

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE

z dnia 2025 r.

w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2026 rok.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) w związku z art. 5 ust. 1 i 3, art. 20b, art. 20c, art. 20d ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 707) oraz rozporządzenia Komisji (UE) 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy *de minimis* (Dz. Urz. UE L, 2023/2831 z 15.12.2023), Rada Miejska w Wołominie uchwala, co następuje:

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

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - **1,38 zł** od 1 m² powierzchni,
- b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - **7,01 zł** od 1 ha powierzchni,
- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - **0,52 zł** od 1 m² powierzchni,
- d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. 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 - **4,00 zł** od 1 m² powierzchni.

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych - **1,05 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – **31,44 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – **14,27 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - **6,31 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - **7,01 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej.

3) od budowli:

- a) **2 %** ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 i ust. 3 -7 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, z wyjątkiem budowli związanych wyłącznie z wydobywaniem wód geotermalnych,
- b) **0,5 %** ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 i ust. 3 - 7 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych dla budowli związanych wyłącznie z wydobywaniem wód geotermalnych.

§ 2. 1. Różnica między stawką podstawową podatku od nieruchomości, o której mowa w § 1 pkt 3 lit. a), a stawką preferencyjną, o której mowa w § 1 pkt 3 lit. b), stanowi pomoc publiczną w ramach pomocy *de minimis* na zasadach określonych w rozporządzeniu Komisji (UE) 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy *de minimis* (Dz. Urz. UE L, 2023/2831 z 15.12.2023 r.).

2. Podmiot ubiegający się o pomoc *de minimis*, o której mowa w ust. 1, jest zobowiązany do przedstawienia podmiotowi udzielającemu pomocy:

1) wszystkich zaświadczeń/oświadczeń o wielkości pomocy *de minimis*, a także zaświadczeń/oświadczeń o wielkości pomocy *de minimis* w rolnictwie i rybołóstwie, otrzymanej w okresie 3 minionych lat lub oświadczenia o nieotrzymaniu takiej pomocy w tym okresie,

2) informacji określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 29 marca 2010 r. w sprawie zakresu informacji przedstawianych przez podmiot ubiegający się o pomoc *de minimis* (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 40 z późniejszymi zmianami).

§ 3. Traci moc uchwała Nr VIII-149/2024 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 28 listopada 2024r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2025 rok (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2024r. poz. 11931).

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

UZASADNIENIE

Do uchwały w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2026r.

Określenie wysokości stawek podatku od nieruchomości należy, zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, do kompetencji rady gminy.

Gmina sama kształtuje wysokość stawek podatku od nieruchomości z zastrzeżeniem, że nie mogą one przekroczyć stawek, które ustalane są corocznie przez Ministerstwo Finansów. Górne granice stawek obowiązujące w danym roku podatkowym ulegają corocznie zmianie na następny rok podatkowy w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych. Maksymalne stawki na 2026 rok zostały zwaloryzowane zgodnie ze wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych, który w I półroczu 2025 r. w stosunku do I półroczu 2024 r. wyniósł 104,5 %. Oznacza to, że nastąpił ich realny wzrost o 4,5 %. *(obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 6 sierpnia 2025 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2026 (MP z 2025 r., poz. 726).*

Uchwała zawiera stawki podatku od nieruchomości na rok 2026 r. wyższe o 18 % w stosunku do stawek obowiązujących w roku bieżącym. Przyjęty wskaźnik wzrostu uwzględnia potrzebę zapewnienia gminie dochodów adekwatnych do rosnących wydatków.

Podatek od nieruchomości - analiza spodziewanych wpływów	stawki Wołomin 2025	stawki ustawowe na 2026	proponowane stawki na 2026r. (18 %)
1.1. grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (m2)	1,17zł	1,45zł	1,38zł
1.2 grunty pod wodami powierzchniowymi (...) (ha)	5,94zł	7,15zł	7,01zł
1.3. grunty pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego (m2)	0,44zł	0,77zł	0,52zł
1.4 niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji.	4,00zł	4,72zł	4,00zł
1.5. budynki mieszkalne (m2)	0,89zł	1,25zł	1,05zł
1.6. budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej (m2)	26,64zł	35,53zł	31,44zł
1.7 budynki zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	12,09zł	16,64zł	14,27zł
1.8. budynki związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń (m2)	5,35zł	7,27zł	6,31zł
1.9. budynki pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego (m2)	5,94zł	12,00zł	7,01zł
1.10.1 od budowli (% od wartości w PLN)	2%	2%	2%
1.10.2 od budowli geotermalnych (% od wartości w PLN)	0,5%		0,5%

Podatek od nieruchomości ma charakter majątkowy, uzależniony jest od posiadania, zaś jego pobór pozwala wspólnocie mieszkańców na korzystanie z wielu dóbr i usług, które trudno byłoby zapewnić sobie w sposób samodzielny. Gmina dzięki podatkom finansuje w szczególności: oświatę, infrastrukturę drogową, przejmując w ten sposób obsługę dóbr publicznych, z których nieodpłatnie korzystają wszyscy.

