

**UCHWAŁA NR VIII/ /2024
RADY MIASTA ZAMOŚĆ**

z dnia 28 października 2024 r.

**w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie miasta
Zamość na rok 2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.) oraz przy uwzględnieniu obwieszczenia Ministra Finansów z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2025 (M. P. z 2024 r. poz. 716) - Rada Miasta Zamość uchwala, co następuje:

§ 1. Określa się następujące roczne stawki w podatku od nieruchomości:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – **1,26 zł** od 1 m² powierzchni;
- b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – **6,84 zł** od 1 ha powierzchni;
- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **0,67 zł** od 1 m² powierzchni;
- d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 278), 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 – **4,51 zł** od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – **1,08 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
 - b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – **28,96 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
 - c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – **15,92 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
 - d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – **6,95 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
 - e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **10,55 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
- 3) od budowli - **2 %** ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

§ 2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zamość.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia i ma zastosowanie od 1 stycznia 2025 r.

Z-ca DYREKTORA
Wydział Finansowego
mgr Agnieszka Górnica

ADWOKAT
Wioleta Bojar-Marciniewicz

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych, wysokość stawek podatku od nieruchomości określa, w drodze uchwały, rada gminy. Stawki określone przez radę nie mogą jednak przekroczyć stawek maksymalnych, ustalonych ww. ustawą.

Górne granice stawek kwotowych podatku, obowiązujące w danym roku, ulegają corocznie zmianie na następny rok podatkowy w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszego półrocza bieżącego roku, w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Zgodnie z komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 lipca 2024 r. (M.P. z 2024 r. poz. 645) wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu 2024 r., w stosunku do I półrocza 2023 r. wyniósł 102,7 (wzrost cen o 2,7%). W związku z powyższym, o ww. wskaźnik wzrosły stawki maksymalne podatków i opłat lokalnych na 2025 rok, w tym stawki podatku od nieruchomości, co zostało obwieszczone przez Ministra Finansów w dniu 25 lipca 2024 r. (M.P. z 2024 r. poz. 716). Na rok 2024 relacja ta kształtowała się na poziomie 15%, zaś na rok 2023 - 11,8%).

Obecnie obowiązujące stawki podatkowe, w odniesieniu do stawek maksymalnych kształtują się na poziomie od 77,46% do 86,83 % stawki maksymalnej (za wyjątkiem budowli, dla których stawka podatkowa nie jest waloryzowana i stale wynosi 2% od ich wartości). Powyższy relatywnie niski poziom przedmiotowych stawek wynika przede wszystkim z faktu, iż stawki te, na przestrzeni minionych lat, nie były waloryzowane w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (np. stawki na rok 2024 nie zostały podjęte (obecnie obowiązują stawki z roku 2023), podczas gdy wskaźnik waloryzacji stawek maksymalnych wyniósł 15%). Konsekwencją tych decyzji jest znaczny spadek realnej wartości osiągniętych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości.

Tymczasem wpływy te stanowią istotne źródło dochodów własnych budżetu miasta, kształtując ok. 20% tych dochodów i bezpośrednio rzutują na możliwości realizacji potrzeb wydatkowych. Kierując się koniecznością zapewnienia środków finansowych na zaspokojenie kosztów związanych z realizacją zadań publicznych przez Miasto Zamość, w tym w zakresie edukacji, spraw społecznych, bezpieczeństwa, czystości, porządku, transportu publicznego, utrzymania infrastruktury lokalnej czy też realizowania planów rozwoju Miasta, niezbędnym jest podniesienie stawek podatku od nieruchomości i przyjęcie ich na następującym poziomie:

- dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 1,26 zł od 1 m², co spowoduje wzrost w stosunku do 2024 roku o 0,20 zł za m² powierzchni;

- dla gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 6,84 zł od 1 ha, co spowoduje wzrost w stosunku do 2024 roku o 1,12 zł za ha powierzchni;

- dla gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,67 zł od 1 m², co spowoduje wzrost w stosunku do 2024 roku o 0,12 zł za m² powierzchni;

- dla gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 278), 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 – 4,51 zł od 1 m², co spowoduje wzrost w stosunku do 2024 roku o 0,74 zł za m² powierzchni;

- dla budynków mieszkalnych – 1,08 zł od 1 m², co spowoduje wzrost w stosunku do 2024 roku o 0,18 zł za m² powierzchni użytkowej;

- dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 28,96 zł od 1 m², co spowoduje wzrost w stosunku do 2024 roku o 2,63 zł za 1 m² powierzchni użytkowej;

- dla budynków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 15,92 zł od 1 m², co spowoduje wzrost w stosunku do 2024 roku o 2,50 zł za m² powierzchni użytkowej;

- dla budynków związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 6,95 zł od 1 m², co spowoduje wzrost w stosunku do 2024 roku o 1,08 zł za m² powierzchni użytkowej;

- dla budynków pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 10,55 zł od 1 m², co spowoduje wzrost w stosunku do 2024 roku o 1,55 zł za m² powierzchni użytkowej.

