

Projekt

z dnia 9 października 2019 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ**

z dnia 2019 r.

w sprawie w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zmianami) oraz art. 5 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 ze zmianami), uchwala się co następuje:

§ 1. Określa się stawki podatku od nieruchomości:**1. Od budynków lub ich części:**

- a) mieszkalnych - od 1 m² powierzchni użytkowej – 0,72 zł,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenia działalności gospodarczej - od 1 m² powierzchni użytkowej – 22,50 zł,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - od 1 m² powierzchni użytkowej – 9,10 zł,
- d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - od 1 m² powierzchni użytkowej – 4,78 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 – 6,01 zł, z tym że:

- a) od budynków gospodarczych - od 1 m² powierzchni użytkowej – 4,14 zł,
- b) od garaży - od 1 m² powierzchni użytkowej – 6,84 zł,
- c) od garaży, w których przechowywane są samochody lub wózki inwalidzkie - od 1 m² powierzchni użytkowej - 4,04 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 - 0,87 zł,
- b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - 4,41 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 - 0,37 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 - 2,07 zł od 1 m² powierzchni.

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

§ 3. Uchyła się Uchwałę Nr XLIII/349/18 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 8 listopada 2018 r. w sprawie ustalenia stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2018 r. poz. 2623).

§ 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 2020 roku.

Pod względem formalnoprawnym
bez zastrzeżeń
Radca prawny
Andrzej Ksokowski

Skarbnik Miasta
mgr Mirella Ławońska

BURMISTRZ
dr Andrzej Kunt

Uzasadnienie
do Uchwały nr
Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą
z dnia 2019 r.

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 nadwyżkę budżetową z lat ubiegłych i wolne środki. Przy ograniczonych możliwościach kreacji bieżących dochodów, głównym ich źródłem są przede wszystkim podatki lokalne.

Uwzględniając powyższe na rok 2019 zaproponowano dla większości stawek podatkowych wzrost o 3,5 % w stosunku do obowiązujących od roku 2018.

Projekt uchwały w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości przygotowano na podstawie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 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 2020 wzrosły o 1,8% w stosunku do roku 2019. Wskaźnik ten został ogłoszony w komunikacie Prezesa GUS z 15 lipca 2019 r. (M.P. poz. 689).

Stawki maksymalne podatku od nieruchomości na 2020 r. kształtują się następująco:

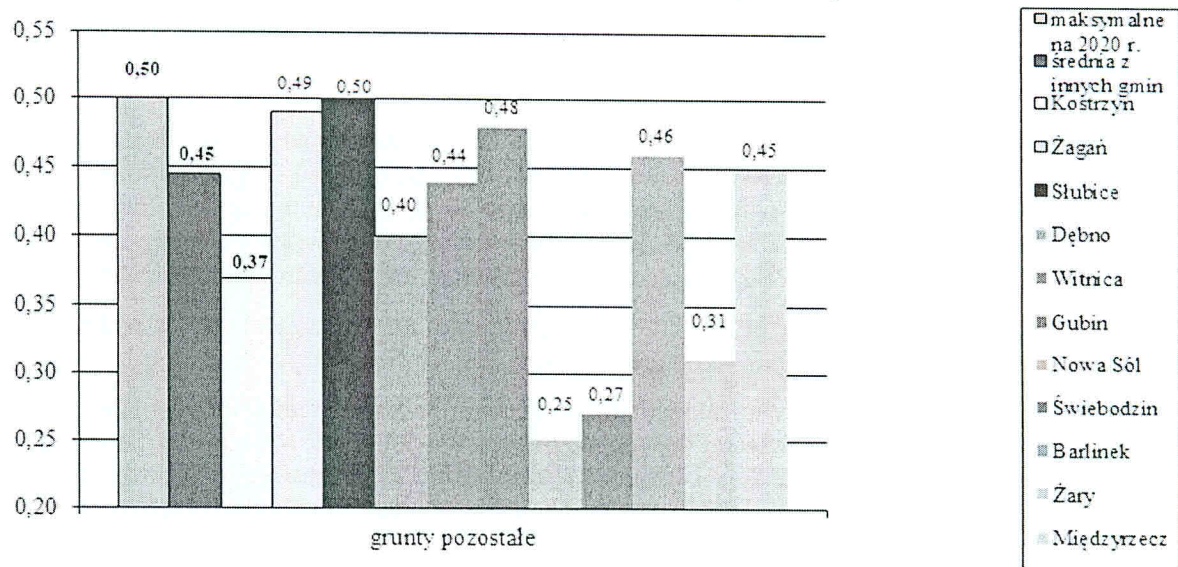
- 1) od budynków mieszkalnych – 0,81 zł/m²,
- 2) od budynków zw. z działalnością gospodarczą – 23,90 zł/m²,
- 3) od budynków zajętych na obrót materiałem siewnym – 11,18 zł/m²,
- 4) od budynków związanych ze świadczeniami zdrowotnymi – 4,87 zł/m²,
- 5) od budynków pozostałych – 8,05 zł/m²,
- 6) od gruntów zw. z działalnością gospodarczą – 0,95 zł/m²,
- 7) pod wodami powierzchniowymi - 4,80 zł/ha,
- 8) od gruntów pozostałych – 0,50 zł/m²,
- 9) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji - 3,15 zł/m².

