



” Wzrośnie podatek od nieruchomości Ile zapłacimy w 2024 r.?

Joanna Woźniak

Młodszy Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON

ANALIZA CENTRUM AMRON

24 sierpnia 2023





Kolejny raz wraca temat podatku od nieruchomości. Polacy powoli zaczynają się przyzwyczajać do dwucyfrowych podwyżek. W tym roku musieliśmy zapłacić prawie 12% więcej niż w poprzednim, a w następnym nie zanoszą na poprawę. 14 lipca 2023 r. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego wydał komunikat w sprawie wskaźnika cen konsumpcyjnych dla pierwszych sześciu miesięcy br. w porównaniu z analogicznym, ubiegłym półroczem, który pokazał skok o 15% w górę. O tyle również możemy spodziewać się wzrostu opłaty, gdyż Minister Finansów ustalając progi podatkowe kieruje się właśnie poziomem inflacji.

Stawki podatku od nieruchomości ustalają gminy

Podatek od nieruchomości należy do grupy tzw. podatków lokalnych. Trafiają one w całości do budżetów gmin. Minister Finansów określa jedynie najwyższe możliwe do zastosowania stawki, natomiast ostateczne decyzje w sprawie ich wysokości podejmują – zazwyczaj w IV kwartale roku – radni w formie uchwały. Samorządy nie są zatem zmuszone do stosowania we własnym regionie przeliczników, jakie ogłasza minister. Mają prawo je różnicować dla poszczególnych rodzajów nieruchomości, jednakże nie mogą być większe niż przewiduje ustawa.

Władze miast oraz wsi niechętnie schodzą z górnych limitów przyjętych przez naczelne organy administracyjne. Ostatnim razem tylko niewiele mniejsze od maksymalnej stawki przyjęło ok. 90% urzędów, nic więc nie wskazuje na to, że teraz będzie inaczej. Dzieje się tak, ponieważ podatki od nieruchomości stanowią istotne źródło dochodów własnych dla jednostek samorządów terytorialnych, które wspiera ich rozwój gospodarczy.

Maksymalne progi stawki podatku od nieruchomości w 2024 r.

Zgodnie z obwieszczeniem Ministra Finansów z dnia 21 lipca 2023 r. nowe progi stawki podatku od nieruchomości wzrosną następująco:

od gruntów:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – **1,16 zł -> 1,34 zł** za m²;
- pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 5,79 zł -> **6,66 zł** za 1 ha powierzchni;
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,61 zł -> **0,71 zł** za m²;
- 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 – 3,81 zł -> **4,39 zł** za m²

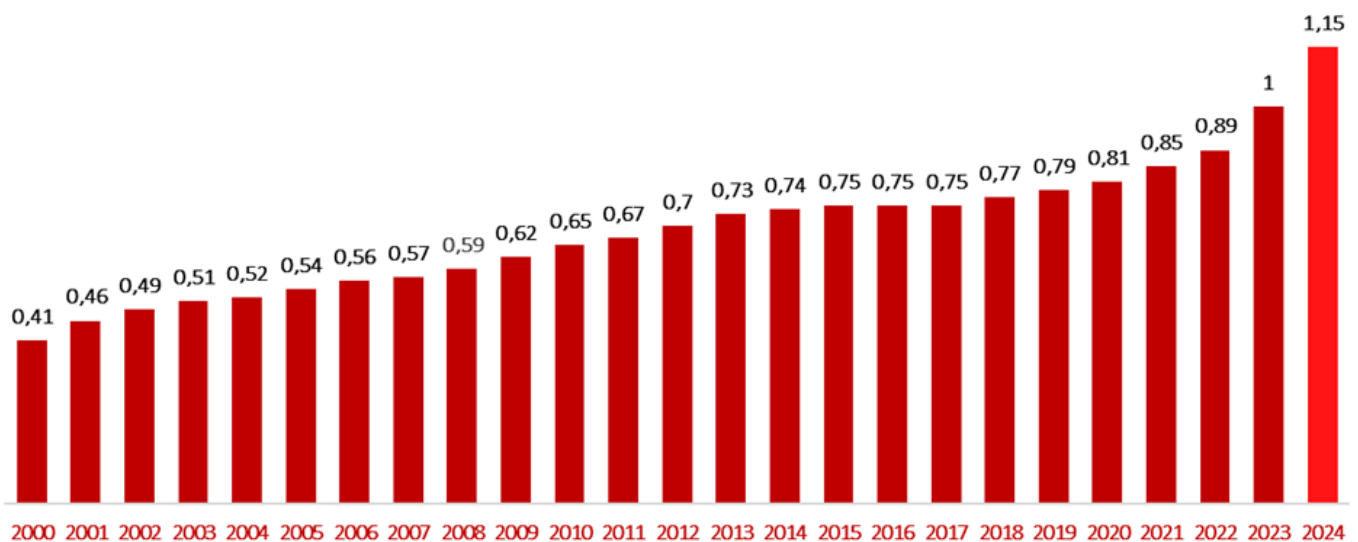
od budynków lub ich części:

