatkowej na dzień 05.11.2024r.