Modyfikacja stawek podatku od nieruchomości skutkuje wyższym wzrostem wpływów do budżetu Miasta, choć nadal będzie utrzymywać się te stawki na poziomie niższym niż w innych porównywalnych miastach. Należy podkreślić także, że udział proponowanych stawek podatkowych w stosunku do stawek maksymalnych, zawiera się w przedziale od 0,50 do 0,98 stawki maksymalnej.

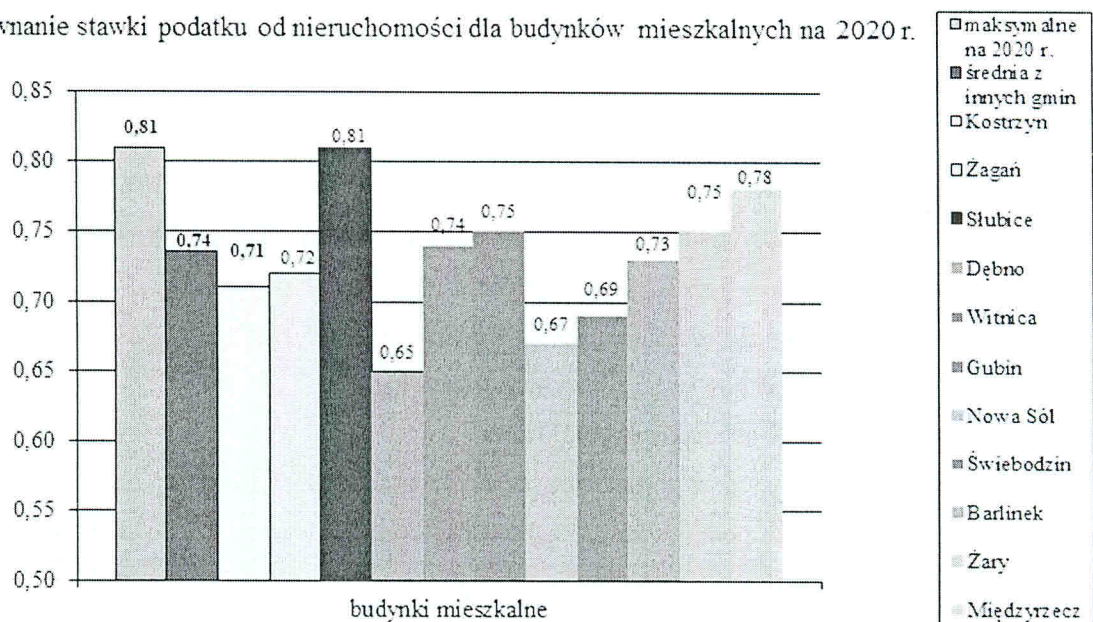
Proponowany poziom wzrostu stawek podatkowych jest wynikiem kontynuacji polityki systematycznych zmian podatków vs inflacji, mających na celu zapewnienie wzrostu dochodów budżetowych na poziomie umożliwiającym realizację założonych zadań szczególnie w kontekście uwarunkowań wynikających z ustawy o finansach publicznych.

