



## ZARZĄDZANIE PODATKAMI LOKALNYMI W GMINIE NA PRZYKŁADZIE PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

**Milena Ociesa**

Politechnika Częstochowska  
Wydział Zarządzania

**Streszczenie:** Podatki i opłaty lokalne stanowią istotne źródło dochodów własnych gmin. Władze lokalne posiadają pewne władztwo podatkowe. Mogą w określonym ustawowo zakresie wyznaczać wysokość stawek podatków i opłat lokalnych, a także stosować ulgi oraz zwolnienia. Znacznym źródłem wpływów z podatków i opłat lokalnych jest podatek od nieruchomości. Największy wpływ na wysokość tego podatku w gminach ma obniżenie jego górnych stawek podatkowych. Celem artykułu jest analiza zarządzania podatkami lokalnymi w gminie na przykładzie podatku od nieruchomości. Poddano badaniu decyzje władz lokalnych w zakresie wysokości stawek podatku od nieruchomości dla miast wojewódzkich w Polsce..

**Słowa kluczowe:** gmina, miasto wojewódzkie, podatek od nieruchomości, podatki i opłaty lokalne, samorząd terytorialny

**DOI:** 10.17512/znpcz.2016.4.1.19

### Wprowadzenie

Samorząd terytorialny jako podmiot w strukturze organizacyjnej państwa ma samodzielność finansową, która musi się charakteryzować swobodą podejmowania decyzji finansowych odniesionych zarówno do pozyskiwania dochodów, jak i przeznaczania ich na różne rodzaje wydatków (Łukomska-Szarek 2011, s. 87). Dochodami jednostek samorządu terytorialnego są ich dochody własne oraz subwencje ogólne i dotacje celowe z budżetu państwa (Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., art. 167). Dochodami jednostek samorządu terytorialnego mogą być także środki pochodzące ze źródeł zagranicznych, środki z budżetu Unii Europejskiej lub inne środki określone w odrębnych przepisach (Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r., art. 3 ust. 3). Wśród dochodów własnych gmin znajdują się wpływy z podatków i opłat lokalnych.

### Podatki i opłaty lokalne gmin

Podatki i opłaty lokalne wprowadzane są ustawowo w sposób jednolity na obszarze całego państwa. Ponieważ zostały one oddane jako źródło dochodów samorządowi terytorialnemu, władze lokalne otrzymują od ustawodawcy określone władztwo podatkowe. Polega ono na tym, że władze te określają wysokość stawek

podatkowych, wielkość opłat, mogą stosować ulgi i zwolnienia, a także mogą umarzać należności, rozkładać je na raty. Stawki maksymalne są jednak ustalane ustawowo i są jednolite na terenie kraju (Surówka 2013, s. 62). W Tabeli 1 przedstawiono rodzaje podatków i opłat lokalnych w Polsce.

**Tabela 1. Podatki i opłaty lokalne**

<b>Podatki lokalne</b>	<b>Opłaty lokalne</b>
– podatek od nieruchomości	– opłata skarbową
– podatek rolny	– opłata targowa
– podatek leśny	– opłata miejscowa, opłata uzdrowiskowa, opłata od posiadania psów
– podatek od środków transportowych	– opłata reklamowa
– podatek dochodowy od osób fizycznych opłacany w formie karty podatkowej	– opłata eksploatacyjna
– podatek od spadków i darowizn	– inne opłaty
– podatek od czynności cywilnoprawnych	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie (Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r., art. 4)

Podatek od nieruchomości, jako podatek majątkowy, nakłada na podatnika daninę publiczną z tytułu samego posiadania majątku w postaci nieruchomości – istotą opodatkowania nie jest zatem ani obrót, ani przyrost majątku. W obecnym stanie prawnym wysokość podatku od nieruchomości uzależniona jest od rozmiaru elementów składowych nieruchomości, a więc od powierzchni działki, powierzchni budynku lub ich części; jedynym wyjątkiem w tym zakresie jest zasada wymiaru podatku od wartości budowli (Śleszyńska 2014, s. 497). Podatek od nieruchomości uregulowany jest w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych (Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r., art. 2-7a).

Podatek rolny uregulowany jest w ustawie o podatku rolnym. Opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza (Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r., art. 1).

Podatek leśny uregulowany jest w ustawie o podatku leśnym. Opodatkowaniu podatkiem leśnym podlegają określone w ustawie lasy, z wyjątkiem lasów zajętych na wykonywanie innej działalności gospodarczej niż działalność leśna (Ustawa z dnia 30 października 2002 r., art. 1).

Podatek od środków transportowych jest uregulowany w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych. Opodatkowane tym podatkiem są środki transportowe wymienione w ustawie, na przykład samochody ciężarowe o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony oraz autobusy (Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r., art. 8-12b).

Zryczałtowany podatek dochodowy w formie karty podatkowej uregulowano w ustawie o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Ustawa z dnia 20 listopada 1998 r.). Wyjątkowo umożliwiono zastosowanie tej formy opodatkowania wyłącznie tylko do niektórych rodzajów działalności. Jest to uproszczona forma opodatkowania możliwa do

zastosowania w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej w mniejszych rozmiarach (Ofiarski 2008, s. 680; zob.: Ociesa, Wielgórka 2012a, s. 47-54). Podatek dochodowy w formie karty podatkowej stanowi w całości dochód gminy, natomiast w podatku dochodowym od osób fizycznych w pozostałych formach oraz podatku dochodowym od osób prawnych gmina posiada udziały (Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r., art. 4 ust. 2-3).

