

UCHWAŁA Nr/...../.....
RADY MIEJSKIEJ WODZISŁAWIA ŚLĄSKIEGO

z dnia 2007 r.

w sprawie : określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2008 r.
oraz zwolnień od tego podatku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 8, art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327) oraz art. 5 ust. 1, art. 7 ust.3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych¹ (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844, Nr 220, poz. 1601, Nr 225, poz. 1635, Nr 245, poz. 1775, Nr 249, poz. 1828, Nr 251, poz. 1847)

Rada Miejska Wodzisławia Śląskiego

uchwała:

§ 1.

Określa się na 2008 rok wysokość rocznych stawek podatku od nieruchomości na terenie miasta Wodzisławia Śląskiego:

1. Od gruntów:

- | | |
|---|----------------|
| a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków od 1m ² powierzchni, | 0,68zł. |
| b) pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych od 1 ha powierzchni, | 3,45zł. |
| c) pozostałych – w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego od 1 m ² powierzchni, | 0,29zł. |

2. Od budynków lub ich części od 1m² powierzchni użytkowej:

- | | |
|--|-----------------|
| a) mieszkalnych, | 0,55zł. |
| b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, | 17,50zł. |
| c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym, | 8,24zł. |
| d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych, | 3,54zł. |
| e) od garaży środków transportowych nie związanych z działalnością gospodarczą mieszczących się w budynku mieszkalnym, | 0,57zł. |
| f) od pozostałych budynków lub ich części zajętych na garaże środków transportowych nie związanych z działalnością gospodarczą, | 6,03zł. |
| g) gospodarczych będących własnością lub w posiadaniu osób fizycznych nie zajętych do prowadzenia działalności gospodarczej, | 5,62zł. |
| h) zajętych przez stowarzyszenia nie prowadzące działalności gospodarczej, | 4,96zł. |
| i) zajętych przez partie polityczne, | 6,09zł. |

¹ Niniejsza ustawa dokonuje w zakresie swojej regulacji wdrożenia następujących dyrektyw Wspólnot Europejskich:

- 1) dyrektywy 92/106/EWG z dnia 7 grudnia 1992 r. w sprawie ustanowienia wspólnych zasad dla niektórych typów transportu kombinowanego towarów między państwami członkowskimi (Dz.Urz. WE L 368 z 17.12.1992),
- 2) dyrektywy 1999/62/WE z dnia 17 czerwca 1999 r. w sprawie pobierania opłat za użytkowanie niektórych typów infrastruktury przez pojazdy ciężarowe (Dz.Urz. WE L 187 z 20.07.1999).

Dane dotyczące ogłoszenia aktów prawa Unii Europejskiej, zamieszczone w niniejszej ustawie – z dniem uzyskania przez Rzeczpospolitą Polską członkostwa w Unii Europejskiej – dotyczą ogłoszenia tych aktów w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej – wydanie specjalne.

- | | |
|---|----------------|
| j) zajętych na potrzeby statutowe pozagminnych jednostek i zakładów budżetowych, | 6,03zł. |
| k) pozostałych w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego. | 6,03zł. |

- 3. Od budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej**
- od ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust.1 pkt.3 i ust. 3-7
ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych **2 %**

§ 2.

Zwalnia się z podatku od nieruchomości:

- 1) Nieruchomości lub ich części zajęte przez miejskie jednostki organizacyjne działające w formie jednostek budżetowych, zakładów budżetowych, gospodarstw pomocniczych oraz instytucji kultury za wyjątkiem nieruchomości lub ich części oddanych w posiadanie zależne osobom trzecim oraz zasobów powierzonych tym jednostkom w administrowanie.
- 2) Nieruchomości lub ich części stanowiące mienie komunalne gminy Wodzisław Śląski za wyjątkiem oddanych w posiadanie zależne.
- 3) Grunty wchodzące w skład gospodarstw rolnych oznaczone w ewidencji gruntów i budynków symbolem dr – drogi, z wyjątkiem związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.
- 4) Nieruchomości lub ich części będące w posiadaniu lub użytkowaniu stowarzyszeń działających w zakresie ochrony przeciwpożarowej za wyjątkiem nieruchomości lub ich części oddanych osobom trzecim w posiadanie zależne na prowadzenie działalności gospodarczej.
- 5) Grunty, z wyjątkiem związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków symbolem dr - drogi, będące własnością lub znajdujące się w posiadaniu osób fizycznych oraz grunty, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków symbolem dr - drogi, stanowiące własność lub będące w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wodzisławia Śląskiego.

