

# PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

Fundacja TAURUS



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

*Kto pobiera podatek od nieruchomości?*

Organem podatkowym jest wójt (burmistrz, prezydent miasta).

*Co podlega opodatkowaniu?*

Nieruchomości lub obiekty budowlane:

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

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,

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.

#### *Kto jest podatnikiem podatku od nieruchomości?*

Osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:

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:
  - 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.

Jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to co do zasady stanowi ona 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 zakresie odpowiadającym ich udziałowi w nieruchomości wspólnej.

#### *Jaka jest podstawa opodatkowania?*

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 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:**

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.

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

*Górna granica stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2024 - stawki nie mogą przekroczyć rocznie:*

### **• od gruntów:**

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 1,34 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - 6,66 zł od 1 ha powierzchni,
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,71 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398 oraz z 2019 r. poz. 730), 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 - 4,39 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni.

### **• od budynków lub ich części:**

- mieszkalnych - 1,15 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 33,10 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 15,50 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - 6,76 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 11,17 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- od budowli - 2% ich wartości.

## *Kiedy powstaje obowiązek podatkowy?*

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.

- 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.
- 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.
- 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.

#### *Ustalenie wysokości podatku od nieruchomości:*

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

Więcej informacji na stronie: [www.poradyprawne-taurus.pl](http://www.poradyprawne-taurus.pl)

Informator został przygotowany w ramach realizacji przez Fundację TAURUS zadania publicznego w zakresie prowadzenia nieodpłatnej pomocy prawnej, nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego, bezpłatnej mediacji oraz edukacji prawnej w Poznaniu w 2024r.

Zadanie publiczne jest finansowane ze środków budżetowych Miasta Poznania.