Konstrukcja podatku od spadków i darowizn jest uregulowana w ustawie o podatku od spadków i darowizn. Podatek ten ma charakter majątkowy. Jego przedmiotem jest nabycie w określony sposób majątku, którego wartość rzutuje na wysokość płaconego podatku. Nie jest to jednakże jedyne kryterium decydujące o wysokości tego obciążenia. Cechą charakterystyczną podatku od spadków i darowizn są zawarte w jego konstrukcji rozwiązania uzależniające wysokość opodatkowania od powiązań osobistych i rodzinnych zachodzących między nabywcą a osobą, od której (lub po której) nabywa on rzeczy lub prawa majątkowe (Etel (red.) i in. 2008, s. 435).

Podatek od czynności cywilnoprawnych uregulowany jest w ustawie o podatku od czynności cywilnoprawnych. Podatkowi temu podlegają czynności cywilnoprawne, takie jak na przykład umowa sprzedaży, zamiany czy pożyczki (Ustawa z dnia 9 września 2000 r.).

Elementy konstrukcji prawnej opłaty skarbowej określa ustawa o opłacie skarbowej (Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r.). Opłata skarbową, która w zasadzie powinna być nazwana podatkiem od czynności urzędowych, obciąża czynności w sprawach indywidualnych z zakresu administracji publicznej dokonywane w ramach postępowania administracyjnego. Ponadto opłacie skarbowej podlega złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa lub prokury albo jego odpisu, wypisu lub kopii – w sprawie z zakresu administracji publicznej lub w postępowaniu sądowym (Ofiarski 2008, s. 693).

Zasady wymiaru oraz poboru opłaty targowej, miejscowej, uzdrowskiej, od posiadania psów oraz reklamowej uregulowano w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych. Opłata targowa jest pobierana od podmiotów dokonujących sprzedaży na targowiskach. Opłata miejscowa pobierana jest od osób fizycznych przebywających dłużej niż dobę w celach wypoczynkowych, turystycznych lub szkoleniowych w miejscowościach posiadających korzystne właściwości klimatyczne, walory krajo-brazowe oraz warunki umożliwiające pobyt osób w tych celach, a także w miejscowościach znajdujących się na obszarach, którym nadano status obszaru ochrony uzdrowskiej. Natomiast opłatę uzdrowską pobiera się w miejscowościach znajdujących się na obszarach, którym nadano status uzdrowska. W gminie może wystąpić także opłata pobierana od osób fizycznych posiadających psy. Rada gminy może wprowadzić również opłatę reklamową od umieszczonych tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych (zob.: Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r., art. 15-19).

Wymierzanie oraz zasady poboru opłaty eksploatacyjnej regulują przepisy ustawy *Prawo geologiczne i górnicze*. Opłatę eksploatacyjną wnosi przedsiębiorca, który uzyskał koncesję na przykład na wydobywanie kopaliny ze złoża. Wpływy z tytułu opłaty eksploatacyjnej stanowią dochód gminy, na terenie której jest pro-

wadzona działalność w części określonej w ustawie (Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r., art. 133-143).

W żadnym akcie prawnym nie zamieszczono wyczerpującego katalogu innych opłat lokalnych. Regulacje prawne dotyczące ich konstrukcji prawnej, zasad wymiaru i poboru są rozproszone w wielu aktach prawnych (Ofiarski 2008, s. 697).

W Tabeli 2 przedstawiono wysokość wpływów gmin w Polsce z podatków i opłat lokalnych oraz wysokość udziałów w podatku dochodowym od osób fizycznych oraz prawnych.

**Tabela 2. Podatki i opłaty lokalne oraz udziały we wpływach z podatków dochodowych w gminach w Polsce w latach 2012-2014 (w mln zł)**

	2012 r.	2013 r.	2014 r.
<i>Podatek dochodowy od osób prawnych</i>	2 252	2 084	2 130
<i>Podatek dochodowy od osób fizycznych</i>	26 486	27 893	30 148
<i>Podatek od działalności gospodarczej osób fizycznych opłacany w formie karty podatkowej</i>	84	83	79
<i>Podatek od nieruchomości</i>	17 603	18 729	19 532
<i>Podatek rolny</i>	1 546	1 665	1 654
<i>Podatek leśny</i>	227	228	209
<i>Podatek od środków transportowych</i>	917	941	974
<i>Podatek od spadków i darowizn</i>	285	255	262
<i>Podatek od czynności cywilnoprawnych</i>	1 492	1 629	1 798
<i>Wpływy z opłaty skarbowej</i>	485	489	501
<i>Wpływy z opłaty eksploatacyjnej</i>	215	281	299
<i>Wpływy z opłaty targowej</i>	200	187	191

Źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdań z wykonania budżetu państwa za lata 2012-2014 (Rada Ministrów 2013-2915)

Spośród podatków i opłat lokalnych największe dochody w latach 2012-2014 gminy uzyskiwały z podatku od nieruchomości, który wzrósł z 17,6 miliarda złotych w 2012 roku do 19,5 miliarda złotych w 2014 roku. Budżety gmin zostały jednakże w największym stopniu zasilone udziałami we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych (zob.: Ociesa, Wielgórka 2012, s. 80-84).

