

**UCHWAŁA NR ROA.0006.166.2024
RADY GMINY LEŻAJSK**

z dnia 4 listopada 2024 r.

w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Leżajsk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 70 oraz z 2024 r. poz. 1572) Rada Gminy Leżajsk uchwala, co następuje:

§ 1. Określa się następujące stawki podatku od nieruchomości obowiązujące na terenie Gminy Leżajsk:

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 - **6,44 zł** od 1 ha powierzchni;
- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - **0,29 zł** od 1 m² powierzchni;
- d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (tj. 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 - **4,06 zł** od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych - **1,00 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
 - b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - **30,65 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
 - c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - **8,00 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
 - d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - **6,60 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
 - e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - **7,24 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
- 3) od budowli - 2,00 %** 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. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr 127/2023 Rady Gminy Leżajsk z dnia 14 listopada 2023 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Leżajsk (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2023 r. poz. 5021).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leżajsk.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2025 r.

Przewodniczący Rady

Lukasz Fleszar

UZASADNIENIE

Stosownie do treści art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym podejmowanie uchwał w sprawach podatków i opłat należy do wyłącznej właściwości rady gminy.

Zgodnie z art. 5 ust.1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych Rada Gminy jest zobowiązana do określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

Stawki podatku od nieruchomości określane przez Radę Gminy nie mogą przekroczyć górnych granic stawek kwotowych określanych przez ministra właściwego ds. finansów publicznych w drodze obwieszczenia.

Górne stawki podatków i opłat lokalnych na 2025 rok zostały ogłoszone w obwieszczeniu Ministra Finansów z dnia 21 lipca 2024r. (MP. z 2024 r. poz. 716). Stawki te corocznie ulegają zmianie na następny rok podatkowy w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanemu przez GUS.

Górne granice stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych obowiązujące 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 I półroczu 2024 r. opublikowanego w M. P. poz. 645.

Z opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny danych wynika, że inflacja we wrześniu br. wyniosła **4,9** proc. a w październiku **5,0%**, ponadto prognozy wskazują, że średnia inflacja w 2025 r. wyniesie ok. 4,2% - 5,2%.

Kierując się koniecznością zapewnienia środków na zaspokojenie rosnących kosztów związanych z realizacją zadań publicznych w zakresie edukacji, spraw społecznych, bezpieczeństwa, czystości, porządku, utrzymania infrastruktury lokalnej czy też realizowania planów rozwoju gminy, proponuje się przyjęcie stawek podatku od nieruchomości na 2025 rok uwzględniających wskaźnik inflacji (średni wzrost stawek to **4,84%** bez stawki za budynki pozostałe, która pozostałaby na poziomie z 2024r.).

Proponowane stawki podatku od nieruchomości na 2025 rok są obniżone średnio o **20,67 %** w stosunku do stawek maksymalnych i stanowią średnio **79,33%** ich wartości.

Proponowane stawki podatku od nieruchomości na **2025** rok przedstawia poniższa tabela:

	Stawka w 2024r.	Stawka w 2025r.	Różnica	Górna granica stawki
grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, [m2]	1,14 zł	1,20 zł	0,06 zł	1,38 zł
grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi [ha]	6,14 zł	6,44 zł	0,30 zł	6,84 zł
grunty pozostałe [m2]	0,28 zł	0,29 zł	0,01 zł	0,73 zł
grunty niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji [m2]	3,87 zł	4,06 zł	0,19 zł	4,51 zł
budynki mieszkalne [m2]	0,91 zł	1,00 zł	0,09 zł	1,19 zł
budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej [m2]	29,22 zł	30,65 zł	1,43 zł	34,00 zł
budynki zajęte na działalność w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym [m2]	7,62 zł	8,00 zł	0,38 zł	15,92 zł
budynki związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych	6,28 zł	6,60 zł	0,35 zł	6,95 zł
budynki pozostałe	7,24 zł	7,24 zł	0,00 zł	11,48 zł
Budowle	2,00%	2,00%	0,00	2,00%

Skutki podwyżek stawek podatku od nieruchomości na 2025 rok dla podatników w gminie:

Przedmiot opodatkowania	podstawa opodatkowania w m2	stawka podatku		Kwota podatku 2024	Kwota podatku w 2025	Różnica podatku	Różnica na m-c
		2024	2025				
Wyliczenie dla średniej wielkości nieruchomości							
Średnia pow. bud. mieszk.	110,0	0,91 zł	1,00 zł	100,10 zł	110,00 zł	9,90 zł	
Średnia pow. bud. gospod.	54,00	7,24 zł	7,42 zł	390,96 zł	390,96 zł	0,00 zł	
Średnia pow. działki	863,00	0,28 zł	0,29 zł	241,64 zł	250,27 zł	8,63 zł	
RAZEM				732,70 zł	751,23 zł	18,53 zł	1,54 zł

W 2025 roku podatek od nieruchomości dla posiadacza przeciętnej nieruchomości wzrośnie o kwotę ok. **18,53 zł** w skali roku (1,54 zł miesięcznie).