- mieszkalnych – 1,00 zł -> **1,15 zł** za m² powierzchni użytkowej;



- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 28,78 zł -> **33,10 zł** za m² powierzchni użytkowej;
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 13,47 zł -> **15,50 zł** za m² powierzchni użytkowej;
- związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 5,87 zł -> **6,76 zł** za m² powierzchni użytkowej;
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 9,71 zł -> **11,17 zł** za m² powierzchni użytkowej;
- od budowli – pozostaje na poziomie **2%** ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3–7.

Wykres 1. Maksymalna stawka podatku od nieruchomości za m² powierzchni użytkowej mieszkania lub domu w latach 2000-2024.



Źródło: Opracowane własne na podstawie danych Ministerstwa Finansów

Na wykresie powyżej zaprezentowano tendencję kształtowania się stawek podatku od nieruchomości w latach 2000-2024 w odniesieniu do budynków mieszkalnych. Łatwo zauważyć, iż omawiane opłaty przez cały okres sukcesywnie wzrastały. Wyjątkiem był rok 2016 oraz 2017, gdzie utrzymały się na tym samym poziomie 75 gr/m². W 2024 r. właściciele domów i mieszkań zapłacą 1,15 zł/m² powierzchni użytkowej, czyli o historycznie 15% więcej w porównaniu do roku poprzedniego.

Do kiedy należy uiścić opłatę?

Kwoty podatku nie trzeba obliczać samemu. Już niedługo dostaniemy informację z ustaloną wysokością należności na 2024 r. Osoby fizyczne mają rozłożoną płatność na cztery raty, które powinni uiszczać do 15 dnia każdego ostatniego miesiąca występującego w kwartale tj. 15 marca, 15 maja, 15 września oraz 15 listopada. W sytuacji, gdy suma nie przekracza 100 zł, należność jest opłacana jednorazowo w terminie pierwszej raty. Pozostali płatnicy również mają prawo do uregulowania całego podatku łącznie za cały rok. Takie rozwiązanie cieszy się dużym zainteresowaniem wśród osób, których zobowiązania nie są wysokie.



Przedsiębiorcy zaś zobligowani są do comiesięcznego regulowania płatności, w częściach odpowiednio proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego – 1 rata do 31. dnia stycznia, pozostałe - do 15. dnia każdego miesiąca.

W przypadku osób prawnych prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą, terminy i sposoby płatności są analogiczne jak dla osób fizycznych.

Podsumowanie

Pomimo czekającego nas rekordowego wzrostu podatku od nieruchomości, kwota należności nadal pozostaje symboliczna. Właściciel budynku mieszkalnego jednorodzinne o powierzchni użytkowej 200 m², posadowionego na działce o powierzchni 800 m² zapłaci jedynie 110 zł więcej. Z drugiej strony nie napawa optymizmem fakt, że jest to jedna z wielu podwyżek obciążających nasze portfele. Koszty utrzymania majątków nieruchomości rosną w tempie znacznie wyprzedzającym inflację, a gospodarstwa domowe coraz bardziej odczuwają wysokie ceny. Dodatkowo będą musiały zaakceptować nowe opłaty lokalne.



JOANNA WOŹNIAK

Młodszy Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON

e-mail: joanna.wozniak@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 10 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywę rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFIN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.