



# Prezydent Miasta Lublin

Pl. Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, tel.: +48 81 466 2000, +48 81 466 2002  
fax: +48 81 466 2001, e-mail: prezydent@lublin.eu

Lublin, dn. 10 marca 2009 r.

PE.OR.0114-6-2/09

Urząd Miasta Lublin Biuro Obsługi Mieszkańców I WYKONANIE	
Dnia	2009-03-16
L. Dz.	..... zał. ....

**Pan**  
**Michał Widomski**  
**Radny Miasta Lublin**  
za pośrednictwem  
**Pana**  
**Piotra Drehera**  
**Przewodniczącego Rady Miasta Lublin**

W nawiązaniu do interpelacji z dnia 12.02.2009 r. w sprawie zwiększenia obciążeń podatkowych oraz z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste spółek komunalnych, a pośrednio zwiększenia opłat ponoszonych przez mieszkańców za usługi komunalne uprzejmie informuję:

## ***I. Podatki lokalne – podatek od nieruchomości i podatek od środków transportowych***

Zgodnie z art. 5 ust. 1 i art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 z późn. zm.) rada gminy określa wysokość stawek podatku od nieruchomości oraz podatku od środków transportowych, z tym że stawki te nie mogą przekroczyć górnych stawek kwotowych określanych na każdy rok podatkowy przez Ministra Finansów. Górne granice stawek kwotowych do 2006 roku ulegały corocznie zmianie w oparciu o wskaźnik wzrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku, w którym stawki ulegały podwyższeniu w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Od 2007 roku nastąpiła zmiana ww. przepisu i obecnie górne stawki kwotowe ulegają corocznie zmianie na następny rok podatkowy w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszego półrocza roku, w którym stawki ulegają zmianie, w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Górne granice stawek kwotowych w latach 2005 – 2009 wzrastały zgodnie ze wskaźnikami ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, które w poszczególnych latach kształtowały się następująco: w 2004 r. - 3,2%, w 2005 r. - 2,5%, w 2006 r. - 0,9%, w 2007 r. - 2,2%, w 2008 r. - 4,3%.

Rada Miasta Lublin określając stawki podatku kieruje się przede wszystkim sytuacją gospodarczą miasta oraz wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług.

W latach 2005 – 2008 na terenie miasta Lublina stawki podatku od nieruchomości dla

poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania nie wzrastały o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, a w latach 2006 – 2007 stawki te utrzymano na poziomie 2005 roku, z wyjątkiem stawki dla budynków lub ich części:

- związanych z prowadzeniem działalności handlowej na powierzchni powyżej 1.800 m<sup>2</sup> i budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych,
- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej przez przedsiębiorców tworzących nowe miejsca pracy (...), w tym przypadku stawka podatku uległa zmniejszeniu w 2006 i 2007 roku w stosunku do 2005 roku o 2,23 zł.

Należy zauważyć, iż w latach 2006 – 2007, mimo utrzymania stawek podatkowych na poziomie 2005 roku (z wyjątkami o których mowa wyżej), nie zwiększyła się podstawa opodatkowania budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, tj. powierzchnia użytkowa. Natomiast zwiększała się stale powierzchnia użytkowa budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności handlowej na pow. powyżej 1.800 m<sup>2</sup> i powierzchnia użytkowa budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych.

Stawki podatku od nieruchomości obowiązujące na terenie miasta Lublin, określane corocznie przez Radę Miasta Lublin wahają się od 50% do 100% górnych stawek kwotowych. Górne stawki kwotowe w trzech ostatnich latach (za wyjątkiem 2007 roku, w którym obowiązywały stawki podatkowe z 2006 roku) obowiązywały dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności handlowej na powierzchni powyżej 1.800 m<sup>2</sup> (2006 r. i 2008 r.) i dla budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych (w 2008 r.). Na marginesie należy zauważyć, iż górna stawka kwotowa dla budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych jest stawką preferencyjną i jest pięciokrotnie niższa od stawki dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Odnosnie poruszonej sprawy spółki komunalnej - MPWiK jako podatnika wpłacającego ok. 10% wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, pragnę zauważyć, że ok. 89% kwoty podatku stanowi podatek od budowli. Stawka od budowli nie jest określana kwotowo, lecz w wysokości 2% wartości budowli, ustalonej na dzień 1 stycznia roku podatkowego (wartość stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji w tym roku niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne).

W załączniku nr 1 do niniejszego pisma przedstawiono górne stawki kwotowe i stawki podatku od nieruchomości obowiązujące na terenie miasta Lublin dla poszczególnych przedmiotów opodatkowania w latach 2005 – 2008, natomiast w załączniku nr 2 przedstawiono podstawę opodatkowania w podatku od nieruchomości w latach 2005 – 2008 dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania.