Przedmiot opodatkowania	podstawa opodatkowania w m2	Podatek w 2024r.	Podatek w 2025r.	Różnica
średnia pow. budynku pod dział. gospod.	169,00	4 938,18	5 179,85	241,67
średnia pow. gruntu pod dział. gospod.	1705,00	1 943,70	2 046,00	102,30
PODATEK		6 881,88	7 225,85	343,97

W przypadku osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą wzrost podatku od przeciętnej nieruchomości związanej z działalnością gospodarczą w skali roku wyniesie ok. 344 zł (miesięcznie to kwota ok 29 zł)

Skutki proponowanych stawek dla budżetu gminy:

Rodzaj / typ	Podatek 2024 [zł]	Podatek 2025 [zł]	Różnica podatku 2025-2024	Podatek wg stawek maksymalnych 2025 [zł]	Skutek obniżki stawek podatku w 2025[zł]
1 budowle - działalność gospodarcza	3 521 581,60	3 521 581,60	0,00	3 521 581,60	0,00
2 budynki - działalność gospodarcza	4 924 986,00	5 166 010,30	241 024,30	5 730 647,64	564 637,34
3 budynki mieszkalne lub ich części	590 601,83	649 013,00	58 411,17	772 325,47	123 312,47
4 budynki udział. świad. zdrowotnych	8 086,19	8 498,23	412,04	8 948,89	450,66
5 budynki pozostałe lub ich części	731 766,13	731 766,13	0,00	1 160 314,25	428 548,12
6 grunty pozostałe	545 772,14	565 264,43	19 492,29	1 422 859,21	857 594,78
7 grunty - działalność gospodarcza	1 209 249,88	1 272 894,61	63 644,73	1 463 828,80	190 934,19
	11 532 043,77	11 915 028,30	382 984,53	14 080 505,86	2 284 394,80

Przy zastosowaniu proponowanych w uchwale stawek, dochody z podatku o nieruchomości na 2025 rok szacuje się na kwotę około **11.915.028,30 zł**, co daje wzrost dochodów o kwotę **382.984,53 zł**.

Natomiast szacunkowe dochody z podatku o nieruchomości na 2025r przy przyjęciu stawek maksymalnych wyniosłyby **14.080.505,86 zł**.

W przypadku uchwalenia proponowanych w uchwale stawek podatku od nieruchomości, dochody budżetowe z tego tytułu zostaną uszczuplone w 2025 roku o kwotę **2.284.394,80** tj. o **103.275,38 zł** mniej niż w 2024 roku (w 2024 roku uszczuplenie dochodów wynosi ok. **2.387.670,18 zł**)

Należy mieć także na uwadze fakt że na terenie gminy obowiązują uchwały wprowadzające zwolnienia z podatku od nieruchomości, co powoduje także znaczny ubytek w dochodach.

Szacowane skutki zwolnień z podatku od nieruchomości w 2025 roku

Rodzaj / typ	szacowana kwota zwolnienia z podatku w 2025r.
budowle - zwolnione uchwałą	916 664,74
budynki związane z dział. gosp. zwolnione uchwałą	655 256,54
grunty związane z dział. gosp. - zwolnione uchwałą	76 410,00
budynki mieszk. zwolnione uchwałą	3 157,78
budynki pozostałe zwolnione uchwałą	34 731,94
grunty pozostałe - zwolnione uchwałą	9 817,08
Razem	1 696 038,08

Uchwalenie stawek podatku od nieruchomości na niższym poziomie niż stawki maksymalne oraz stosowanie zwolnień w podatku powoduje, że szacunkowo dochody budżetowe zostaną w 2025 roku uszczuplone łącznie o kwotę **3.980.432,88 zł** (w 2024 roku to kwota ok. **4.048.693,53 zł**).

Należy zwrócić uwagę, że ustalenie stawek podatku od nieruchomości na poziomie niższym od ustawowych nie jest rekompensowane w subwencji ogólnej otrzymywanej przez Gminę z Ministerstwa Finansów. Subwencja ta ustalana jest, w oparciu o stawki ustawowe (maksymalne), czyli w oparciu o dochody których Gmina faktycznie nie uzyskuje.

Stale rosnące koszty takie jak wzrost wynagrodzenia minimalnego od stycznia 2025r. o **366 zł** czy koszty nośników energii wpływają na koszty funkcjonowania i wykonywania szeregu obligatoryjnych zadań realizowanych przez gminę. Utrzymanie jakości świadczonych przez gminę usług na co najmniej dotychczasowym poziomie powoduje, iż gmina musi zabezpieczyć adekwatne źródło finansowania.

Mając powyższe na względzie, uzasadnione jest podjęcie uchwały, określającej proponowane stawki podatku od nieruchomości, w celu utrzymania realnej wartości wpływów podatkowych oraz zmniejszenia negatywnych skutków dla budżetu gminy w postaci utraty dochodów, a w przyszłości nie spowoduje konieczności drastycznego podnoszenia podatków,

Ponadto uchwalenie stawek podatku od nieruchomości na poziomie niższym (średnio o 20,67 %) od stawek maksymalnych nie będzie tak uciążliwe dla mieszkańców.