

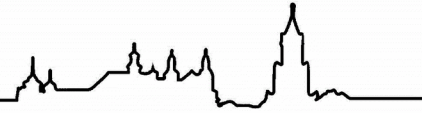


LUBLIN

1918 — 2018

Inspiruje
nas wolność

Urząd Miasta Lublin



Skarbnik Miasta Lublin

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: +48 81 466 2030, fax: +48 81 466 2031
ePUAP: /UMLublin/SkrytkaESP, -mail: skarbnik@lublin.eu, www.um.lublin.eu



Lublin, dnia 18.06.2018 r.

OR-ZU-II.0003.1.172.2018

Pan Stanisław Brzozowski

Radny Rady Miasta Lublin

za pośrednictwem

Pana Piotra Kowalczyka

Przewodniczącego Rady Miasta Lublin

Do sprawy: BRM – II.0003.167.2018

Odpowiadając na interpelację Pana Radnego z dnia 5 czerwca 2018 r. w sprawie pisma Pana T----- S----- z dnia 8 maja 2018 r. dotyczącego stawek podatkowych w podatku od nieruchomości uprzejmie wyjaśniam, jak niżej.

Uchwały w sprawie określenia wysokości rocznych stawek podatku od nieruchomości są podejmowane przez Radę Miasta Lublin zgodnie z obowiązującymi przepisami. Pragnę zauważyć, że uchwały Rady Miasta Lublin dotyczące podatków lokalnych podlegają kontroli przez Regionalną Izbę Obrachunkową w Lublinie. Uchwała nr 850/XXXIII/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 12 października 2017 r. w sprawie określenia wysokości rocznych stawek podatku od nieruchomości na 2018 rok także podlegała takiej kontroli i Regionalna Izba Obrachunkowa nie stwierdziła, aby była ona sprzeczna z prawem.

Uchwała w sprawie określenia wysokości rocznych stawek podatkowych jest podejmowana przez Radę Miasta Lublin na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 19 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (j.t. Dz. U. z 2017 r. , poz. 1785 z późn. zm.), powołanej dalej jako u.p.o.l. Zgodnie ze wskazanym przepisem rada gminy, w drodze uchwały, określa wysokość stawek podatku od nieruchomości dla następujących przedmiotów opodatkowania, tj.:

1) gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków,
- b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych,
- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego,
- d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2017 r. poz. 1023, 1529 i 1566), 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 zabu-



dowy, 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) budynków lub ich części:

a) mieszkalnych,

b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej,

c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym,

d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń,

e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego;

3) budowli.

Uchwalane przez radę gminy stawki nie mogą przekroczyć górnych stawek kwotowych określanych corocznie przez ministra właściwego do spraw finansów publicznych w drodze obwieszczenia.

W ust. 2 - 4 art. 5 u.p.o.l. ustawodawca przewidział możliwość różnicowania stawek podatkowych dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania. I tak dla gruntów stawka może być różnicowana ze względu na lokalizację, rodzaj prowadzonej działalności, rodzaj zabudowy, przeznaczenie i sposób wykorzystania gruntu, dla budynków – ze względu na lokalizację, sposób wykorzystania, rodzaj zabudowy, stan techniczny czy wiek budynków, natomiast dla budowli – ze względu na rodzaj prowadzonej działalności. Podkreślić przy tym należy, że różnicowanie stawek podatku dopuszczalne jest wyłącznie na podstawie przesłanek o charakterze przedmiotowym, tj. odnoszącym się do poszczególnych rodzajów przedmiotu opodatkowania. Niedopuszczalne jest natomiast różnicowanie stawek pod względem podmiotowym (z uwagi na właściciela, posiadacza lub użytkownika danej nieruchomości) lub przedmiotowo-podmiotowym (wskazującym zarówno podmiot, jak i przedmiot opodatkowania). Różnicowanie stawek podatku musi być zawsze oceniane z punktu widzenia zasad konstytucyjnych, a zwłaszcza zasady równości. Kryterium różnicowania stawek nie może być błahe.