W przypadku budowli, proponuje się przyjęcie stawki wynoszącej 2% ich wartości, analogicznie jak w latach poprzednich. Należy podkreślić, iż czynnik inflacyjny, zgodnie z przepisami ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, tego składnika nie dotyczy. Budowle natomiast, w strukturze dochodów z tyt. podatku od nieruchomości, kształtują ok. 20 % tych wpływów.

Należy także podkreślić, iż relacja stawki zaproponowanej dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w odniesieniu do stawki maksymalnej kształtuje się na poziomie 85,18 % i jest relacją najniższą spośród pozostałych składników opodatkowania, co wskazuje na szczególnie preferencyjny stosunek wobec przedsiębiorców.

Powyższe powoduje, iż faktyczny średni ważony wzrost obciążenia podatkowego dla przedsiębiorców wynosi ok. 8,6 %.

Stale wzrastające potrzeby wydatkowe Miasta wymuszają konieczność prowadzenia aktywnej polityki, która zmierza do wzrostu dochodów ze źródeł, na które samorząd ma bezpośredni wpływ. Okoliczności takie jak m.in. wzrastające koszty pracy (wzrost wynagrodzenia minimalnego od stycznia 2025 r. o 366 zł) czy koszty nośników energii, wpływają na koszty funkcjonowania i wykonywania szeregu obowiązkowych zadań przez Miasto i jego jednostki. Utrzymanie jakości świadczonych usług co najmniej na dotychczasowym poziomie powoduje, iż Miasto musi zabezpieczyć adekwatne źródła finansowania.

Z uwagi na powyższe, proponuje się przyjęcie kierunku działania, polegającego na sukcesywnym, corocznym podwyższaniu stawek podatkowych, dążąc do utrzymania realnej wartości tych wpływów. Powyższe umożliwi realizację funkcji fiskalnej podatków na wyższym poziomie, a jednocześnie nie będzie w przyszłości postrzegane przez podatników jako nagły, drastyczny wzrost obciążeń podatkowych.

Uchwalenie stawek podatku w zaproponowanej wysokości spowoduje zwiększenie obciążenia finansowego właściciela nieruchomości, składającej się np. z działki o powierzchni 500 m², budynku mieszkalnego o powierzchni użytkowej 100 m² i wolnostojącego garażu o powierzchni użytkowej 15 m² o 101,00 zł rocznie (tj. 8,42 zł/mies.). W sytuacji posiadania wolnostojącego budynku mieszkalnego o powierzchni użytkowej 115 m² na gruncie o powierzchni 500 m², wzrost obciążenia podatkowego wyniesie 80,00 zł rocznie (6,67 zł/mies.). Natomiast w przypadku posiadania lokalu mieszkalnego w budownictwie wielorodzinnym, dla właściciela mieszkania o powierzchni użytkowej 65 m² i gruntu o powierzchni 50 m², podatek od nieruchomości wzrośnie o 18,00 zł rocznie (tj. 1,50 zł/mies.). W przypadku wykorzystywania nieruchomości na prowadzenie działalności gospodarczej, przykładowo gruntu o pow. 700 m², budynku o powierzchni użytkowej 200 m² i budowli o wartości 90 tys. zł, przedmiotowy podatek wzrośnie o 666,00 zł rocznie (tj. 55,50 zł/mies.).

Dla budżetu miasta przyjęcie proponowanych stawek podatkowych oznacza wzrost dochodów na przyszły rok o 4 850 000 zł i ich wykonanie na poziomie ok. 47 900 000 zł (tj. o 11,27% wyższym).

Z drugiej strony, podjęcie stawek w zaproponowanych kwotach, nie zaś w kwotach odpowiadającym stawkom maksymalnym, dopuszczonym przez ustawodawcę, wiąże się z rezygnacją z dochodów rzędu 5 306 895 zł.

Uchwalenie stawek w proponowanej wysokości wydaje się rozwiązaniem niezbędnym, mającym na względzie nie tylko obciążenia finansowe podatników, ale również potrzeby całej wspólnoty samorządowej i możliwości ich zaspokajania.

Z-ca DYREKTORA
Wydziału Finansowego

mgr Agnieszka Gromek