

Projekt

z dnia

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OPOLA**

z dnia 2024 r.

w sprawie podatku od nieruchomości na terenie miasta Opola

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024, poz. 1465), art. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70), z uwzględnieniem § 1 pkt. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 lipca 2016r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast, nadania niektórym miejscowościom statusu miasta oraz zmiany nazwy gminy (Dz. U. z 2016 poz. 1134) – Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się wysokość rocznych stawek podatku od nieruchomości:

- 1) grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – **1,20 zł** od 1 m² powierzchni;
- 2) grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – **5,52 zł** od 1 ha powierzchni;
- 3) grunty pozostałe, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **0,53 zł** od 1 m² powierzchni;
- 4) grunty niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. 2024 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 – **3,77 zł** od 1 m² powierzchni;
- 5) budynki lub ich części mieszkalne – **1,02 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
- 6) budynki lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej – **31,00 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
- 7) budynki lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – **13,79 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
- 8) budynki lub ich części związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – **6,01 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
- 9) budynki pozostałe lub ich części, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego:
 - a) **9,64 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - b) **7,23 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej dla nieruchomości określonych w § 2;

10) budowie – 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 70).

§ 2. Stawka preferencyjna określona w § 1 pkt. 9 lit. b ma tylko zastosowanie do nieruchomości włączonych do dotychczasowego obszaru miasta Opole na podstawie § 1 pkt. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 lipca 2016r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast, nadania niektórym miejscowościom statusu miasta oraz zmiany nazwy gminy (Dz. U. 2016 poz. 1134).

§ 3. Z dniem 31 grudnia 2024 r. traci moc uchwała Nr LXIV/1145/22 Rady Miasta Opola z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie podatku od nieruchomości na terenie miasta Opola.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z mocą obowiązującą z dniem 1 stycznia 2025 r.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie podatku od nieruchomości na terenie miasta Opola

Zgodnie z treścią art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70), rada gminy w drodze uchwały, określa wysokość stawek podatku od nieruchomości obowiązujące na terenie danej gminy, z tym że stawki te nie mogą być wyższe od stawek maksymalnych określonych przez ustawodawcę.

Rada Miasta Opola co roku swoją uchwałą, stosownie do przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych kreuje politykę podatkową w zakresie swoich kompetencji. Oznacza to, że może ustalać wysokość stawek podatkowych w zakresie ustawowych limitów. Ponadto może różnicować stawki w zależności od rodzaju przedmiotu opodatkowania.

Przedkładany projekt uchwały o stawkach kwotowych w podatku od nieruchomości na 2025 rok jest zgodny z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

W art. 20 ust. 1 wyżej powołanej ustawy określone zostały zasady wzrostu górnych stawek kwotowych podatku i opłat lokalnych - minister właściwy do spraw finansów publicznych ogłasza, w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, górne granice stawek kwotowych podatku od nieruchomości, podatku od środków transportowych oraz opłat lokalnych – opłaty targowej, miejscowej i uzdrowskiej. Limity stawek obowiązujące w danym roku podatkowym ulegają corocznie zmianie na następny rok podatkowy w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszego półrocza roku, w którym stawki ulegają zmianie, w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego i są zaokrąglane w górę do pełnych groszy. Wskaźnik cen podawany jest w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” w terminie 20 dni po upływie pierwszego półrocza.

W przedłożonym projekcie stawki podatkowe zostały podwyższone głównie o wartość wskaźnika wzrostu stawek na poziomie ok. 2,7% względem stawek obowiązujących w roku 2024. Jedynie w stosunku do 3 stawek : „grunty pozostałe” wzrost nastąpił o 3,9%, „grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków” wzrost nastąpił o 6,2% oraz „budynki lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej” o 7,9%. Jednocześnie informuję, że stawki określone w przedłożonym projekcie uchwały mieszczą się w granicach kwot maksymalnych określonych w Obwieszczeniu Ministra Finansów z dnia 25 lipca 2024r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2025 r., które wzrosły o 2,7% względem stawek podatkowych obowiązujących w 2024 r. Natomiast zgodnie z Obwieszczeniem Ministra Finansów z dnia 21 lipca 2023r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2024 r. wzrost stawek nastąpił o 15%.

