

Projekt

z dnia 20 października 2023 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ**

z dnia 2023 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 2023 r. poz. 40 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 2023 r. poz. 70 t.j.), uchwała się co następuje:

§ 1. Określa się stawki podatku od nieruchomości:

1. Od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych - od 1 m² powierzchni użytkowej - 1,00 zł,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenia działalności gospodarczej - od 1 m² powierzchni użytkowej - 32,90 zł,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - od 1 m² powierzchni użytkowej - 15,50 zł,
- d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - od 1 m² powierzchni użytkowej - 6,76 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 - 9,71 zł, z tym że:

- a) od budynków gospodarczych - od 1 m² powierzchni użytkowej - 5,73 zł,
- b) od garaży - od 1 m² powierzchni użytkowej - 9,46 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 - 1,30 zł,
- b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - 6,66 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 - 0,57 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 - 4,39 zł od 1 m² powierzchni.

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

§ 3. Uchyla się uchwałę Nr XL/254/22 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 20 października 2022 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2022 r. poz. 2068).

§ 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 2024 roku.

Przewodniczący Rady
Miasta

Marek Tatarewicz

BURMISTRZ

Andrzej Kunt

Skarbnik Miasta

Mirella Ławońska

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 2024 zaproponowano dla większości stawek podatkowych wzrost do stawek maksymalnych.

Projekt uchwały w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości przygotowano na podstawie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 70 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 2024 wzrosły o 15% w stosunku do roku 2023. Wskaźnik ten został ogłoszony w komunikacie Prezesa GUS z 14 lipca 2023 r. (M.P. z 2023 poz. 713).

Stawki maksymalne podatku od nieruchomości na 2024 r. kształtują się następująco:

- 1) od budynków mieszkalnych – 1,15 zł/m²,
- 2) od budynków zw. z działalnością gospodarczą – 33,10 zł/m²,
- 3) od budynków zajętych na obrót materiałem siewnym – 15,50 zł/m²,
- 4) od budynków związanych ze świadczeniami zdrowotnymi – 6,76 zł/m²,
- 5) od budynków pozostałych – 11,17 zł/m²,
- 6) od gruntów zw. z działalnością gospodarczą – 1,34 zł/m²,
- 7) pod wodami powierzchniowymi - 6,66 zł/ha,
- 8) od gruntów pozostałych – 0,71 zł/m²,
- 9) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji - 4,39 zł/m².

Modyfikacja stawek podatku od nieruchomości skutkuje wyższym wzrostem wpływów do budżetu Miasta, choć nadal będzie utrzymywać te stawki dla niektórych rodzajów na poziomie niższym od stawek maksymalnych. Udział proponowanych stawek podatkowych w stosunku do stawek maksymalnych dla gruntów i budynków zawiera się w przedziale od 45% do 100% 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. Ponadto realizacja wielu przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga ponoszenia dodatkowych wydatków na etapie użytkowania.

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 | 0,57 | 0,61 | 0,58 | 0,47 | 0,61 | 0,56 | 0,35 | 0,30 | 0,59 | 0,63 | 0,61 | 0,59 |
| budynki mieszkalne | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 0,88 | 0,98 | 0,88 | 0,93 | 0,78 | 0,92 | 0,90 | 1,00 | 0,93 |
| grunty związane z działalnością gospodarczą | 1,30 | 1,16 | 1,10 | 0,84 | 1,11 | 1,09 | 1,18 | 0,89 | 1,09 | 1,11 | 1,16 | 1,11 |
| budynki związane z działalnością gospodarczą | 32,90 | 28,78 | 27,25 | 19,67 | 27,00 | 26,32 | 31,65 | 25,37 | 28,78 | 28,59 | 28,78 | 27,92 |

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 2023 i 2024

(kwota podatku zaokrąglona do pełnych złotych)

| rodzaj nieruchomości | podstawa opodatkowania | pow. w m ² | stawka w 2023 r. | podatek w 2023 r. | proponowana stawka na 2024 r. | podatek w 2024 r. |
|---|------------------------|-----------------------|------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|
| mieszkanie w bloku | mieszkanie | 50 | 0,91 | 45,50 | 1,00 | 50,00 |
| | grunt przynależny | 25 | 0,47 | 11,75 | 0,57 | 14,25 |
| | | | | 57,00 | | 64,00 |
| domek jednorodzinny w mieście | mieszkanie | 150 | 0,91 | 136,50 | 1,00 | 150,00 |
| | grunt | 900 | 0,47 | 423,00 | 0,57 | 513,00 |
| | | | | 560,00 | | 663,00 |
| domek jednorodzinny na os. Warniki, Drzewice, Szumiłowo | mieszkanie | 150 | 0,91 | 136,50 | 1,00 | 150,00 |
| | budynek gospodarczy | 30 | 5,21 | 156,30 | 5,73 | 171,90 |
| | grunt | 1200 | 0,47 | 564,00 | 0,57 | 684,00 |
| | | | | 857,00 | | 1006,00 |
| garaż | garaż | 16,5 | 8,6 | 141,90 | 9,46 | 156,09 |
| | grunt | 18 | 0,47 | 8,46 | 0,57 | 10,26 |
| | | | | 150,00 | | 166,00 |
| lokal zw. z działalnością gospodarczą | lokal | 20 | 28,28 | 565,60 | 32,90 | 658,00 |
| | grunt przynależny | 25 | 1,09 | 27,25 | 1,30 | 32,50 |
| | | | | 593,00 | | 691,00 |

Przy założeniu, że stawki zostaną przyjęte na proponowanym poziomie, wpływy do budżetu wzrosną o około 4,1 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. 3,4 mln zł, natomiast po stronie wpływów od osób fizycznych będzie to kwota ok. 800 tys. zł. Szczegóły dotyczące wzrostu przedstawia tabela:

| Wyszczególnienie | Dodatkowe wpływy z podatku od nieruchomości od osób prawnych | Dodatkowe wpływy z podatku od nieruchomości od osób fizycznych |
|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| budynki mieszkalne | 8 801,82 | 41 468,85 |
| budynki związane z działalnością gospodarczą | 2 584 317,12 | 388 976,28 |
| budynki zajęte na świadczenia zdrowotne | 14 943,10 | 2 371,85 |
| budynki pozostałe | 29 723,75 | 53 844,60 |
| budynki gospodarcze | 59,80 | 9 045,40 |
| garaże inwalidzkie | 0,00 | 0,00 |
| garaże | 184,90 | 26 243,76 |
| grunty związane z działalnością gospodarczą | 681 257,85 | 89 936,70 |
| grunty pozostałe | 33 031,00 | 187 822,60 |
| budowle | 0,00 | 0,00 |
| Ogółem | 3 352 319,34 | 799 710,04 |