**Tabela 3. Skutki udzielonych przez gminy ulg i zwolnień oraz obniżen górnych stawek podatku oraz ulg w spłacie zobowiązań podatkowych w podatku od nieruchomości w latach 2012-2014 (w mln zł)**

	2012 r.	2013 r.	2014 r.
<i>Obniżenie górnych stawek podatków</i>	2 101	2 305	2 411
<i>Ulg i zwolnienia (bez ulg i zwolnień ustawowych)</i>	718	780	761
<i>Umorzenie zaległości podatkowych</i>	137	126	136
<i>Rozłożenia na raty, odroczenia terminu płatności</i>	114	112	114

Źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdań z wykonania budżetu państwa za lata 2012-2014 (Rada Ministrów 2013-2915)

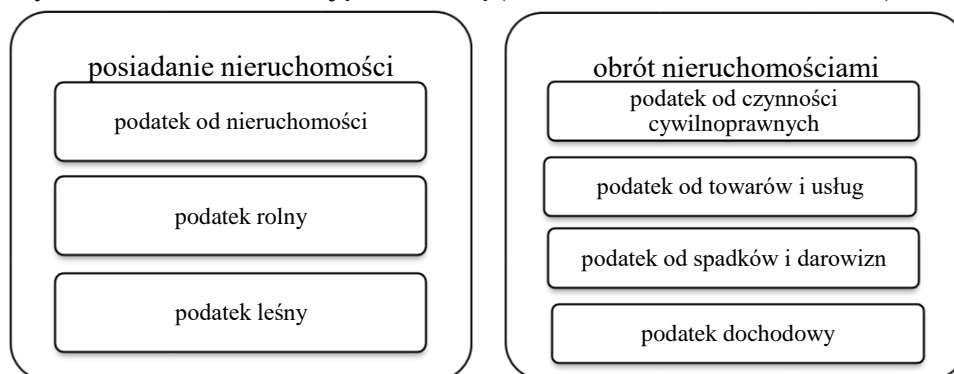
Gminy mają ustawowe prawo do udzielania ulg i zwolnień oraz obniżania górnych stawek podatków i opłat lokalnych. We wpływach z podatku od nieruchomości największe skutki podatkowe wystąpiły w związku z obniżaniem górnych stawek podatkowych. Wyniosły one ponad 2 miliardy złotych.

## Pojęcie i opodatkowanie nieruchomości

Nieruchomość oznacza wydzielony obszar ziemi wraz z budynkami oraz innymi urządzeniami na nim wzniesionymi. Zakres pojęciowy słowa „nieruchomość” jest zatem szeroki. Definicja nieruchomości jest uregulowana w prawie i wykazuje podobieństwo w poszczególnych krajach. Korzenie ma w prawie rzymskim. Zgodnie z nim własność nieruchomości sięgała bez żadnych ograniczeń zarówno w głąb ziemi, jak i nad jej powierzchnię (Kucharska-Stasiak 2006, s. 13).

Według *Kodeksu cywilnego* „nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności” (Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., art. 46). Przepisami *Kodeksu cywilnego* został ukształtowany tradycyjny trójpodział praw rzeczowych: własność, użytkowanie wieczyste oraz ograniczone prawa rzeczowe (użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, hipoteka) (Doganowski 2012, s. 33).

Właściwe gospodarowanie nieruchomościami wymaga podejmowania racjonalnych decyzji opartych na rzetelnie zebranych, kompletnych informacjach. Problemem jest mała przejrzystość informacji, która wynika z gromadzenia danych w różnych rejestrach i przez różne podmioty, rozbudowanej biurokracji i trwania procedury rejestracyjnej oraz ograniczonego dostępu do niektórych zasobów informacyjnych. Do podstawowych źródeł informacji o nieruchomościach zalicza się: księgi wieczyste, ewidencję gruntów i budynków, plan miejscowy, geodezyjną ewidencję sieci uzbrojenia terenu, mapę zasadniczą z nakładkami tematycznymi, akty notarialne, dokumentację budowlaną (Małkowska, Marona 2012, s. 21).



**Rysunek 1. Podatki związane z nieruchomościami**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie (Doganowski 2012, s. 272-333)

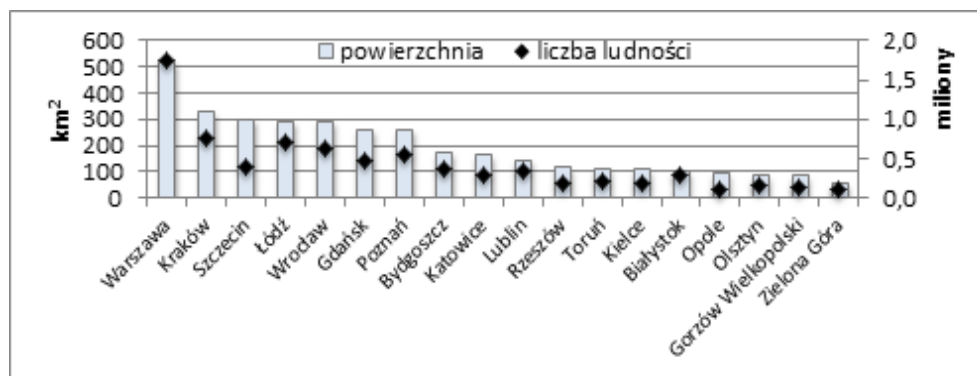
Zarówno posiadanie, jak i obrót nieruchomościami niosą ze sobą określone obowiązki podatkowe. Podstawowym obowiązkiem podatkowym związanym z posiadaniem nieruchomości jest podatek od nieruchomości. Wyjątkiem są nieruchomości rolne i leśne, które objęte są odpowiednio podatkiem rolnym lub podatkiem leśnym. Przy przeniesieniu praw do nieruchomości w wyniku transakcji rynkowej będzie to podatek od czynności cywilnoprawnych lub w przypadku podmiotów gospodarczych podatek od towarów i usług. Pozarynkowa forma nabycia nieruchomości przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny wymaga odprowadzenia podatku od spadków i darowizn. Z transakcjami na rynku nieruchomości związany jest także podatek dochodowy (Doganowski 2012, s. 272).

Podatek od nieruchomości stanowi podatek lokalny gmin. Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r., art. 2).