Wskazane w art. 5 ust. 2 - 4 u.p.o.l. przepisy nie nakazują radzie gminy różnicowania stawek, lecz dają takie uprawnienia. Oznacza to, że rada kierując się względami społeczno-gospodarczymi, a także finansowymi budżetu gminy może przyjąć górne stawki podatkowe lub niższe od górnych, a także może zróżnicować stawki w obrębie poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania. Ponadto zastosowanie obniżonych stawek podatku w stosunku do konkretnych grup przedsiębiorców spowodowałoby konieczność stosowania przez nich przepisów dotyczących pomocy de minimis, co wynika z art. 20c u.p.o.l. Z utrwalonego orzecznictwa sądów wynika, że w zakresie kwalifikacji danego działania jako pomocy publicznej istotne są nie przyczyny lub cele jego wprowadzenia, ale skutki jakie dany środek wywołuje. W przypadku różnicowania stawek podatkowych należy brać pod uwagę selektywny charakter wsparcia, tzn. uprzywilejowanie określonego lub określonych przedsiębiorców albo produkcji określonych towarów czy świadczonych usług.

Jak wynika z badań przeprowadzonych przez Związek Miast Polskich jak dotąd, niespełna 10 z 2.478 gmin w Polsce korzysta z tej możliwości, wprowadzając różne stawki podatku biorąc pod uwagę przede wszystkim atrakcyjność lokalizacyjną. Nieruchomości położone bliżej centrum gminy objęte są wyższą stawką podatku, niż nieruchomości położone na obrzeżach miejscowości. Nie różnicowanie stawek podatkowych przez większość gmin wynika z faktu, iż nie stwierdzono aby istniała znacząca korelacja między wysokością stawek podatku od nieruchomości, a decyzjami przedsiębiorców o lokowaniu nowych inwestycji. Natomiast istotną zachętą dla przedsiębiorców są zwolnienia od podatku, w szczególności w okresie rozwoju czy tworzenia nowych miejsc pracy.

Podejmując uchwałę w sprawie stawek podatkowych, zwraca się przede wszystkim uwagę na to, aby przyjęty system podatkowy charakteryzował się przejrzystością, prostotą oraz niskim kosztem poboru podatków.

Pan T----- S----- w swoim piśmie zaproponował zróżnicowanie stawek podatkowych w zależności od położenia lokalu mieszkalnego lub usługowego w budynku (inna dla lokalu usytuowanego w suterenie, na III piętrze, w podwórku), od prowadzonej działalności gospodarczej (wskazując na całodobowe sklepy z alkoholem, agencję towarzyską, poradnię psychologiczną dla dzieci



i młodzieży, nauczyciela udzielającego korepetycji), lokalizacji nieruchomości (inna dla nieruchomości położonych w Śródmieściu). Zaproponowane zróżnicowanie stawek podatkowych w obrębie poszczególnych przedmiotów opodatkowania mogłoby spowodować, że system podatkowy stanie się mało czytelny i zrozumiały oraz nie będzie się charakteryzował prostotą i przejrzystością. Na pewno spowodowałyby zwiększenie kosztów poboru podatku od nieruchomości, który dla większości podatników nie stanowi znaczącego obciążenia, gdyż nie wszystkie dane z urzędu będą dostępne organowi podatkowemu.

Należy zauważyć, że już w ustawie wprowadzono dziesięć rodzajów przedmiotów opodatkowania. Ponadto przy ustalaniu powierzchni użytkowej budynku bierze się pod uwagę wysokość pomieszczeń (wysokość w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 powierzchnię tę pomija się). Te wszystkie dane muszą być zawarte w informacjach i deklaracjach składanych przez podatników. Informacje i deklaracje, które wypełniają podatnicy powinny być czytelne, nieskomplikowane i nie zajmować zbyt dużo czasu. Również weryfikacja tych danych przez organ podatkowy powinna następować przede wszystkim na podstawie istniejących dokumentów urzędowych (np. w oparciu o ewidencję gruntów i budynków, wypisy z ksiąg wieczystych, ewidencję działalności gospodarczej).

