

Projekt

z dnia 14 października 2024r.
Zatwierdzony przez Burmistrza Miasta
Marcina Jakubowskiego

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI**

z dnia 2024 r.

w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Określa się następujące stawki podatku od nieruchomości obowiązujące na terenie Miasta Mińsk Mazowiecki:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – **1,20 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:
 - zabudowanych - **0,60 zł** od 1 m² powierzchni,
 - niezabudowanych - **0,65 zł** od 1 m² powierzchni,
- d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (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 - **3,60 zł** od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych - **0,80 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,

b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej:

- do 500 m² powierzchni użytkowej włącznie - **24,00 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,
- od powierzchni użytkowej ponad 500 m² - **27,00 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 - **5,70 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,

e) od pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - **9,50 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 o podatkach i opłatach lokalnych.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mińsk Mazowiecki.

§ 3. Traci moc uchwała Nr LII.463.2022 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 9 listopada 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 11688).

§ 4. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.

Uzasadnienie

Na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70 ze zm.) rada gminy posiada kompetencje do ustalania wysokości stawek podatku od nieruchomości, z tym że stawki nie mogą przekroczyć górnych stawek podatkowych określonych na dany rok podatkowy przez ministra właściwego do spraw finansów publicznych.

Opublikowany na stronie internetowej Rządowego Centrum Legislacji projekt ustawy o zmianie ustawy o podatku rolnym, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, ustawy o podatku leśnym oraz ustawy o opłacie skarbowej zakłada m.in. propozycje nowych definicji budynku i budowli na potrzeby podatkowe, jak również zmianę przepisów dotyczących opodatkowania garaży w budynkach mieszkalnych. Zmiana przepisów uwzględnia m.in. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 18 października 2023 r. sygn. akt SK 23/19, w którym zakwestionowano zgodność z Konstytucją RP przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych w zakresie, w jakim umożliwiają, na potrzeby podatku od nieruchomości, uznanie wyodrębnionego garażu znajdującego się w budynku mieszkalnym, za część budynku o odmiennym niż mieszkalny charakterze.

W obecnym stanie prawnym garaże wielostanowiskowe w budynkach mieszkalnych, będące wyodrębnionymi lokalami w takich budynkach, opodatkowane są stawką od budynków pozostałych. Właściciele miejsc postojowych w takich garażach (tj. mający udział w lokalu niemieszkalnym, jakim jest hala garażowa) opłacają wyższy podatek niż osoby mające prawo do korzystania z miejsca postojowego w hali garażowej w budynku mieszkalnym, stanowiącej element nieruchomości wspólnej, gdzie sposób określenia korzystania z poszczególnych miejsc następuje w ramach podziału *quoad usum*, a do opodatkowania stosowana jest stawka od budynków mieszkalnych.

Zatem aby ujednolicić opodatkowanie garaży znajdujących się w budynkach mieszkalnych, ustawodawca proponuje uznać garaż w budynku mieszkalnym za część mieszkalną takiego budynku i stosować do opodatkowania takiego garażu stawkę mieszkalną.

W mieście Mińsk Mazowiecki powierzchnia garaży, których właścicielami są osoby fizyczne, w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wynosi 91 400 m² i opodatkowana jest według stawki dla budynków pozostałych tj. 9,20 zł/m², zaś od 2025 r. opodatkowana będzie (zgodnie z projektowanymi zmianami) według stawki przewidzianej dla budynków mieszkalnych, która od 2020 r. wynosi 0,76 zł/m².

Zmiana przepisów prawnych w zakresie opodatkowania ww. garaży spowoduje zatem ujemne skutki finansowe dla budżetów gmin. W przypadku miasta Mińsk Mazowiecki skutki te wyniosą ok. 800 000,00 zł.

Nadmienić należy, że każdego roku maksymalne stawki są waloryzowane. Górne granice stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych obowiązujące w 2024 r. uległy podwyższeniu na rok 2025 o 2,7%, zgodnie z regułą wyrażoną w art. 20 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, na podstawie komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w półroczu 2024 r. (M.P. poz. 645). Waloryzacja stawek podatku od nieruchomości jest niezbędna do zmniejszenia niekorzystnego wpływu inflacji na realną wartość dochodów.

Proponowane stawki podatkowe na rok 2025 są niższe od górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2025 r., z wyjątkiem stawek dla gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych oraz budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym, dla których – podobnie jak w poprzednich uchwałach – zastosowano stawki maksymalne. Ponadto zaproponowane zmiany niwelują negatywne skutki finansowe z tytułu podatku od nieruchomości, zwłaszcza w kontekście projektowanych zmian do ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Nadmienia się, że skutki obniżenia stawek podatkowych tj. różnica pomiędzy stawkami maksymalnymi a proponowanymi w niniejszej uchwale wyniesie ok. 5 800 000,00 zł.

Mając powyższe na względzie, wysoce uzasadnione jest podjęcie uchwały, która określi nowe stawki podatku od nieruchomości.