Przygotowując projekt Uchwały odniesiono się do stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie innych miast na terenie województwa lubuskiego, w których liczba mieszkańców zbliżona jest do 18 tys. oraz miast bezpośrednio sąsiadujących z Kostrzynem. Zestawienie przykładowych stawek znajduje się na poniższych wykresach:

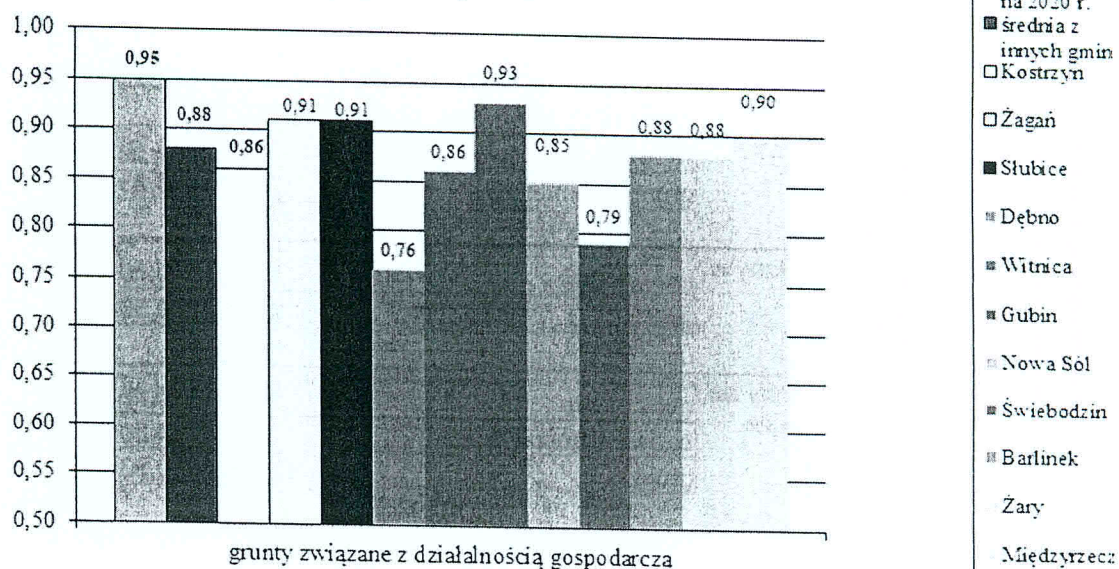
Porównanie stawki podatku od nieruchomości dla gruntów pozostałych na 2020 r.



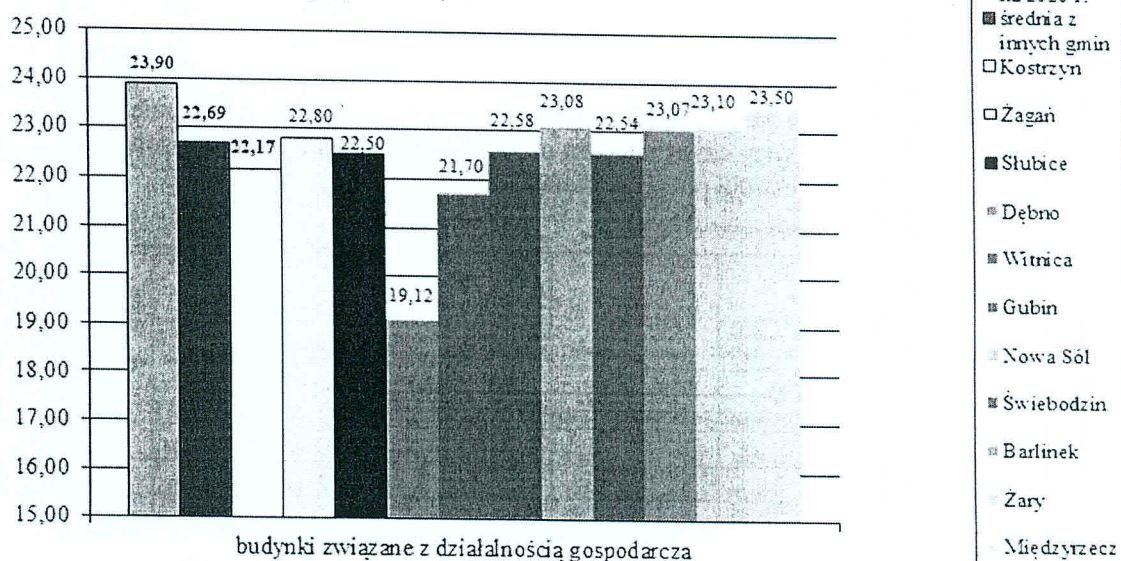
Porównanie stawki podatku od nieruchomości dla budynków mieszkalnych na 2020 r.



Porównanie stawki podatku od nieruchomości dla gruntów związanych z działalnością gospodarczą na 2020 r.



Porównanie stawki podatku od nieruchomości dla budynków związanych z działalnością gospodarczą na 2020 r.