Należy również podkreślić, iż na terenie miasta Lublina obowiązuje jedna z niższych stawek podatku od nieruchomości od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej ze wszystkich miast wojewódzkich. Dla potwierdzenia powyższego przedstawiam stawki podatku od nieruchomości od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej we wszystkich miastach wojewódzkich w roku 2008 i w roku 2009:

- Warszawa, Poznań, Gdańsk, Rzeszów stosują górne stawki podatkowe: w 2008 r. - 19,01 zł w 2009 r. - 19,81 zł,

- *Katowice*: w 2008 r. - 18,74 zł (98,6% górnej stawki), w 2009 r. - 19,53 zł (98,6% górnej stawki),
- *Kraków*: w 2008 r. - 18,65 zł (98,1% górnej stawki), w 2009 r. - 18,65 zł (94,1% górnej stawki),
- *Szczecin*: w 2008 r. - 18,59 zł (97,8% górnej stawki), w 2009 r. - 19,50 zł (98,4% górnej stawki),
- *Białystok*: w 2008 r. - 18,50 zł (97,3% górnej stawki), w 2009 r. - 19,45 zł (98,2% górnej stawki),
- *Gorzów Wlkp.*: w 2008 r. - 18,43 zł (97,0% górnej stawki), w 2009 r. - 18,82 zł (95,0% górnej stawki),
- *Opole*: w 2008 r. - 18,10 zł (95,2% górnej stawki), w 2009 r. - 19,00 zł (95,9% górnej stawki),
- *Olsztyn*: w 2008 r. - 17,97 zł (94,5% górnej stawki), w 2009 r. - 18,72 zł (94,5% górnej stawki),
- *Bydgoszcz*: w 2008 r. - 17,90 zł (94,2% górnej stawki), w 2009 r. - 19,30 zł (97,4% górnej stawki),
- *Łódź*: w 2008 r. - 17,77 zł (93,5% górnej stawki), w 2009 r. - 18,52 zł (93,5% górnej stawki),
- *Kielce*: w 2008 r. - 17,65 zł (92,9% górnej stawki), w 2009 r. - 19,01 zł (96,0% górnej stawki),
- **Lublin**: w 2008 r. 17,50 zł (92,1% górnej stawki), w 2009 r. - 18,25 zł (92,1% górnej stawki),
- *Wrocław*: w 2008 r. - 17,19 zł (90,4% górnej stawki), w 2009 r. - 18,22 zł (92,0% górnej stawki).

Jednocześnie pragnę zauważyć, że Rada Miasta Lublin w latach 2007 – 2008 podjęła uchwały w sprawie wprowadzenia zwolnień od podatku od nieruchomości, których celem jest wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i zachęcenie przedsiębiorców do tworzenia nowych inwestycji i nowych miejsc pracy w Lublinie, a mianowicie:

1. uchwała nr 188/XIII/2007 Rady Miasta Lublin z dnia 25 października 2007 r. w sprawie zwolnienia od podatku od nieruchomości w ramach programu pomocy regionalnej dla przedsiębiorców realizujących nowe inwestycje lub tworzących nowe miejsca pracy związane z nowymi inwestycjami na terenie Podstrefy Specjalnej Strefy Ekonomicznej Euro-Park Mielec w Lublinie;
2. uchwała nr 472/XXV/2008 Rady Miasta Lublin z dnia 16 października 2008 r. w sprawie zwolnienia od podatku od nieruchomości przedsiębiorców tworzących nowe miejsca pracy na terenie miasta Lublin zmieniona uchwałą nr 518/XXVI/2008 Rady Miasta Lublin z dnia 27 listopada 2008 r.;
3. uchwała nr 473/XXV/2008 Rady Miasta Lublin z dnia 16 października 2008 r. w sprawie zwolnienia od podatku od nieruchomości w związku z realizacją nowych inwestycji w zakresie budowy parkingów wielopoziomowych i garaży wielopoziomowych na terenie miasta Lublin.

Uważam, że wprowadzanie zwolnień od podatku od nieruchomości (z zachowaniem przepisów o pomocy publicznej) przyczynia się do wzrostu podstawy opodatkowania. Znaczący wpływ na wzrost podstawy opodatkowania podatkiem od nieruchomości mają również inne poza podatkowe czynniki, takie jak: istniejąca infrastruktura techniczna (drogi, sieć energetyczna, sieć wodociągowa), długość cyklu inwestycyjnego, koniunktura gospodarcza, posiadane przez przedsiębiorcę zasoby finansowe na realizację inwestycji.

Ponadto informuję, że niektóre jednostki budżetowe, takie jak szkoły, placówki i zakłady doskonalenia zawodowego nauczycieli, urząd miasta, żłobki, domy pomocy

społecznej i Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie, są zwolnione od podatku od nieruchomości, na podstawie art. 2 ust. 3 pkt 3, art. 7 ust. 2 ww. ustawy lub na podstawie uchwały Rady Miasta Lublin. Dlatego też wzrost stawek podatkowych nie powoduje wzrostu wydatków budżetowych z tego tytułu.