Rada gminy może różnicować wysokość stawek podatku od nieruchomości dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając szczególnie lokalizację, sposób wykorzystania, rodzaj zabudowy, stan techniczny oraz wiek budynków. Rada gminy może różnicować wysokość stawek dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając szczególnie rodzaj prowadzonej działalności. Rada gminy nie może natomiast ustanawiać stawek zerowych, gdyż byłoby to całkowitym wyrzeczeniem się dochodów z tego podatku (Grześkiewicz 2014, s. 232).

### Analiza zarządzania podatkami w gminie na przykładzie podatku od nieruchomości w miastach wojewódzkich w Polsce

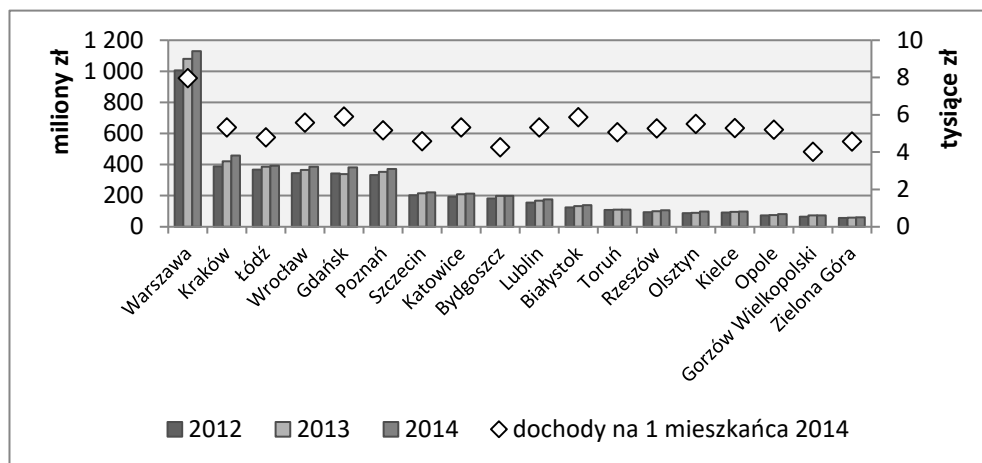
Podmiotem badań były miasta wojewódzkie w Polsce. Na *Rysunku 2* została przedstawiona wielkość badanych gmin pod względem zajmowanej powierzchni oraz liczby ludności zamieszkującej dane miasto.



**Rysunek 2. Powierzchnia i liczba ludności miast wojewódzkich w Polsce (2014 rok)**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego (Bank Danych Lokalnych)

Powierzchnia i liczba ludności w poddanych badaniu gminach jest dość zróżnicowana. Największym miastem jest Warszawa, której powierzchnia wynosi 517 km<sup>2</sup>, a liczba ludności według stanu na 31 grudnia 2014 wynosiła ponad 1,7 miliona mieszkańców. Natomiast najmniejszym miastem spośród badanych jest Zielona Góra. Jej powierzchnia wynosi 58 km<sup>2</sup>, a liczba ludności w 2014 nie przekraczała 120 tysięcy mieszkańców.



**Rysunek 3. Wysokość podatku od nieruchomości miast wojewódzkich w Polsce w latach 2012-2014 oraz wysokość dochodów na 1 mieszkańca w 2014 roku**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego (Bank Danych Lokalnych)

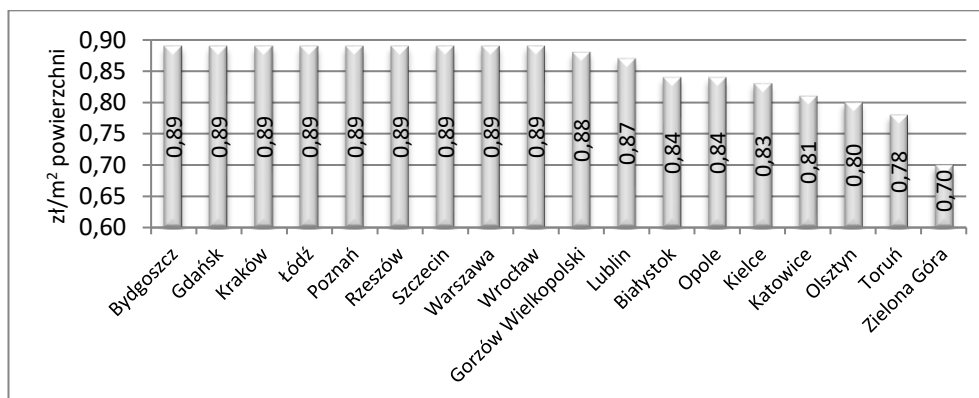
Na *Rysunku 3* przedstawiono wysokość podatku od nieruchomości w latach 2012-2014 oraz wysokość dochodów ogółem budżetu miasta w przeliczeniu na jednego mieszkańca w badanych gminach. Największe dochody uzyskiwało miasto Warszawa. Dochody na 1 mieszkańca pozostałych badanych miast znajdowały się w przedziale od 4 do 6 tysięcy złotych.

Przedmiotem badań było zarządzanie podatkiem od nieruchomości przez miasta wojewódzkie w Polsce. Zostały zbadane decyzje władz lokalnych w zakresie wysokości stawek podatku od nieruchomości od gruntów, od budynków i ich części oraz od budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Rada gminy, w drodze uchwały, określa wysokość stawek podatku od nieruchomości, z tym że stawki nie mogą przekroczyć rocznie górnych stawek (Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r., art. 4-5). Zostały one przedstawione w *Tabeli 4*.