Konieczne jest urealnienie dochodów odnosząc je do dochodów jakie gmina ustawowo może pozyskać.

Ujemne skutki dla budżetu z tytułu ustalenia w podatku od nieruchomości stawki podatkowej niższej od maksymalnej wynosiły w latach 2020 – 2025 odpowiednio:

Skutki finansowe (<i>ubytek dochodów</i>) obniżania stawek ustawowych w podatku od nieruchomości w latach:					
2020	2021	2022	2023	2024	2025 (na półrocze)
3 872 884 zł	5 102 250 zł	5 368 927 zł	6 645 675 zł	9 204 550 zł	8 187 203,00 zł

W opublikowanych w 2023 roku wynikach kontroli NIK z realizacji dochodów własnych przez gminy, organ ten wskazuje, że dochody własne, w tym zwłaszcza dochody z tytułu podatków lokalnych, mają kluczowe znaczenie dla samodzielności ekonomicznej gmin i dla kształtu ich budżetów dlatego organy wykonawcze gmin powinny szukać sposobów na zwiększenie dochodów własnych.

Warto nadmienić też, że ustalenie stawek podatku od nieruchomości na poziomie niższym od ustawowych, ma wpływ na poziom wyliczonej części wyrównawczej subwencji ogólnej. Ministerstwo Finansów ustala bowiem należne dochody podatkowe gminy, stanowiące podstawę do obliczenia wysokości w/w subwencji w oparciu o skutki ustawowe. Zgodnie z ustawą z dnia 1 października 2024r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego, skutki uchwalenia stawek niższych niż maksymalne mają wpływ na wysokość ustalonej dla gminy części wyrównawczej subwencji ogólnej, gdyż są zaliczane do dochodów podatkowych gminy.

Wzrost obciążeń podatkowych w 2026 roku w podatku od nieruchomości w skali roku dla trzech najbardziej charakterystycznych dla gminy Wołomin typów podatnika przedstawia się następująco:

typy podatników	2025 - obciążenie w skali roku	2026 - obciążenie w skali roku (18%)
mieszkaniec zabudowa jednorodzinna - grunt 1000m2, budynek mieszkalny 120m2	4 x 137 zł	4 x 162 zł
mieszkaniec osiedla - 60m2 mieszkania plus udział w gruncie 40 m2	jednorazowo - 71 zł	jednorazowo - 84 zł
średni przedsiębiorca (os fizyczna) - grunt 800 m2, budynek 100m2, budowle 30 tys zł	4 x 1050 zł	4 x 1 212 zł

Według dyspozycji art. 5 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, przy określaniu wysokości stawek dla budowli, rada gminy może różnicować wysokość stawek dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając w szczególności rodzaj prowadzonej działalności.

Uchwała różnicuje stawki podatku od nieruchomości od budowli. Wprowadza obok stawki podstawowej - 2%, stawkę preferencyjną - 0,5% od wartości budowli związanych z wydobywaniem wód geotermalnych.

Wprowadzenie preferencyjnej stawki podyktowane jest koniecznością wdrożenia niezbędnych zmian w zakresie transformacji energetycznej kluczowych sektorów gospodarki gminy Wołomin, a tym samym wsparcie rozwoju odnawialnych źródeł energii. W celu spełnienia coraz bardziej restrykcyjnych norm dekarbonizacyjnych UE, zwiększenie potencjału rozwojowego oraz bezpieczeństwa energetycznego gminy Wołomin zasadne jest wdrożenie szeregu narzędzi administracyjnych, ułatwiających i wspierających wypełnienie powyższych celów. Ustalenie preferencyjnej stawki podatku to inwestycja w zrównoważony rozwój, bezpieczeństwo energetyczne i ochronę środowiska. Ułatwienie inwestycji w tę technologię wpisuje się w krajowe i unijne cele klimatyczne oraz wspiera rozwój lokalny, co czyni je uzasadnionym elementem polityki energetycznej państwa.

Skutki finansowe uchwały – wzrost w 2026 roku przychodów z tytułu podatku od nieruchomości o **3 605 000 zł.**