

**Uchwała Nr/..... /2025
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 2025 roku**

w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie Gminy Łomianki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) i art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2025 r., poz. 707) uchwała się co następuje:

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

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób sklasyfikowania w ewidencji gruntów i budynków – **1,12zł** od 1 m² powierzchni;
- b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – **5,74 zł** od 1 ha powierzchni;
- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **0,58 zł** od 1 m² powierzchni;
- d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (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 – **3,77zł** od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – **0,92 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej:
 - dla powierzchni użytkowej do 1000 m² włącznie – **27,88zł** od 1 m²;
 - dla powierzchni użytkowej powyżej 1000 m² – **28,67 zł** od 1 m²;

- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – **13,40 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
- d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – **5,83 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
- e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **6,11 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;

3) od budowli:

- a) wykorzystywanych do zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków – **0,1 %** ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych;
- b) pozostałych, innych niż wymienionych w lit. a. – **2 %** ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§ 3. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, traci moc Uchwała Nr VI/55/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 września 2024 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie Gminy Łomianki (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2024 r. poz. 11021).

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 roku.

Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie Gminy Łomianki

Stosownie do treści art. 18 ust.2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach podatków i opłat lokalnych w granicach określonych w odrębnych ustawach.

Zgodnie z zapisem art. 5 ust.1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2025 r., poz. 707) rada gminy w drodze uchwały określa wysokość stawek podatku od nieruchomości. Stawki ustalane przez radę nie mogą przekroczyć stawek maksymalnych, określonych w cytowanej ustawie.

W myśl art. 20 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, górne granice stawek kwotowych określone w art. 5 ust. 1, obowiązujące w danym roku podatkowym 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.

Zgodnie z komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 lipca 2025 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu 2025 r., wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w pierwszym półroczu 2025 r. w stosunku do pierwszego półrocza 2024 r. wyniósł 104,5 (**wzrost cen o 4,5 %**).

Na tej podstawie Minister Finansów obwieszczeniem z dnia 1 sierpnia 2025 r. (M.P. z dnia 1 sierpnia 2025 r., poz. 726) określił górne granice stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na 2026 r.

Górne stawki podatku od nieruchomości na 2026 r. wynoszą:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – **1,45 zł** od 1 m² powierzchni;
- b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – **7,15 zł** od 1 ha powierzchni;
- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **0,77 zł** od 1 m² powierzchni;
- d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (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 – **4,72 zł** od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – **1,25 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;

- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – **35,53 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
 - c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – **16,64 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
 - d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – **7,27zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
 - e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **12,00 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej ;
- 3) od budowli **2%** ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

W roku 2024 Uchwała Nr VI/55/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 września 2024 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie Gminy Łomianki podatki zostały podniesione o 10%

W przedstawianym projekcie uchwały proponuje się również wzrost stawek podatku od nieruchomości o **15,0%**.

Skutki finansowe zmiany stawek podatku od nieruchomości dla podatnika

Osoby prawne, spółki oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej obowiązane są złożyć organowi podatkowemu deklaracje na dany rok podatkowy oraz wpłacać obliczony w deklaracji podatek w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego, w terminie do 15 każdego miesiąca, a za styczeń do 31 stycznia.

Podatek od nieruchomości od osób fizycznych na każdy rok podatkowy ustala w drodze decyzji organ podatkowy. Podatek płatny jest w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego, w terminach: do 15 marca, 15 maja, 15 września, 15 listopada.

W 2025 r. organ podatkowy wydał **11 373** szt. decyzji ustalających osobom fizycznym podatek od nieruchomości, w tym **10 154** szt. decyzji ustalających podatek w wysokości do **1 000,00 zł**.

Jeśli zostanie podjęta proponowana uchwała, to w stosunku do **89,28%** decyzji ustalających podatek od nieruchomości na 2026 r. wystąpi wzrost wysokości podatku do kwoty **100,00 zł**.

Przykład 1

Nieruchomość o powierzchni gruntów 540 m², zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 75 m².

Podatek w 2025 r. 330,00 zł

Podatek w 2026 r. 382,00 zł

Różnica 52,00 zł

Decyzji ustalających podatek w wysokości od 201,00 zł do 300,00 zł wydano **1 763 szt. (15,50%)**.

Przykład 2

Nieruchomość o powierzchni gruntów 400 m², zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 170 m².

Podatek w 2025 r. 336,00 zł

Podatek w 2026 r. 388,00 zł

Różnica 52,00 zł

Decyzji ustalających podatek w wysokości od 301,00 zł do 400,00 zł wydano **1617,00 szt. (14,22%)**.

Przykład 3

Nieruchomość o powierzchni gruntów 1000 m², zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 200 m².

Podatek w 2025 r. 660,00 zł

Podatek w 2026 r. 764,00 zł

Różnica 104,00 zł

Decyzji ustalających podatek w wysokości od 501,00 zł do 600,00 zł wydano **1093 szt. (9,61%)**.

Przykład 4

Nieruchomość o powierzchni gruntów 1000 m², zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 135 m² oraz garażem wolnostojącym o powierzchni użytkowej 30 m².

Podatek w 2025 r. 767,00 zł

Podatek w 2026 r. 888,00 zł

Różnica 121,00 zł

Decyzji ustalających podatek w wysokości od 601,00 zł do 700,00 zł wydano **918 szt. (8,07%)**.

Przykład 5

Nieruchomość o powierzchni gruntów 1400 m², zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 350 m².

Podatek w 2025 r. 980,00 zł

Podatek w 2025 r. 1134,00 zł

Różnica 154,00 zł

Decyzji ustalających podatek w wysokości od 801,00 zł do 900,00 zł wydano **312 szt. (2,74%)**.

Przykład 6

Nieruchomość o powierzchni gruntów 800 m², zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 170 m², część budynku o powierzchni 20 m² zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej.

Podatek w 2025 r. 1021,00 zł

Podatek w 2026 r. 1178,00 zł

Różnica 157,00 zł

Decyzji ustalających podatek w wysokości od 901,00 zł do 1 000,00 zł wydano **249 szt. (2,19%)**.

Przykład 7

Nieruchomość o powierzchni gruntów 1000 m² związanych z działalnością gospodarczą zabudowana budynkiem o powierzchni użytkowej 200 m² związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Podatek w 2025 r. 5818,00 zł

Podatek w 2026 r. 6696,00 zł

Różnica 878,00 zł

Przykład 8

Nieruchomość o powierzchni gruntów 1000 m² związanych z działalnością gospodarczą zabudowana budynkiem o powierzchni użytkowej 300 m² związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Podatek w 2025 r. 8242,00 zł

Podatek w 2026 r. 9484,00 zł

Różnica 1242,00 zł

Decyzji ustalających podatek w wysokości od 5 001,00 zł do 10 000,00 zł wydano **119 szt.**

Skutki finansowe zmiany stawek podatku od nieruchomości dla gminy

Jednym ze źródeł dochodów gminy są wpływy z podatku od nieruchomości. Dochody zaś są przeznaczane na realizację zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej.

Przy zastosowaniu stawek podatkowych w proponowanym projekcie uchwały, szacuje się, że dochody z podatku od nieruchomości w 2026 r. wyniosą **23 702 521 zł**, co daje wzrost dochodów w stosunku do 2025 r. o kwotę **2 493 157 zł**. Z uwagi na niezastosowanie górnych stawek podatku od nieruchomości, dochody będą niższe o kwotę **6 171 567,00 zł**