**Tabela 4. Maksymalne stawki podatku od nieruchomości**

Grunty	Powierzchnia
związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	0,89 zł / 1 m <sup>2</sup>
pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	4,58 zł / 1 ha
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,47 zł / 1 m <sup>2</sup>
niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji	3,00 zł / 1 m <sup>2</sup>
Budynki lub ich części	Powierzchnia użytkowa
mieszkalne	0,75 zł / 1 m <sup>2</sup>
związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	22,86 zł / 1 m <sup>2</sup>
zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	10,68 zł / 1 m <sup>2</sup>
związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń	4,65 zł / 1 m <sup>2</sup>
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	7,68 zł / 1 m <sup>2</sup>
Budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej	2% wartości

Źródło: Opracowanie własne na podstawie (Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r., art. 5; Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 5 sierpnia 2015 r.)

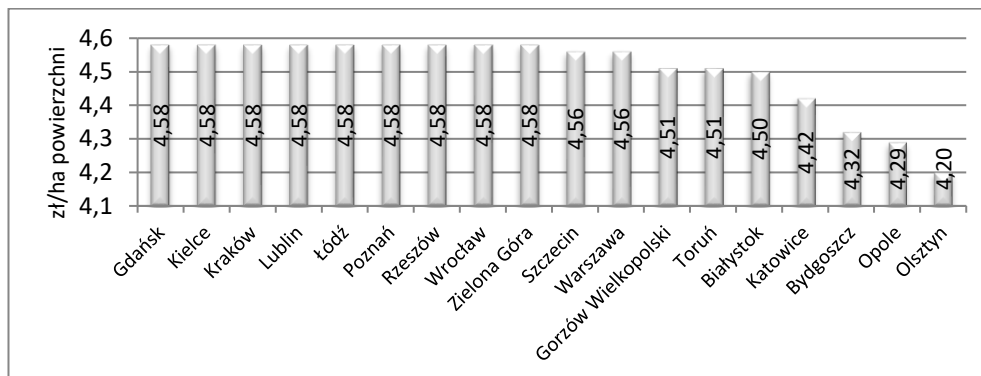


**Rysunek 4. Stawki podatku od nieruchomości od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w miastach wojewódzkich w Polsce na 2016 rok**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie uchwał rad miast w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości



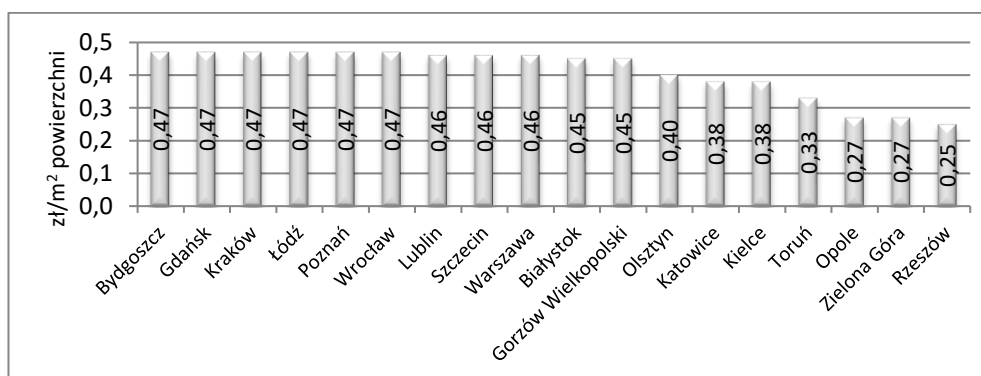
Maksymalna stawka podatku od nieruchomości od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej na 2016 została ustalona na poziomie 0,89 zł za m<sup>2</sup> powierzchni. Połowa z badanych gmin nie obniżyła tej stawki. Najniższą stawkę uchwalono w Zielonej Górze – 0,70 zł za m<sup>2</sup> powierzchni. W Kielcach wyszczególniono także rodzaje działalności gospodarczej, dla których stawka ta jest jeszcze niższa niż przyjęta.



**Rysunek 5. Stawki podatku od nieruchomości od gruntów pod wodami powierzchniowymi w miastach wojewódzkich w Polsce na 2016 rok**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie uchwał rad miast w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości

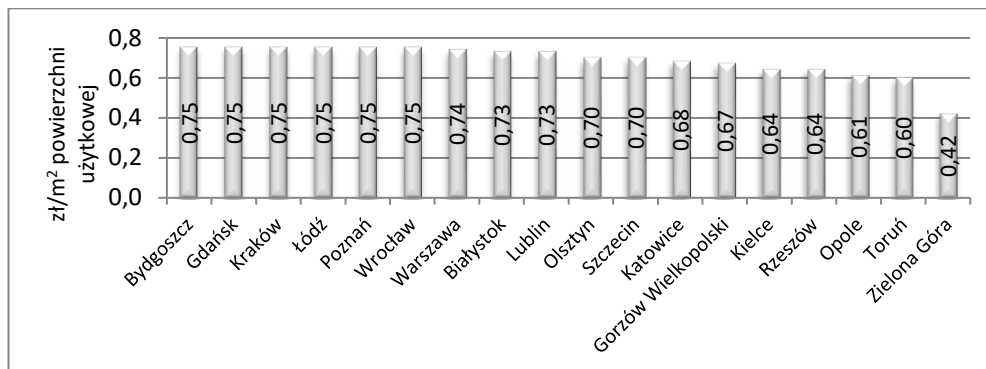
Opodatkowane podatkiem od nieruchomości są także grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych. Ustawodawca określił maksymalną stawkę tego podatku na poziomie 4,58 zł za ha powierzchni. Większość badanych gmin nie obniżyła tej stawki lub obniżyła ją nieznacznie. Najniższe stawki uchwalono w Olsztynie, Opolu, Bydgoszczy i Katowicach.