Z powyższych danych wynika, że stawki podatku od nieruchomości obowiązujące na terenie Kostrzyna są niższe od średnich stawek dla miast o podobnej wielkości, dlatego w projekcie Uchwały podwyższono niektóre ze stawek, zwłaszcza te, które znacznie odbiegały od wartości średniej. Zmiana stawki może mieć znaczenie dla podatników, opłacających podatek od domków jednorodzinnych położonych na dużych działkach. Mniej odczuwalna będzie dla przedsiębiorców oraz właścicieli mieszkań.

Obliczenia dla przykładowych rodzajów nieruchomości przedstawiono poniżej:

rodzaj nieruchomości	podstawa opodatkowania	powierzchnia w m ²	stawka w 2018 r.	podatek w 2018 r.	proponowana stawka na 2019 r.*	podatek w 2019 r.
mieszkanie w bloku	mieszkanie	50	0,70	35,00	0,71	35,50
	grunt przynależny	25	0,33	8,25	0,37	9,25
				43,00		45,00
domek jednorodzinny w mieście	mieszkanie	150	0,70	105,00	0,71	106,50
	grunt	900	0,33	297,00	0,37	333,00
				402,00		440,00
domek jednorodzinny na os. Warniki, Drzewice, Szumiłowo	mieszkanie	150	0,70	105,00	0,71	106,50
	budynek gospodarczy	30	4,00	120,00	4,04	121,20
	grunt	1200	0,33	396,00	0,37	444,00
				621,00		672,00
garaż	garaż	16,5	6,61	109,07	6,84	112,86
	grunt	18	0,33	5,94	0,37	6,66
				115,00		120,00
lokal zw. z działalnością gospodarczą	lokal	20	21,74	434,80	22,17	443,40
	grunt przynależny	25	0,84	21,00	0,86	21,50
				456,00		465,00

* wzrost stawek w 2020 r. o 3,5% (z wyjątkiem gruntów pozostałych)

Przy założeniu, że stawki zostaną przyjęte na proponowanym poziomie, wpływy do budżetu wzrosną o około 660 tys. zł, przy czym większą część tego obciążenia poniosą osoby prawne prowadzące działalność gospodarczą, co ilustrują poniższe zestawienia:

Propozycje stawek podatku od nieruchomości na rok 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Podstawa opodatkowania na dzień 25.09.2019 - odbiory budowlane z 2019	stawka maksymalna 2019 rok	stawka ustalona na 2019 r.	udział stawki ustalonej na 2019 w stawce max. (4:3)	podatek wg stawki ustalonej na 2019	stawka maks. 2020	podatek wg stawki max na 2020	stawka przy wzroście o 3,5% w porównaniu do stawek ustalonych na 2019 (z wyjątkiem gruntów pozostałych)	udział stawki ustalonej na 2020 w stawce max. (15:7)	podatek przy wzroście stawek o 3,5%
budynki mieszkalne	515 957,00	0,75	0,70	0,89	361 169,90	0,81	417 925,17	0,72	0,89	373 810,85
budynki związane z działalnością gospodarczą	581 351,00	23,47	21,74	0,93	12 638 570,74	23,9	13 894 268,90	22,50	0,94	13 080 920,72
budynki zajęte na świadczenia zdrowotne	19 741,00	4,78	4,62	0,97	91 203,42	4,87	96 138,67	4,78	0,98	94 395,54
budynki pozostałe	40 309,00	7,90	5,81	0,74	234 195,29	8,05	324 487,45	6,01	0,75	242 392,13
budynki gospodarcze	17 037,00	7,90	4,00	0,51	68 148,00	8,05	137 147,85	4,14	0,51	70 533,18
garaże inwalidzkie	123,00	7,90	3,90	0,49	479,70	8,05	990,15	4,04	0,50	456,49
garaże	28 353,00	7,90	6,61	0,84	194 023,33	8,05	236 291,65	6,84	0,85	200 814,15
grunty związane z działalnością gospodarczą	3 566 632,00	0,93	0,84	0,90	2 995 970,88	0,95	3 388 300,40	0,87	0,92	3 100 829,86
grunty pozostałe	2 026 339,00	0,48	0,33	0,67	668 691,87	0,5	1 013 169,50	0,37	0,74	749 745,43
budowle	388 956 726,00	0,02	0,02	1,00	7 779 134,52	0,02	7 779 134,52	0,02	1,00	7 779 134,52
Łącznie					25 031 587,65		27 287 874,36			25 693 072,85

Propozycje stawek podatku od nieruchomości na rok 2020 - zestawienie dla osób fizycznych