Podobna polityka podatkowa stosowana jest w podatku od środków transportowych. Także w tym podatku nie stosuje się górnych stawek kwotowych, a stawki podatkowe określone przez Radę Miasta Lublin wahają się w granicach od ok. 50% do 99%. W latach 2006 – 2007 na terenie miasta Lublina obowiązywały stawki podatkowe z 2005 roku.

Odnosnie poruszonej sprawy opodatkowania autobusów, pragnę zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 ww. ustawy jako rodzaj przedmiotu opodatkowania określono autobusy w zależności od liczby miejsc do siedzenia:

- a) mniejszej niż 30 miejsc (w 2009 roku górna stawka wynosi 1.645,67 zł),
- b) równej lub wyższej niż 30 miejsc (w 2009 roku stawka wynosi 2.080,58 zł).

Rada Miasta nie może zmienić przedmiotów opodatkowania, może natomiast, stosownie do art. 10 ust. 2 ww. ustawy, różnicować stawki podatkowe dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając między innymi wpływ środka transportowego na środowisko naturalne. W oparciu o ten przepis Rada Miasta Lublin wprowadziła niższe stawki dla środków transportowych spełniających normę co najmniej EURO 2, a ponadto dla autobusów posiadających instalację gazową lub zasilanych energią elektryczną.

## **II. Opłata za wieczyste użytkowanie**

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W praktyce, z uwagi na ograniczone środki finansowe na ten cel, możliwości organizacyjne i techniczne Urzędu oraz konieczność wylaniania wykonawców operatów szacunkowych w trybie zamówień publicznych, aktualizacja opłat dokonywana jest w okresach kilkuletnich. Ostatnia systemowa aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla osób prawnych miała miejsce w 2000 r. Wobec bezspornego faktu, że w tym okresie wartość nieruchomości wzrosła i to w sposób znaczący, Prezydent Miasta Lublin, jako właściciel gruntu zobowiązany jest do aktualizacji opłat. Należy podkreślić, że uznaniowy charakter aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wynikający z art. 77 przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami ma charakter pozorny, gdyż w powyższym zakresie Prezydent Miasta Lublin jest również związany przepisami ustawy o finansach publicznych. W związku z tym odstąpienie od sukcesywnego dokonywania aktualizacji wiązałoby się z możliwością narazenia interesów Gminy Lublin, a tym samym postawienie Prezydentowi Miasta Lublin zarzutu niewłaściwego gospodarowania nieruchomościami, niegospodarności i braku należytej staranności, a także naruszenia zasady dyscypliny finansów publicznych.

Należy również podkreślić, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dają użytkownikom wieczystym inne możliwości zarządzania obciążeniami związanymi

z opłatami ponoszonymi z tytułu użytkowania wieczystego (rozłożenie opłat na raty, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność, możliwość aktualizacji opłaty w przypadku spadku cen nieruchomości, zaliczenie przy aktualizacji opłaty na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości).

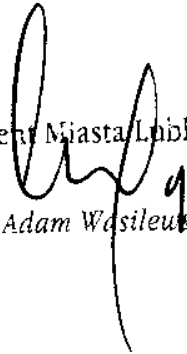
Odnosząc się do opłat ponoszonych przez spółki komunalne za użytkowanie wieczyste w roku 2008 r. Lubelskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej sp. z o. o. wniosło z tego tytułu opłaty łączne w wysokości 94.761,06 zł, zaś Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o. o. opłaty łączne w wysokości 127.013,00 zł. Biorąc pod uwagę wysokość aktualnych opłat dla powyższych podmiotów i liczbę mieszkańców, na rzecz których świadczą one swoje usługi trudno stwierdzić, że w sposób istotny koszty z tego tytułu wpływają na wysokość ceny pobieranej za świadczone usługi i ich kondycję finansową.

Należy również podkreślić, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego nie jest podatkiem, a opłatą cywilnoprawną, zaś oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste dokonuje się na wniosek użytkownika wieczystego za 15-25% wartości nieruchomości. Nie jest to więc zobowiązanie wynikające sensu stricto z prawa administracyjnego, a dobrowolne zobowiązanie wynikające z prawa cywilnego w wyniku zawartej umowy (bądź w trybie realizacji roszczenia wynikającego z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Załączniki:

1. Stawki podatku od nieruchomości.
2. Podatek od nieruchomości – podstawa opodatkowania.
3. Stawki podatku od środków transportowych.
4. Podatek od środków transportowych – podstawa opodatkowania.
5. Wpływy z podatków.

Prezydent Miasta Lublin

  
dr inż. Adam Wasilewski