Zaproponowana podwyżka stawek podatkowych związana jest z koniecznością choćby częściowego zniwelowania negatywnego wpływu inflacji na dochody budżetowe miasta Opola w zakresie przedmiotowego podatku. Podwyżka podatku od nieruchomości o poziom inflacji jest niezbędna w celu realizacji rosnących wydatków budżetowych jednostki samorządu terytorialnego.

Ponadto od stycznia 2025 r. wejdą w życie nowe przepisy dot. podatków i opłat lokalnych, na postawie których garaż w budynku mieszkalnym będzie traktowany przez fiskus jak mieszkanie. Ich właściciele zapłacą za nie taki podatek jak za swój lokal. Konsekwencją nowelizacji ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w tym zakresie będą mniejsze wpływy do budżetu miasta z tyt. podatku od nieruchomości, ponieważ stawka za metr kwadratowy garażu będzie równa stawce za mieszkanie, a więc prawie dziesięciokrotnie niższa niż w roku 2024.

Od 1 stycznia 2017 r. na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 lipca 2016r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast, nadania niektórym miejscowościom statusu miasta oraz zmiany nazwy gminy, obszar administracyjny Opola powiększył się o tereny 12 sołectw z gmin: Prószków, Dąbrowa, Komprachcice i Dobrzeń Wielki.

W związku z powyższym w stosunku do 1 stawki podatkowej (§ 1 pkt 9 lit „b”) utrzymano stawkę preferencyjną (niższą), która obowiązywać będzie na przyłączonych do Opola nieruchomościach.

Wobec powyższego uzasadnienia do projektu uchwały zasadne jest przyjęcie uchwały w proponowanym kształcie.

Poniżej przedstawiamy przykładowe wzrosty podatku od nieruchomości w 2025 r.

	rok	Max stawka 2024*	Max stawka 2025*	stawka podatku 2024 w mieście Opolu	proponowana stawka podatku 2025 w mieście Opolu	podatek 2024	podatek 2025	różnica w stosunku do roku poprzedniego w zł
lokal mieszkalny w kamienicy/bloku	powierzchnia lokalu mieszkalnego 50 m2	1,15	1,19	0,99 zł	1,02 zł	49,50 zł	51,00 zł	1,50 zł
	powierzchnia gruntu 30 m2	0,71	0,73	0,51 zł	0,53 zł	15,30 zł	15,90 zł	0,60 zł
	łącznie	-	-	-	-	64,80 zł	66,90 zł	2,10 zł
dom wolnostojący	powierzchnia budynku mieszkalnego 150 m2	1,15	1,19	0,99 zł	1,02 zł	148,50 zł	153,00 zł	4,50 zł
	powierzchnia gruntu 700 m2	0,71	0,73	0,51 zł	0,53 zł	357,00 zł	371,00 zł	14,00 zł
	łącznie	-	-	-	-	505,50 zł	524,00 zł	18,50 zł
przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą	powierzchnia budynku związanego z działalnością gospodarczą 1000 m2	33,10	34,00	28,74 zł	31,00zł	28 740,00 zł	31 000,00 zł	2 260,00 zł
	powierzchnia gruntu związanego z działalnością gospodarczą 3000 m2	1,34	1,38	1,13zł	1,20 zł	3 390,00 zł	3 600,00 zł	210,00 zł
	łącznie	-	-	-	-	32 130,00 zł	34 600,00 zł	2 470,00 zł

* Maksymalna stawka podatku wynika z Obwieszczenia Ministra Finansów z dnia 21 lipca 2023 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2024 – wzrost stawek o 15%

* Maksymalna stawka podatku wynika z Obwieszczenia Ministra Finansów z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2025 – wzrost stawek o 2,7%