

Projekt

z dnia 19 października 2022 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ**

z dnia 20 października 2022 r.

w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 t.j. ze zm.) oraz art. 5 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1452 t.j. ze zm.), uchwała się co następuje:

§ 1. Określa się stawki podatku od nieruchomości:

1. Od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych - od 1 m² powierzchni użytkowej – 0,91 zł,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenia działalności gospodarczej - od 1 m² powierzchni użytkowej – 28,28 zł,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - od 1 m² powierzchni użytkowej – 10,74 zł,
- d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - od 1 m² powierzchni użytkowej – 5,87 zł.

2. Od pozostałych budynków lub ich części, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - od 1 m² powierzchni użytkowej – 7,56 zł, z tym że:

- a) od budynków gospodarczych - od 1 m² powierzchni użytkowej – 5,21 zł,
- b) od garaży - od 1 m² powierzchni użytkowej – 8,60 zł,
- c) od garaży, w których przechowywane są samochody lub wózki inwalidzkie - od 1 m² powierzchni użytkowej - 5,07 zł,

3. Od budowli - od ich wartości - 2%.

4. Od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - od 1 m² powierzchni - 1,09 zł,
- b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - 5,20 zł od 1 ha powierzchni,
- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - od 1 m² powierzchni - 0,47 zł,
- d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji 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 - 2,44 zł od 1 m² powierzchni.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kostrzyn nad Odrą.

§ 3. Uchyla się uchwałę Nr XXX/198/21 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 16 października 2021 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2021 r. poz. 2404).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego, a określone w niej stawki obowiązują od 1 stycznia 2023 roku.

UZASADNIENIE

Zasady określone w ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych narzucają samorządom maksymalizację dochodów bieżących. Artykuł 242 ust.1 mówi: organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego nie może uchwalić budżetu, w którym planowane wydatki bieżące są wyższe niż planowane dochody bieżące powiększone o przychody, o których mowa w art. 217 ust. 2 pkt 5, 7 i 8. Przy ograniczonych możliwościach kreacji bieżących dochodów, głównym ich źródłem są przede wszystkim podatki lokalne.

Uwzględniając powyższe na rok 2023 zaproponowano dla większości stawek podatkowych wzrost o 14,0% w stosunku do obowiązujących w roku 2022.

Projekt uchwały w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości przygotowano na podstawie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1452 ze zm.). Ustawa ta określa maksymalne stawki podatków i opłat lokalnych. Minister Finansów corocznie zmienia stawki zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Stawki maksymalne na rok 2023 wzrosły o 11,8% w stosunku do roku 2022. Wskaźnik ten został ogłoszony w komunikacie Prezesa GUS z 15 lipca 2022 r. (M.P. z 2022 poz. 696).

Stawki maksymalne podatku od nieruchomości na 2023 r. kształtują się następująco:

- 1) od budynków mieszkalnych – 1,00 zł/m²,
- 2) od budynków zw. z działalnością gospodarczą – 28,78 zł/m²,
- 3) od budynków zajętych na obrót materiałem siewnym – 13,47 zł/m²,
- 4) od budynków związanych ze świadczeniami zdrowotnymi – 5,87 zł/m²,
- 5) od budynków pozostałych – 9,71 zł/m²,
- 6) od gruntów zw. z działalnością gospodarczą – 1,16 zł/m²,
- 7) pod wodami powierzchniowymi - 5,79 zł/ha,
- 8) od gruntów pozostałych – 0,61 zł/m²,
- 9) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji - 3,81 zł/m².

Modyfikacja stawek podatku od nieruchomości skutkuje wyższym wzrostem wpływów do budżetu Miasta, choć nadal będzie utrzymywać te stawki na poziomie niższym niż w innych porównywalnych miastach i niższym od stawek maksymalnych. Należy podkreślić także, że udział proponowanych stawek podatkowych w stosunku do stawek maksymalnych dla gruntów i budynków zawiera się w przedziale od 0,52 do 0,98 stawki maksymalnej.

Proponowany poziom wzrostu stawek podatkowych jest wynikiem kontynuacji polityki systematycznych zmian podatków vs inflacji z uwzględnieniem zmian w przepisach prawnych, mających na celu zapewnienie wzrostu dochodów budżetowych na poziomie umożliwiającym realizację założonych zadań szczególnie w kontekście uwarunkowań wynikających z ustawy o finansach publicznych.