	Podstawa opodatkowania na dzień 25.09.2019 + odbiory budowlane z 2019	stawka maksymalna 2019 rok	stawka ustalona na 2019 r.	udział stawki ustalonej na 2019 w stawce max. (4:3)	podatek wg stawki ustalonej na 2019	stawka maks. 2020	podatek wg stawki max na 2020	stawka przy wzroście o 3,5% w porównaniu do stawek ustalonych na 2019 (z wyjątkiem gruntów pozostałych)	udział stawki ustalonej na 2020 w stawce max. (15:7)	podatek przy wzroście stawek o 3,5%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
budynki mieszkalne	412 975,00	0,79	0,70	0,89	289 082,50	0,81	334 509,75	0,72	0,89	299 200,39
budynki związane z działalnością gospodarczą	83 368,00	23,47	21,74	0,93	1 812 420,32	23,9	1 992 495,20	22,50	0,94	1 875 855,03
budynki zajęte na świadczenia zdrowotne	1 920,00	4,78	4,62	0,97	8 870,40	4,87	9 350,40	4,78	0,98	9 180,86
budynki pozostałe	27 489,00	7,90	5,81	0,74	159 711,09	8,05	221 286,45	6,01	0,75	165 300,98
budynki gospodarcze	16 923,00	7,90	4,00	0,51	67 692,00	8,05	136 230,15	4,14	0,51	70 061,22
garaże inwalidzkie	123,00	7,90	3,90	0,49	479,70	8,05	990,15	4,04	0,50	496,49
garaże	29 139,00	7,90	6,61	0,84	192 608,79	8,05	234 568,95	6,84	0,85	199 350,10
grunty związane z działalnością gospodarczą	457 024,00	0,93	0,84	0,90	383 900,16	0,95	434 172,80	0,87	0,92	397 336,67
grunty pozostałe	1 710 277,00	0,49	0,33	0,67	564 391,41	0,5	855 138,50	0,37	0,74	632 802,49
budowle	2 112 140,00	0,02	0,02	1,00	42 242,80	0,02	42 242,80	0,02	1,00	42 242,80
Ogółem					3 521 399,17		4 260 985,15			3 691 827,02

Propozycje stawek podatku od nieruchomości na rok 2019 - zestawienie dla osób prawnych

	Podstawa opodatkowania na dzień 25.09.2019 + odbiory budowlane z 2019	stawka maksymalna 2019 rok	stawka ustalona na 2019 r.	udział stawki ustalonej na 2019 w stawce max. (4:3)	podatek wg stawki ustalonej na 2019	stawka maks. 2020	podatek wg stawki max na 2020	stawka przy wzroście o 3,5% w porównaniu do stawek ustalonych na 2019 (z wyjątkiem gruntów pozostałych)	udział stawki ustalonej na 2020 w stawce max. (15:7)	podatek przy wzroście stawek o 3,5%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
budynki mieszkalne	102 982,00	0,79	0,70	0,89	72 087,40	0,81	83 415,42	0,72	0,89	74 610,46
budynki związane z działalnością gospodarczą	497 983,00	23,47	21,74	0,93	10 826 150,42	23,9	11 901 793,70	22,50	0,94	11 205 065,68
budynki zajęte na świadczenia zdrowotne	17 821,00	4,78	4,62	0,97	82 333,02	4,87	86 788,27	4,78	0,98	85 214,68
budynki pozostałe	12 820,00	7,90	5,81	0,74	74 484,20	8,05	103 201,00	6,01	0,75	77 091,15
budynki gospodarcze	114,00	7,90	4,00	0,51	456,00	8,05	917,70	4,14	0,51	471,96
garaże inwalidzkie	0,00	7,90	3,90	0,49	0,00	8,05	0,00	4,04	0,50	0,00
garaże	214,00	7,90	6,61	0,84	1 414,54	8,05	1 722,70	6,84	0,85	1 464,05
grunty związane z działalnością gospodarczą	3 109 608,00	0,93	0,84	0,90	2 612 070,72	0,95	2 954 127,60	0,87	0,92	2 703 493,20
grunty pozostałe	316 062,00	0,49	0,33	0,67	104 300,46	0,5	158 031,00	0,37	0,74	116 942,94
budowle	386 844 586,00	0,02	0,02	1,00	7 736 891,72	0,02	7 736 891,72	0,02	1,00	7 736 891,72
Ogółem miasto					21 510 188,48		23 026 889,11			22 001 245,83