**Rysunek 6. Stawki podatku od nieruchomości od gruntów pozostałych w miastach wojewódzkich w Polsce na 2016 rok**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie uchwał rad miast w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości

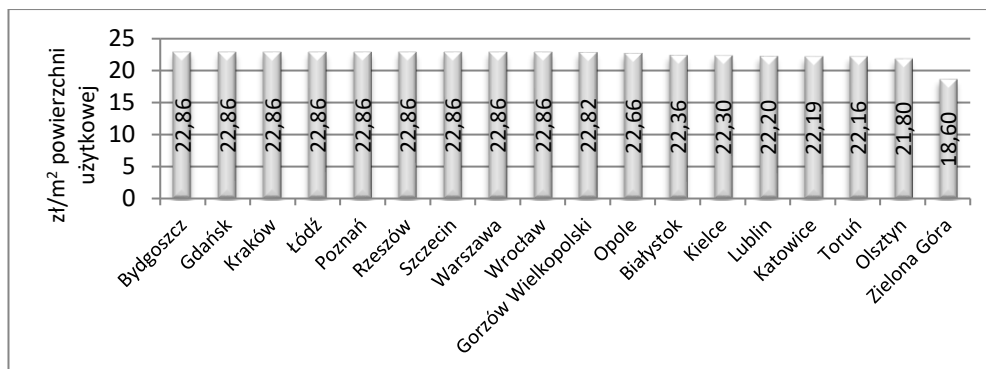
Pozostałe grunty, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego, gminy mogą opodatkować maksymalnie stawką 0,47 zł za m<sup>2</sup>. Spośród badanych miast najbardziej obniżyły tę stawkę: Rzeszów, Zielona Góra i Opole. Miasto Kraków wprowadziło inną stawkę dla gruntów zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,33 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni.



**Rysunek 7. Stawki podatku od nieruchomości od budynków mieszkalnych w miastach wojewódzkich w Polsce na 2016 rok**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie uchwał rad miast w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości

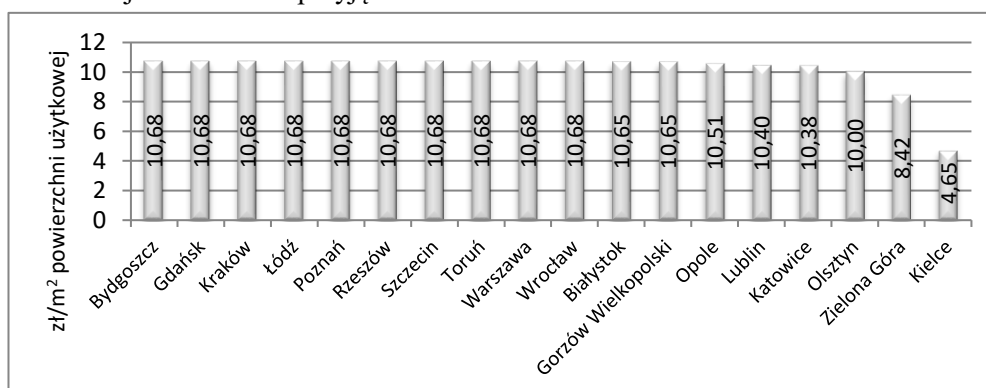
Nie wszystkie z badanych gmin uchwaliły niższą od maksymalnej stawkę podatku od nieruchomości od budynków mieszkalnych, która wyniosła 0,75 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Najniższą stawkę przyjęto w Zielonej Górze – 0,42 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.



**Rysunek 8. Stawki podatku od nieruchomości od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w miastach wojewódzkich w Polsce na 2016 rok**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie uchwał rad miast w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości

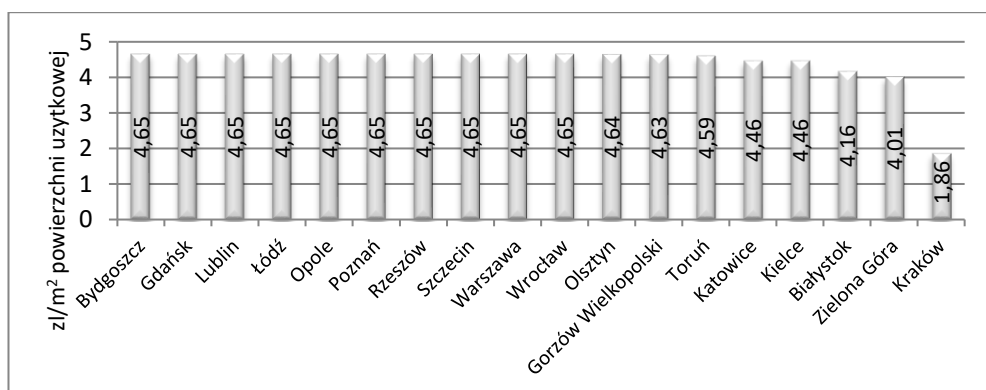
Połowa z badanych gmin uchwaliła niższe stawki podatku od nieruchomości od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Najniższą stawkę wprowadzono w Zielonej Górze (18,60 zł/m<sup>2</sup>). W Kielcach i Krakowie wyszczególniono także rodzaje działalności gospodarczej, dla których stawka ta jest niższa niż przyjęta.