Przygotowując projekt uchwały odniesiono się również do stawek podatku od nieruchomości planowanych na terenie innych miast województwa lubuskiego, w których liczba mieszkańców zbliżona jest do 18 tys. oraz miast sąsiadujących z Kostrzynem. Zestawienie przykładowych stawek znajduje się w poniższej tabeli:

Rodzaj podatku	Kostrzyn	Żagań	Słubice	Dębno	Witnica	Gubin	Nowa Sól	Świebodzin	Barlinek	Żary	Międzyrzecz	średnia z innych gmin
grunty pozostałe	0,47	0,59	0,57	0,45	0,56	0,51	0,29	0,29	0,59	0,53	0,61	0,55
budynki mieszkalne	0,91	0,93	0,95	0,73	0,91	0,80	0,80	0,78	0,92	0,95	1,00	0,92
grunty związane z działalnością gospodarczą	1,09	1,12	1,04	0,84	1,05	0,99	1,02	0,88	1,09	1,08	1,16	1,05
budynki związane z działalnością gospodarczą	28,28	26,84	26,04	18,77	25,20	24,16	27,33	25,25	28,78	26,46	28,78	26,25

Zmiana stawek nie różnicuje podatników pod względem obciążeń podatkowych.

Obliczenia dla przykładowych rodzajów nieruchomości przedstawiono poniżej:

Porównanie obciążenia podatkowego dla niektórych rodzajów nieruchomości w latach 2022 i 2023

(kwota podatku zaokrąglona do pełnych złotych)

rodzaj nieruchomości	podstawa opodatkowania	powierzchnia w m ²	stawka w 2022 r.	podatek w 2022 r.	proponowana stawka na 2023 r.*	podatek w 2023 r.
mieszkanie w bloku	mieszkanie	50	0,80	40,00	0,91	45,50
	grunt przynależny	25	0,41	10,25	0,47	11,75
				50,00		57,00
domek jednorodzinny w mieście	mieszkanie	150	0,80	120,00	0,91	136,50
	grunt	900	0,41	369,00	0,47	423,00
				489,00		560,00
domek jednorodzinny na os. Warniki, Drzewice, Szumiłowo	mieszkanie	150	0,80	120,00	0,91	136,50
	budynek gospodarczy	30	4,57	137,10	5,21	156,30
	grunt	1200	0,41	492,00	0,47	564,00
				749,00		857,00
garaż	garaż	16,5	7,54	124,41	8,60	141,90
	grunt	18	0,41	7,38	0,47	8,46
				132,00		150,00
lokal zw. z działalnością gospodarczą	lokal	20	24,81	496,20	28,28	565,60
	grunt przynależny	25	0,96	24,00	1,09	27,25
				520,00		593,00

* wzrost stawek na 2023 r. o 14,0%

Przy założeniu, że stawki zostaną przyjęte na proponowanym poziomie, wpływy do budżetu wzrosną o około 3 mln zł, przy czym zdecydowaną większą część tego obciążenia poniosą osoby prawne. Skutek wzrostu stawek podatku od nieruchomości spowoduje po ich stronie wzrost dochodów w wysokości ok. 2,4 mln zł, natomiast po stronie wpływów od osób fizycznych będzie to kwota ok. 600 tys. zł. Szczegóły dotyczące wzrostu przedstawia tabela:

Wyszczególnienie	Dodatkowe wpływy z podatku od nieruchomości od osób prawnych przy wzroście stawek o 14%	Dodatkowe wpływy z podatku od nieruchomości od osób fizycznych przy wzroście stawek o 14%
1	2	3
budynki mieszkalne	11 078,82	50 671,38
budynki związane z działalnością gospodarczą	1 902 106,78	300 594,98
budynki zajęte na świadczenia zdrowotne	10 681,36	1 652,30
budynki pozostałe	12 027,62	23 774,91
budynki gospodarcze	73,58	11 002,64
garaże inwalidzkie	0,00	62,30
garaże	226,95	31 863,29
grunty związane z działalnością gospodarczą	427 636,74	58 479,05
grunty pozostałe	18 064,24	105 601,88
budowle	0,00	0,00
Ogółem	2 381 896,09	583 702,73