

## Podatek od nieruchomości



Regulacja prawna w zakresie podatku od nieruchomości znajduje się w ustawie z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych.



Organem podatkowym jest wójt (burmistrz, prezydent miasta).

Opodatkowaniu podlegają nieruchomości lub obiekty budowlane:

1. grunty
2. budynki lub ich części
3. budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej

## Podatek od nieruchomości



Opodatkowaniu nie podlegają m.in.:

1. użytki rolne lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej
2. grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi, z wyjątkiem gruntów pod wodami jezior lub zbiorników sztucznych
3. grunty pod morskimi wodami wewnętrznymi

## Podatek od nieruchomości



4. nieruchomości lub ich części  
zajęte na potrzeby organów  
jednostek samorządu  
terytorialnego, w tym urzędów  
gmin, starostw powiatowych,  
urzędów związków  
metropolitalnych i urzędów  
marszałkowskich
  
5. grunty zajęte pod pasy  
drogowe dróg publicznych

Podatnikiem podatku są osoby  
fizyczne, osoby prawne, jednostki  
organizacyjne, w tym spółki  
nieposiadające osobowości  
prawnej, będące:

## Podatek od nieruchomości



1. właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych
2. posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych
3. użytkownikami wieczystymi gruntów
4. posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie:



## Podatek od nieruchomości



- wynika z umowy zawartej z właścicielem, Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości,
- jest bez tytułu prawnego.

Jeżeli przedmiot opodatkowania znajduje się w posiadaniu samoistnym, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczu samoistnym.

## Podatek od nieruchomości



Jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to co do zasady stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek podatkowy od nieruchomości lub obiektu budowlanego ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach.

Jeżeli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz od części budynku stanowiących nieruchomość wspólną ciąży na właścicielach w

## Podatek od nieruchomości



zakresie odpowiadającym ich udziałowi w nieruchomości wspólnej.

Podstawę opodatkowania stanowi:

- dla gruntów – powierzchnia
- dla budynków lub ich części - powierzchnia użytkowa
- dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, wartość, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczania

## Podatek od nieruchomości



amortyzacji w tym roku,  
niepomniejszona o odpisy  
amortyzacyjne, a w przypadku  
budowli całkowicie  
zamortyzowanych - ich wartość z  
dnia 1 stycznia roku, w którym  
dokonano ostatniego odpisu  
amortyzacyjnego.

Wysokość podatku od  
nieruchomości ustala się w  
uchwałach rady gmin i stawki  
podatki mogą się różnić w  
poszczególnych gminach, miastach.

Wysokość podatku od  
nieruchomości nie może jednak  
przekroczyć stawek podanych w  
wydawanym co roku obwieszczeniu  
Ministra Finansów.



## Podatek od nieruchomości



**W przypadku gruntów i budynków, w których prowadzona jest działalność gospodarcza ustalone są wyższe kwoty stawki opodatkowania.**

Zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów ustawy o podatku od nieruchomości i opłatach lokalnych:

- Obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku.

## Podatek od nieruchomości



- Jeżeli okolicznością, od której jest uzależniony obowiązek podatkowy, jest istnienie budowli albo budynku lub ich części, obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budowli albo budynku lub ich części przed ich ostatecznym wykończeniem.

## Podatek od nieruchomości



- Jeżeli w trakcie roku podatkowego zaistniało zdarzenie mające wpływ na wysokość opodatkowania w tym roku, a w szczególności zmiana sposobu wykorzystywania przedmiotu opodatkowania lub jego części, podatek ulega obniżeniu lub podwyższeniu, poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło to zdarzenie.

## Podatek od nieruchomości



- Obowiązek podatkowy wygasa z upływem miesiąca, w którym ustały okoliczności uzasadniające ten obowiązek.
- Jeżeli obowiązek podatkowy powstał lub wygasł w ciągu roku, podatek za ten rok ustala się proporcjonalnie do liczby miesięcy, w których istniał obowiązek.

Organ podatkowy wydaje **decyzję**, w której ustala wysokość podatku od nieruchomości na rok podatkowy od osób fizycznych. Organem jest właściwy ze względu na miejsce

## Podatek od nieruchomości



położenia przedmiotu  
opodatkowania.

*Płatność podatku:*

Podatek może być zapłacony  
jednorazowo w roku lub w ratach  
proporcjonalnych do czasu trwania  
obowiązku podatkowego, w  
terminach: do dnia 15 marca, 15  
maja, 15 września i 15 listopada  
roku podatkowego.