§ 4.

Traci moc uchwała Nr II/9/06 Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego z dnia 5 grudnia 2006 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2007 rok oraz zwolnień od tego podatku.

§ 5.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z mocą obowiązującą **od 1 stycznia 2008 roku.**
2. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicach ogłoszeń w miejscach publicznych na terenie miasta Wodzisławia Śląskiego.

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych górne granice stawek kwotowych m.in. podatku od nieruchomości, podatku od środków transportowych oraz podatku (opłaty) od posiadania psów ulegają corocznie zmianie na następny rok podatkowy w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi cen i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszego półrocza roku, w którym stawki uległy zmianie w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego. Wskaźnik wzrostu cen ustala się na podstawie komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłoszonego w dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski w terminie 20 dni po upływie pierwszego półrocza. W oparciu o komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 lipca 2007 roku (MP z dnia 23 lipca 2007 roku, Nr 44, poz. 524) wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w pierwszym półroczu 2007 roku (w stosunku do pierwszego półrocza 2006 roku) **wynosi 2,2%**. Oznacza to, iż nastąpił niewielki wzrost stawek maksymalnych na 2008 rok.

Uwzględniając powyższy wskaźnik minister właściwy do spraw finansów publicznych ogłasza w drodze obwieszczenia górne granice w/w stawek kwotowych na każdy rok podatkowy. Stawki te zostały ogłoszone w obwieszczeniu Ministra Finansów z dnia 26 lipca 2007 roku w sprawie wysokości górnych granic stawek kwotowych w podatkach i opłatach lokalnych **na 2008 rok**.

Projekt uchwały w sprawie ustalenia stawek podatku od nieruchomości zawiera wysokość stawek podatku od nieruchomości generalnie na poziomie zwiększonym o w/w wskaźnik (czyli o 2,2%), z tym że w przypadku stawek budynków lub ich części mieszkalnych proponuje się podnieść stawkę do 0,55zł., budynków lub ich części związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą do 17,50zł, gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej do 0,68zł. oraz proponuje się zrezygnowanie z stawki budynków związanych z działalnością gospodarczą czasowo - nieczynnych (propozycje te wynikają z analizy największych skutków finansowych dla budżetu miasta w sytuacji różnicowania stawek, zasadności różnicowania stawek, analizy wysokości stawek maksymalnych w latach ubiegłych do wysokości stawek uchwalonych, oceny osiągniętych do tej pory celów, i celów stawianych na przyszłość, oraz wpływów do budżetu w przypadku różnicowania poszczególnych rodzajów stawek ale także odniesienia się do stawek obowiązujących w gminach sąsiednich .

Należy także zwrócić uwagę, iż stawki podatku od nieruchomości od kilku lat są uchwalane na zbliżonym poziomie, co biorąc pod uwagę wzrost stawek maksymalnych, konieczność zapewnienia pewnego poziomu wpływów do budżetu może nasuwać możliwość rozważenia ich zmiany. Zmiany te winny być przemyślane, i powinno im przyświecać osiągnięcie określonych celów (np. gospodarczych w postaci zachęcania do podjęcia określonego typu działalności poprzez ustalenia preferencyjnych stawek czy obciążanie pewnego typu działalności wyższymi stawkami). Należy bowiem pamiętać, iż ustawa o podatkach i opłatach lokalnych stanowi, iż; przy określaniu wysokości stawek od gruntów rada gminy może różnicować ich wysokość dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając w szczególności lokalizację, rodzaj prowadzonej działalności, rodzaj zabudowy, przeznaczenie i sposób wykorzystywania gruntu; przy określaniu wysokości stawek od budynków lub ich części rada gminy może różnicować ich wysokość dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając w szczególności lokalizację, sposób wykorzystywania, rodzaj zabudowy, stan techniczny oraz wiek budynków; przy określaniu wysokości stawek od budowli oraz budynków lub ich części związanych czy zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej rada gminy może

różnicować wysokość stawek dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając w szczególności rodzaj prowadzonej działalności.

W przypadku stawek podatku od nieruchomości należy przypomnieć również, iż w dniu 31 sierpnia 2006 roku została podjęta uchwała Nr XLVII/463/06 Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego w sprawie ustalenia wysokości podatku od nieruchomości dotyczącego rurociągów sieci kanalizacyjnej w wysokości 0,1% przez okres 20 lat począwszy od 01 stycznia 2007 roku.