**Rysunek 9. Stawki podatku od nieruchomości od budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym w miastach wojewódzkich w Polsce na 2016 rok**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie uchwał rad miast w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości

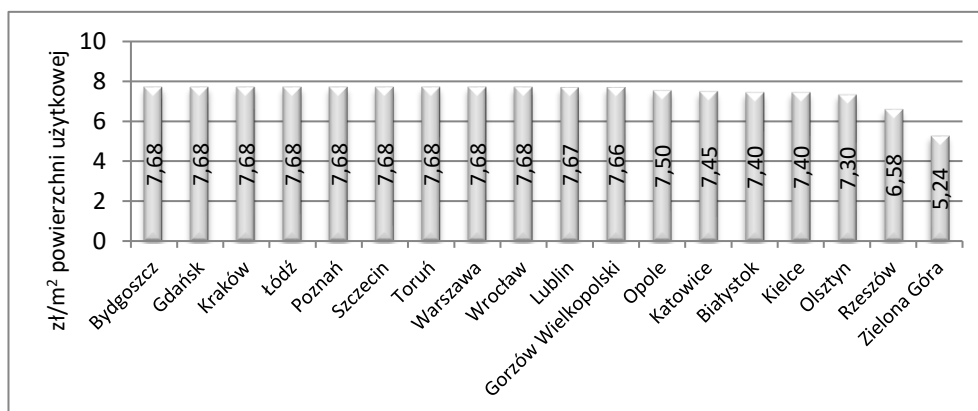
Najniższą stawkę podatku od nieruchomości od budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym wprowadzono w Kielcach i Zielonej Górze.



**Rysunek 10. Stawki podatku od nieruchomości od budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w miastach wojewódzkich w Polsce na 2016 rok**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie uchwał rad miast w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości

Najniższą stawkę podatku od nieruchomości od budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych, wynoszącą 1,86 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, uchwalono w Krakowie. Natomiast w Kielcach dla powierzchni użytkowej powyżej 2700 m<sup>2</sup> stawka ta kształtuje się na poziomie 1,47 zł/m<sup>2</sup> oraz w Warszawie dla powierzchni użytkowej powyżej 2000 m<sup>2</sup> – 2,33 zł/m<sup>2</sup>.



**Rysunek 11. Stawki podatku od nieruchomości od pozostałych budynków lub ich części w miastach wojewódzkich w Polsce na 2016 rok**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie uchwał rad miast w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości

Najniższe stawki podatku od nieruchomości od pozostałych budynków lub ich części, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego, przyjęto w Zielonej Górze oraz w Rzeszowie. Miasto Kraków wprowadziło także dla gruntów zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego stawkę 5,38 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. W Toruniu roczna stawka podatku od budynków gospodarczych zajętych przez osoby fizyczne na cele niezarobkowe, z wyłączeniem garaży, wynosi 3,95 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Tylko w jednej spośród badanych gmin obniżono stawkę od gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji – w Zielonej Górze (1zł/m<sup>2</sup>). Natomiast podatek od budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej kształtował się na poziomie 2% ich wartości we wszystkich poddanych badaniu miastach, z pewnymi wyjątkami w niektórych gminach.

## Podsumowanie

Władze lokalne posiadają określone władztwo podatkowe w stosunku do podatków i opłat lokalnych. Mają prawo między innymi do ustalania wysokości stawek podatkowych w granicach określonych w ustawach.

Z przeprowadzonych badań wynika, że najniższe stawki podatku od nieruchomości spośród miast wojewódzkich w Polsce zastosowano w mniejszych miastach, podczas gdy większe miasta zazwyczaj ich nie obniżyły lub obniżyły je nieznacznie. Liderem w obniżaniu stawek było najmniejsze (pod względem powierzchni i liczby ludności) miasto wojewódzkie – Zielona Góra.

## Literatura

1. Doganowski R. (2012), *Obrót nieruchomościami w teorii i praktyce*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
2. Etel L. (red.), Dowgier R., Liszewski G., Popławski M., Presnarowicz S. (2008), *Prawo podatkowe*, Difin, Warszawa.
3. Grzeškiewicz W. (2014), *Finanse samorządu terytorialnego*, [w:] Grzeškiewicz W. (red.), *Finanse publiczne z elementami prawa podatkowego*, Difin, Warszawa.
4. Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny, <http://stat.gov.pl>.
5. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. uchwalona przez Zgromadzenie Narodowe w dniu 2 kwietnia 1997 r., przyjęta przez Naród w referendum konstytucyjnym w dniu 25 maja 1997 r., podpisana przez Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 16 lipca 1997 r. (Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483).
6. Kucharska-Stasiak E. (2006), *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
7. Łukomska-Szarek J. (2011), *Samodzielność finansowa samorządów lokalnych*, „Nauki o Finansach”, nr 4(9).
8. Małkowska A., Marona B. (2012), *Podstawy gospodarowania nieruchomościami*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Kraków.
9. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 5 sierpnia 2015 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2016 r. (M.P. 2015 poz. 735).
10. Ociesa M., Wielgórka D. (2012), *Ocena funkcjonowania podatku dochodowego od osób fizycznych w Polsce w latach 2000-2010*, [w:] Łukomska-Szarek J. (red.), *V Międzywydziałowe Seminarium Kół Naukowych. Część II: Nauki Ekonomiczne*, Sekcja Wydawnictw Wydziału Zarządzania Politechniki Częstochowskiej, Częstochowa.
11. Ociesa M., Wielgórka D. (2012a), *Ocena opłacalności form opodatkowania działalności gospodarczej w Polsce*, [w:] Turek I. (red.), *Teoria i praktyka rachunkowości współczesnych przedsiębiorstw*, Sekcja Wydawnictw Wydziału Zarządzania Politechniki Częstochowskiej, Częstochowa.
12. Ofiarski Z. (2008), *Prawo podatkowe*, Lexis Nexis, Warszawa.
13. Rada Ministrów (2013), *Sprawozdanie z wykonania budżetu państwa za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. Informacja o wykonaniu budżetów jednostek samorządu terytorialnego*, Warszawa.
14. Rada Ministrów (2014), *Sprawozdanie z wykonania budżetu państwa za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. Informacja o wykonaniu budżetów jednostek samorządu terytorialnego*, Warszawa.
15. Rada Ministrów (2015), *Sprawozdanie z wykonania budżetu państwa za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r. Informacja o wykonaniu budżetów jednostek samorządu terytorialnego*, Warszawa.
16. Surówka K. (2013), *Samodzielność finansowa samorządu terytorialnego w Polsce*, PWE, Warszawa.
17. Śleszyńska E. (2014), *Podatki*, [w:] Baran B. (red.), *Nieruchomości. Zagadnienia prawne i zarząd*, seria: Meritum, Wolters Kluwer, Warszawa.