Pragnę także zauważyć, że stawka dla budynków i lokali mieszkalnych jest niewysoka i w 2018 roku wynosi 0,77 zł od 1 m² powierzchni użytkowej. Roczny podatek dla lokalu mieszkalnego o pow. użytkowej np. 50 m² wynosi zatem 39 zł, dla domu jednorodzinnego o pow. użytkowej 200 m² - 154 zł. W związku z tym dalsze różnicowanie tej stawki, w zależności od usytuowania lokalu mieszkalnego, uważam za niezasadne. W przypadku stawki dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej należy zauważyć, iż Rada Miasta Lublin przyjęła niższą, niż górna stawka podatkowa, tj. 22,76 zł, co stanowi 98,5% górnej stawki podatkowej. Ponadto Rada Miasta wprowadziła zwolnienia od podatku od nieruchomości obejmujące:

- 1) budynki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w ramach pomocy de minimis, a także grunty i budowle związane z tymi budynkami (uchwała z dnia 13 marca 2014 r. nr 1001/XXXIX/2014);
- 2) budynki lub ich części stanowiące nowe inwestycje oraz grunty związane z tymi budynkami w związku z utworzeniem nowych miejsc pracy w ramach pomocy de minimis (uchwała z dnia 13 marca 2014 r. nr 1002/XXXIX/2014 z późn. zm.); zwolnienie nie dotyczy budynków lub ich części związanych z działalnością handlową prowadzoną na powierzchni powyżej 1.000 m² oraz budynków lub ich części związanych z działalnością gospodarczą prowadzoną w formie wynajmu powierzchni użytkowej z przeznaczeniem na działalność gospodarczą;
- 3) grunty, budynki i budowle związane z prowadzoną działalnością gospodarczą na terenie Podstrefy Specjalnej Strefy Ekonomicznej Euro-Parki Mielec Lublin w ramach pomocy regionalnej (uchwała z dnia 26 marca 2015 r. nr 108/V/2015 z późn. zm.); zwolnienie nie dotyczy gruntów, budynków lub ich części, budowli lub ich części związanych z działalnością handlową oraz zajętych na stacje paliw. Zwolnienia od podatku dla podatnika - przedsiębiorcy są korzystniejsze, z uwagi na fakt, iż nie jest on zobowiązany do zapłaty podatku, jeśli spełni określone w uchwale warunki. Również z punktu widzenia celów społeczno-gospodarczych takie działanie jest korzystne, gdyż tworzone są nowe miejsca pracy, odnawiane są kamienice zabytkowe, wznoszone są nowe budynki przeznaczone na działalność gospodarczą. W perspektywie dłuższego okresu do budżetu miasta wpływają większe dochody z tytułu podatku dochodowego i podatku od nieruchomości (po zakończeniu okresu zwolnienia).

Wpływy do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości co roku są większe, mimo iż stawki podatkowe ulegają niewielkiemu wzrostowi lub nie są zmieniane. Na przykład stawki podatkowe na 2016 rok nie uległy zmianie (z wyjątkiem stawki dotyczącej budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych, która uległa zmniejszeniu o 0,05 zł), natomiast wpływy z tytułu podatku od nieruchomości wzrosły w stosunku do 2015 roku o ponad 11 mln zł, co stanowi wzrost 106,07%. Na 2017 rok nastąpił wzrost stawek podatkowych dla 5 rodzajów przedmiotów opodatkowania od 0,01 zł do 0,26 zł za 1 m² pow. użytkowej, dla 3 rodzajów przedmiotu opodatkowania stawki podatkowe uległy obniżeniu od 0,02 zł do 0,04 zł za 1 m² pow. użytkowej, dla 2 rodzajów przedmiotu opodatkowania stawki nie uległy zmianie, natomiast wpływy z tytułu podatku od nieruchomości wzrosły w stosunku do 2016 roku o ponad 4,6 mln zł, co stanowi 102,38%. Świadczy



to o tym, że na terenie miasta Lublin powstaje wiele nowych obiektów budowlanych, w tym budynków mieszkalnych, magazynowych, produkcyjnych, a także handlowych. Do wzrostu wpływów z tytułu podatku od nieruchomości przyczyniają się także galerie handlowe.