Ponadto przy podejmowaniu uchwały w sprawie ustalenia stawek podatku od nieruchomości należy jeszcze zwrócić uwagę na stawkę podatkową dla budynków lub ich części związanych z działalnością gospodarczą czasowo - nieczynnych. Z uwagi na istniejące w praktyce trudności interpretacyjne wskazuje się na konieczność doprecyzowania stawki (zawartego w uchwale pojęcia) **budynków lub ich części związanych z działalnością gospodarczą czasowo – nieczynnych** (stawka podatku w tym przypadku wynosiła 5,90zł. a więc jest niższa o 1/3 od generalnej stawki dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej). Nie należy kwestionować zasadności istnienia takiej stawki podatku od nieruchomości, (choć co należy podkreślić jest ona rzadko spotykana, z posiadanych informacji wynika, iż w sąsiedztwie stawkę taką posiadają jeszcze dwie gminy), w praktyce jednak istnieją wątpliwości jak należy rozumieć działalność gospodarczą czasowo – nieczynną, (co nabiera szczególnego znaczenia biorąc pod uwagę przyjętą w prawie podatkowym zasadę, iż wszelkie ulgi i zwolnienia podatkowe, jako odstępstwa o zasady powszechności i sprawiedliwości opodatkowania, nie powinny być interpretowane rozszerzająco). Jeżeli przedsiębiorca w pewnych okolicznościach nie prowadzi działalności, (czyli nie osiąga zysków z nieruchomości) organ może „wyciągać do niego pomocną dłoń” stosując np. niższą preferencyjną stawkę podatku od nieruchomości. Należy jednak mieć świadomość, iż generalnie podatek od nieruchomości jest podatkiem majątkowych, co oznacza, iż opodatkowaniu podlega nieruchomość niezależnie czy przynosi dochody czy np. należy ponosić wydatki na jej utrzymanie (przedmiotem opodatkowania jest bowiem posiadania nieruchomości, a nie np. czerpanie z niej korzyści). Jeżeli więc nieruchomość jest w posiadaniu przedsiębiorcy (podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą) do jej opodatkowania (za wyjątkiem przypadków przewidzianych w ustawie) zawsze znajduje zastosowanie najwyższa stawka jak za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (niezależnie od tego, że przedsiębiorca jeszcze nie prowadzi tam działalności, prowadzi ją, lub definitywnie zakończył jej prowadzenie lub ją likwiduje, czy np. remontuje budynek, albo posiada pustostany, które oferuje do wynajęcia). Ponadto z tej preferencyjnej stawki obecnie korzystają również podmioty, których sytuacja ekonomiczna pozwala na regulowanie podatku według stawek najwyższych. W bardzo wielu przypadkach w potocznym słowa znaczeniu można mówić o działalności gospodarczej czasowo – nieczynnej, nie zawsze jednak winno to skutkować zastosowaniem preferencyjnej stawki podatku przyjętej przez radę gminy. Należy więc precyzyjnie określić przesłanki uznania działalności za czasowo – nieczynną czy jej ramy czasowe. Określenie więc celu jaki miałyby służyć taki zapis może być dopiero podstawą doprecyzowania powyższego pojęcia w zapisach uchwały (ponadto można rozważyć także możliwość pozostawiania tego zapisu w obecnie obowiązującym brzmieniu, a poczynione ustalenia na etapie prac nad projektem uchwały traktować jako wytyczne dla organu podatkowego w celu interpretacji pojęcia działalności czasowo - nieczynnej). Brak jednoznacznego zapisu w tej mierze powoduje, iż obecnie organ podatkowy popada często w konflikt z podatnikami inaczej rozumiejąc i interpretując (wężej) pojęcie działalności gospodarczej czasowo – nieczynnej niż podatnik. Należy także mieć świadomość w wyniku wprowadzenia takiej stawki w 2007 roku do budżetu Miasta nie wpłynie kwota ok. **528 321zł.**, z tego:

✓ Osoby fizyczne - 248 318.zł.

✓ Osoby prawne - 280 003zł.

Wśród osób prawnych największe "korzyści" z tytułu zastosowania tej preferencyjnej stawki osiąga podmiot zajmujący się przetwórstwem (73 737zł.), w pozostałych przypadkach utracone dochody

z tego tytułu wynoszą jednostkowo od kilku do ponad dwudziestukilkutysięcyzłotych.