18. Uchwała Nr XII/266/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 października 2015 r. w sprawie stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2015 r., poz. 4463).
19. Uchwała Nr XIII/318/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 listopada 2015 r. zmieniająca uchwałę w sprawie stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2015 r., poz. 4712).
20. Uchwała Nr XIV/195/15 Rady Miasta Białystok z dnia 23 listopada 2015 r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2015 r., poz. 3902).
21. Uchwała Nr XV/395/15 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 października 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek i zwolnień w podatku od nieruchomości na terenie Miasta Gdańska (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 2015 r., poz. 3594).
22. Uchwała Nr XVI/310/2015 Rady Miasta Kielce z dnia 19 listopada 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Województwa Świętokrzyskiego z 2015 r., poz. 3399).
23. Uchwała Nr XVI/423/15 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 listopada 2015 r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia wysokości stawek i zwolnień w podatku od nieruchomości na terenie Miasta Gdańska (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 2015 r., poz. 4149).
24. Uchwała Nr XVII/199/15 Rady Miasta Olsztyna z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2015 r., poz. 4343).
25. Uchwała Nr XVIII/315/15 Rady Miasta Opola z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie podatku od nieruchomości na terenie miasta Opola (Dz. Urz. Województwa Opolskiego z 2015 r., poz. 2841).
26. Uchwała Nr XVIII/330/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2015 r., poz. 5358).
27. Uchwała Nr XVIII/343/15 Rady Miasta Katowice z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na rok 2016 obowiązujących na terenie miasta Katowice (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2015 r., poz. 6914).
28. Uchwała Nr XVIII/413/2015 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 października 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2016 rok (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2015 r., poz. 8633).
29. Uchwała Nr XIX/221/2015 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 25 listopada 2015 r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości oraz wzorów formularzy informacji, deklaracji podatkowych i załączników na 2014 rok (Dz. Urz. Województwa Lubuskiego z 2015 r., poz. 2205).
30. Uchwała Nr XIX/252/VII/2015 Rady Miasta Poznania z dnia 3 listopada 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2016 rok (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 2015 r., poz. 6595).
31. Uchwała Nr XIX/393/2015 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 1 grudnia 2015 r. w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2015 r., poz. 4081).
32. Uchwała Nr XX/446/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 listopada 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2015 r., poz. 4526).
33. Uchwała Nr XXI/352/15 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2015 r., poz. 4163).
34. Uchwała Nr XXI/510/2015 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 grudnia 2015 r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2016 rok (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2015 r., poz. 10689).

35. Uchwała Nr XXV.245.2015 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 24 listopada 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek i zwolnień od podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Województwa Lubuskiego z 2015 r., poz. 2144).
36. Uchwała Nr XXX/487/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 listopada 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2015 r., poz. 6952).
37. Uchwała Nr XXXIV/557/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 grudnia 2015 r. zmieniająca uchwałę Nr XXX/487/15 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2015 r., poz. 8383).
38. Uchwała Nr XLVIII/530/13 Rady Miasta Białystok z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2013 r., poz. 2913).
39. Uchwała Nr LX/681/2013 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 18 grudnia 2013r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości oraz wzorów formularzy informacji, deklaracji podatkowych i załączników na 2014 rok (Dz. Urz. Województwa Lubuskiego z 2013 r., poz. 2886).
40. Uchwała Nr 171/15 Rady Miasta Torunia z dnia 29 października 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2015 r., poz. 3387).
41. Uchwała Nr 205/15 Rady Miasta Torunia z dnia 17 grudnia 2015 r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2015 r., poz. 4669).
42. Uchwała Nr 300/XI/2015 Rady Miasta Lublin z dnia 19 listopada 2015 r. w sprawie określenia wysokości rocznych stawek podatku od nieruchomości na 2016 rok (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z 2015 r., poz. 4341).
43. Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. *Prawo geologiczne i górnicze* (Dz.U. 2011 nr 163 poz. 981).
44. Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. 2000 nr 86 poz. 959).
45. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 1991 nr 9 poz. 31).
46. Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. 2003 nr 203 poz. 1966).
47. Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. 1984 nr 52 poz. 268).
48. Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. 2006 nr 225 poz. 1635).
49. Ustawa z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz.U. 1998 nr 144 poz. 930).
50. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93).
51. Ustawa z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym (Dz.U. 2002 nr 200 poz. 1682).

## MANAGEMENT OF LOCAL TAXES IN THE MUNICIPALITY ON THE EXAMPLE OF REAL ESTATE TAX

**Abstract:** Local taxes and fees are an important source of own income for municipalities. Local governments have a certain power of taxation. They can determine the amount of rates of local taxes and fees and establish incentives and exemptions in the statutory range. A significant source of revenues from local taxes and fees is real estate tax. The biggest influence on the amount of real estate tax in municipalities is lowering the top tax rates. The aim of the article is to analyze the management of local taxes in the municipality on example of real estate tax. It was researched local government's decisions regarding the amount of real estate tax rates in provincial cities in Poland.

**Keywords:** municipality, provincial capital, real estate tax, local taxes and local fees, local government