Pan T----- S----- w piśmie wskazuje, że tylko dwie galerie handlowe w Lublinie płacą podatek od nieruchomości. Jest to informacja nieprawdziwa. Wszystkie nieruchomości zajęte pod galerie handlowe oraz sklepy wielkopowierzchniowe są zgłoszone do opodatkowania, a ich właściciele regulują na bieżąco podatek od nieruchomości, zgodnie z przepisami prawa podatkowego. Rada Miasta Lublin nie wprowadziła również zwolnienia od podatku od nieruchomości dla nieruchomości zajętych pod galerie handlowe i sklepy wielkopowierzchniowe. Być może Pan T----- S----- niewłaściwie zrozumiał odpowiedź na wniosek o udostępnienie informacji publicznej w sprawie wydanych przez Prezydenta Miasta Lublin decyzji podatkowych dotyczących podatku od nieruchomości za 2017 rok dla wymienionych we wniosku 10 podmiotów (wymienione zostały nazwy własne obiektów handlowych, a nie podmioty prowadzące te galerie). W odpowiedzi stwierdzono, że organ podatkowy wymienionym podmiotom nie wydawał decyzji podatkowych, gdyż zgodnie z art. 9 u.p.o.l. osoby prawne są obowiązane składać deklaracje podatkowe. Ponadto poinformowano, że wymienione we wniosku podmioty, z wyjątkiem Tesco i Atrium Felicity, nie są podatnikami podatku od nieruchomości. Jednocześnie informuję, że wszyscy przedsiębiorcy, w tym także podmioty posiadające galerie handlowe i sklepy wielkopowierzchniowe, którzy otrzymali pomoc publiczną w formie zwolnienia od podatku od nieruchomości lub ulgi w spłacie zobowiązań podatkowych są ujawniani w wykazie opublikowanym na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Lublin w zakładce Finanse i Majątek, Jawność finansów publicznych (obowiązek publikacji takiego wykazu wynika z art. 37 ustawy o finansach publicznych). Każda zainteresowana osoba ma możliwość zapoznania się z tym wykazem. W opublikowanych wykazach brak jest podmiotów będących posiadaczami galerii handlowych i sklepów wielkopowierzchniowych.

Pan T----- S----- w piśmie dokonał porównania wpływów z tytułu podatków dochodowych od osób prawnych i osób fizycznych, stawiając przy tym tezę, że galerie handlowe nie zasilają budżetu miasta a korzystają jedynie z całej infrastruktury i stosunkowo taniej siły roboczej. Pragnę zauważyć, że do budżetu miasta przekazywane są z budżetu państwa jedynie udziały w podatkach dochodowych. I tak gmina otrzymuje udział w wysokości 37,98% w podatku dochodowym od osób fizycznych oraz udział w wysokości 6,71% w podatku dochodowym od osób prawnych, natomiast powiat otrzymuje udział w wysokości 10,25% w podatku dochodowym od osób fizycznych oraz 1,40% w podatku dochodowym od osób prawnych. Z uwagi na różne udziały procentowe we wpływach z podatków dochodowych, dochodów z tego tytułu nie należy porównywać.

Ponadto należy zauważyć, że podatek od nieruchomości jest podatkiem majątkowym. Oznacza to, że wysokość podatku nie jest uzależniona od tego czy dana nieruchomość generuje dochody, czy wyłącznie wymaga nakładów na jej utrzymanie. Konstrukcja tego podatku nawiązuje do powierzchni gruntu, powierzchni użytkowej budynku i wartości budowli. I niezależnie od tego, czy posiadacz danej nieruchomości korzysta z niej, czy też nie, jest zobowiązany do wnoszenia podatku od nieruchomości.

Przedstawiając powyższą informację, pragnę jeszcze raz podkreślić, że podejmowane przez Radę Miasta Lublin uchwały w sprawie określenia wysokości rocznych stawek podatku od nieruchomości są zgodne z prawem, a przyjęty w tym zakresie system cechuje się prostotą i jest przejrzysty. Podmioty posiadające nieruchomości zajęte pod galerie handlowe i sklepy wielkopowierzchniowe nie są uprzywilejowane w żaden sposób, nie są zwalniane od podatku od nieruchomości i nie były im udzielane ulgi w spłacie zobowiązań podatkowych.

Skarbnik Miasta Lublin

Irena Szumlak

(dokument w postaci elektronicznej podpisany
kwalifikowanym podpisem elektronicznym)