

UZASADNIENIE PROJEKTU UCHWAŁY

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

Porównanie stawek z roku 2025, górnych granic stawek na lata 2025 - 2026 określonych w obwieszczeniu Ministra Finansów i Gospodarki i stawek proponowanych w projekcie uchwały na 2026r. oraz informacja o wymiarze podatku wg poszczególnych stawek w 2025 i 2026r. i skutków finansowych obniżenia stawek

Rodzaj stawki podatku	Górne granice stawek na 2025r. z obwieszczenia Ministra Finansów	Stawki obowiązujące w Gminie Grójec w 2025r.	Górne granice stawek na 2026r. z obwieszczenia Ministra Finansów i Gospodarki	Stawki w projekcie uchwały na 2026 rok	Podwyżka procentowa stawek na 2026 rok w stosunku do 2025 roku	Obniżka kwotowa i % stawek na 2026r. (projekt w stosunku do górnych granic stawek)	Wymiar podatku w 2025r. z poszczególnych stawek ¹ (podatek w zł) ----- Podstawa opodatkowania w m ² /zł	Wymiar podatku w 2026r. z poszczególnych stawek w/g projektu uchwały ¹ (podatek w zł) ----- Podstawa opodatkowania w m ² /zł	Utracone dochody w wyniku obniżki stawek w 2025r. w zł ¹ w stosunku do stawek maksymalnych	Utracone dochody w wyniku obniżki stawek w 2026r. do stawek maks. na 2026r. w zł ¹ - szacunkowo wg podstaw opodatkowania w 2025r.
Grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej	1,38 zł/m ²	1,20 zł/m ²	1,45 zł/m ²	1,32/m ²	10%	0,13 zł/m ² 8,97%	<u>2.906.577</u> 2.422.147,37 m ²	<u>3.197.235</u> 2.422.147,37 m ²	435.986	314.879
Pozostałe grunty	0,73 zł/m ²	0,55 zł/m ²	0,77 zł/m ²	0,61/m ²	10%	0,16 zł/m ² 20,78%	<u>2.050.122</u> 3.727.495,06 m ²	<u>2.273.772</u> 3.727.495,06 m ²	670.949	596.405
Budynki mieszkalne (w tym garaże w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych)	1,19 zł/m ²	1,03 zł/m ²	1,25 zł/m ²	1,13/m ²	10%	0,12 zł/m ² 9,60%	<u>1.143.675</u> 1.110.364,14 m ²	<u>1.254.711</u> 1.110.361,14 m ²	177.658	133.240
Budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej	34,00 zł/m ²	30,05 zł/m ²	35,53 zł/m ²	33,06/m ²	10%	2,47 zł/m ² 6,95%	<u>10.553.478</u> 351.197,27 m ²	<u>11.610.582</u> 351.197,27 m ²	1.387.229	867.457
Budynki związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych	6,95 zł/m ²	6,13 zł/m ²	7,27 zł/m ²	6,74/m ²	10%	3,00 zł/m ² 7,29%	<u>126.651</u> 20.660,89 m ²	<u>139.254</u> 20.660,89 m ²	16.942	10.950
Budynki pozostałe	11,48 zł/m ²	8,47 zł/m ²	12,00 zł/m ²	9,32/m ²	10%	2,68 zł/m ² 22,33%	<u>1.350.019</u> 159.388,32 m ²	<u>1.485.499</u> 159.388,32 m ²	479.759	427.161
- inwentarskie, stodoły	11,48 zł/m ²	3,63 zł/m ²	12,00 zł/m ²	3,99/m ²	10%	8,01 zł/m ² 66,75%	<u>11.969</u> 3.297,31 m ²	<u>13.156</u> 3.297,31 m ²	25.884	26.412
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>6.897.207</u> 344.860.368 zł	<u>6.897.207</u> 344.860.368 zł	-----	-----
RAZEM					średnio 8,75%	średnio 20,38%	25.039.698	26.871.416	3.194.407	2.376.504

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

** wzrost inflacyjny stawek maksymalnych w latach 2021-2025 w stosunku do roku 2026 wyniósł ogółem 37,6%; w 2021r. - 3,6%; w 2022r. - 11,8%; w 2023r. - 15%; w 2024r. - 2,7%; w 2025r. - 4,5%. Stawki maksymalne podatków i opłat lokalnych na 2026r. zostały w obwieszczeniu Ministra Finansów i Gospodarki podwyższone o wskaźnik inflacji 4,5% w stosunku do 2025r..

¹ podstawy opodatkowania przedstawione wg stanu w ewidencji podatkowej na dzień 03.11.2025r.

W projekcie uchwały na rok 2026 zaproponowane zostały stawki podwyższone w stosunku do roku 2025 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 2026r. i poszczególnych podstaw opodatkowania wg stanu w ewidencji podatkowej na dzień 03.11.2025r., nastąpi wzrost wymiaru podatku na rok 2026 w stosunku do roku 2025 o kwotę 1.831.718 zł (7,32%).

Wykonanie dochodów w podatku od nieruchomości w latach 2021-2025 wyniosło:

- 2021r. - 18.821.632 zł
- 2022r. - 23.567.593 zł
- 2023r. - 22.705.551 zł
- 2024r. - 22.865.791 zł
- 2025r. - 24.900.000 zł - planowane (do dnia 18.11.2025r. wykonanie w kwocie 21.386.564 zł)

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

- 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 o 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 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.
- na rok 2025 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 8,75%, natomiast nadal były to stawki niższe od stawek maksymalnych możliwych do przyjęcia na 2025 rok zgodnie z obwieszczeniem Ministra Finansów.

Podwyższenie stawek podatkowych na rok 2026 uzasadnione jest koniecznością zabezpieczenia w budżecie gminy środków finansowych na pokrycie rosnących wydatków na zadania ustawowe gminy. W projekcie uchwały zostały podwyższone stawki podatku 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 2026 rok zgodnie z obwieszczeniem Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 1 sierpnia 2025r. (M.P. poz. 726).