Z powyższych danych można wyciągnąć wniosek, iż zrezygnowanie z takiej stawki (oprócz tego, że rozwieje wszelkie wątpliwości interpretacyjne), zapewni znacznie większe wpływy do budżetu i biorąc pod uwagę jakie podmioty i w jakim zakresie korzystają z tej preferencyjnej stawki wcale nie musi wpłynąć negatywnie na sytuację tych podmiotów.

W miesiącu października br. wpłynęło do tut. Urzędu Miasta pismo właścicielki nieruchomości przy ulicy Leszka w Wodzisławiu Śląskim w sprawie zwolnienia lub obniżenia wysokości podatku od nieruchomości i różnicowania stawek podatku. Jako argument za przychyleniem się do wniosku podatniczka podaje fakt, iż znajduje się w trudnej sytuacji materialnej związanej z zakupem w/w nieruchomości przeznaczonej na działalność gospodarczą, wysokimi kosztami kredytu oraz jej adaptacji i długim okresem zdobywania rynku. Podatniczka stwierdza, że konkurencja na rynku jest duża i wymaga wysokiej jakości przy maksymalnie obniżonych kosztach. Jej lokal znajduje się na peryferiach miasta i jego możliwości, szczególnie na starcie, jeżeli chodzi o konkurencyjność w stosunku do lokali znajdujących się w centrum miasta, są o wiele mniejsze. Zdobycie klienta jest trudniejsze, a ilość gości ze względu na lokalizację mniejsza. Zgodnie z art. 7 ust. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych rada gminy, w drodze uchwały może wprowadzić, inne zwolnienia przedmiotowe niż określone w ustawie. Obecnie istniejące zapisy uchwały Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego w sprawie ustalenia stawek podatku od nieruchomości oraz zwolnień z tego podatku (a także propozycje w tym zakresie) nie przewidują jednak zwolnienia o którym mowa w tym wniosku. Ponadto jak już wspomniano zgodnie z zapisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych to rada gminy, w drodze uchwały określa wysokość stawek podatku od nieruchomości z tym że stawki te nie mogą przekroczyć maksymalnych stawek wskazanych w ustawie. Istotnym jest także, iż:

- Przy określaniu wysokości stawek od gruntów rada gminy może różnicować ich wysokość dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając w szczególności lokalizację, rodzaj prowadzonej działalności, rodzaj zabudowy, przeznaczenie i sposób wykorzystywania gruntu.
- Przy określaniu wysokości stawek, od budynków lub ich części, rada gminy może różnicować ich wysokość dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając w szczególności lokalizację, sposób wykorzystywania, rodzaj zabudowy, stan techniczny oraz wiek budynków.
- Przy określaniu wysokości stawek od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej rada gminy może różnicować wysokość stawek dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając w szczególności rodzaj prowadzonej działalności.

Różnicując jednak wysokość stawek podatku od nieruchomości lub wprowadzając w drodze uchwały inne niż wymienione w ustawie zwolnienia przedmiotowe, jeżeli uchwała rady gminy przewiduje udzielanie pomocy publicznej, uchwała ta powinna być podjęta z uwzględnieniem przepisów dotyczących pomocy publicznej. W takim przypadku jeżeli uchwała rady gminy przewiduje udzielanie pomocy publicznej, pomoc ta jest udzielana jako pomoc de minimis. Z treści wskazanych wyżej przepisów wynika więc, iż to rada gminy może w drodze uchwały zwolnić z podatku przedmiotową nieruchomość a także poprzez różnicowanie stawek podatkowych obniżyć wysokość tego podatku. Działania takie winny

jednak uwzględniać konieczność osiągnięcia pewnego poziomu dochodów przeznaczonych na realizację zadań gminy, wyrażać zasadą powszechności i równości opodatkowania a także czynić zadość wskazanym przepisom regulującym udzielanie pomocy publicznej dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą. Dlatego, a także biorąc pod uwagę miejsce położenia wnioskowanej nieruchomości (ulica Leszka, podczas gdy są nieruchomości opodatkowane "równymi" stawkami a położone daleko dalej od centrum miasta) należy wyrazić pogląd, aby nie różnicować stawek podatku od nieruchomości w zależności od miejsca położenia przedmiotów opodatkowania w tym przypadku lub zwolnić z podatku tego typu nieruchomości.