



Dochody jednostek samorządu terytorialnego na obszarze miejskiego planu rewitalizacji

Pytania & Odpowiedzi

Opracowanie:

Zespół Centrum Doradztwa Rewitalizacyjnego IRMiR



- *Co w przypadkach:*

a) gdy po przyjęciu GPR, uchwalono MPZP a później po jakimś okresie uchwalono nowy lub zmianę MPZP - od kiedy liczymy okres 4 letni?

Okres 4-letni liczony jest od daty wejścia w życie MPZP lub od wejścia w życie jego aktualizacji, ponieważ w rozumieniu planistycznym zmiany w MPZP wprowadzają ten sam skutek, co wejście w życie MPZP, stąd okres 4-letni należy w tym przypadku liczyć na nowo.

b) gdy przed przyjęciem GPR, uchwalono MPZP a po przyjęciu GPR, po jakimś okresie uchwalono nowy lub zmianę MPZP - od kiedy liczymy okres 4 letni?

W sytuacji, gdy obowiązuje MPZP, a obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji jest wyznaczany później, obydwie przesłanki, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ppkt d) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, są spełnione w momencie wejścia w życie uchwały o obszarach. W tym przypadku wymagany okres 4-letni liczony jest od daty wejścia w życie uchwały o obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji.

- *Czy dobrze rozumiem, że 4 lata można stosować obniżoną stawkę podatku, a po 4 latach musimy wyższą?*

Tak, obniżona stawka podatku od nieruchomości wynika z ogólnych zasad podatkowych. Po 4 latach od wejścia w życie MPZP na ustawowym obszarze rewitalizacji lub po 4 latach od wejścia w życie uchwały o obszarach - w sytuacji funkcjonującego na tym terenie MPZP - gmina ma obowiązek uchwalić i stosować stawkę wyższą podatku od nieruchomości niezabudowanych. Należy jednak pamiętać, iż sytuacja na obszarze rewitalizacji może uzasadnić wprowadzenie obniżonych stawek – istnieje możliwość uchwalenia przez radę gminy stawek podatkowych niższych, aniżeli określone w art. 5 ust. 1 ppkt d) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, np. z powodu wyłączenia części nieruchomości spod zabudowy (przykładowo działki drogowe).

- *Czy jeśli gmina posiada Lokalny Program Rewitalizacji również powinna stosować to rozróżnienie dot. kwot? Informuję, że 4 lata temu wprowadzono LPR w gminie, w tym roku zostanie przyjęty Gminny Program Rewitalizacji. Kilka lat temu większość gmin przyjmowała LPR, który był alternatywą dla GPR, ale czy rozumiemy te dokumenty jako tożsame w rozumieniu przepisów?*

Regulacje dotyczące podwyższonej stawki podatku od nieruchomości niezabudowanych dotyczą wyłącznie ustawowych obszarów rewitalizacji i nie obejmują sytuacji związanej z funkcjonowaniem w gminie Lokalnego Programu Rewitalizacji. Art. 5 ust. 1 pkt 1 ppkt d) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wiąże stawki podatku od nieruchomości niezabudowanych, objętych MPZP, wyłącznie z obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

- *Mówił Pan Mecenase o tym, że wystarczy w jakikolwiek sposób zabudować nieruchomość mieszkaniową (usługową lub mieszaną) by nie płacić podwyższonej stawki podatku. Czy przykładem może być np. budowa garażu na działce wskazanej w MPZP pod zabudowę mieszkaniową ?*



Nieruchomość utraci status gruntu niezabudowanego wtedy, gdy zostanie on zmieniony w ewidencji gruntów i budynków na tereny zabudowane (i zurbanizowane). Jest więc możliwe, by w efekcie wprowadzenia последней zabudowy, np. w postaci garażu, zmienić charakter nieruchomości niezabudowanej na zabudowaną. Należy jednak wcześniej przeprowadzić procedurę zmiany danych w ewidencji gruntów i budynków zgodnie z wymogami art. 22 ust. 2 ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne. Każdy obiekt budowlany powstały na niezagospodarowanej nieruchomości wpływa na zmianę statusu działki z niezabudowanej na zabudowaną.

I drugie pytanie. Czy jeżeli właściciel takiej nieruchomości nie podejmie żadnej inwestycji przez 4 lata, a następnie, w obawie przed zwiększoną stawką podatkową, dokona sprzedaży gruntu znajdującego się na obszarze rewitalizacji, czy nowy właściciel ma kolejne 4 lata na zakończenie zabudowania tego terenu, czy też z automatu, tj. po upływie 4 lat od przyjęcia przez gminę GPR, zaczyna płać podwyższoną stawkę podatku od nieruchomości?

Zwiększone opodatkowanie wynika z zaistnienia dwóch przesłanek - wyznaczenia obszaru rewitalizacji, o którym mowa w ustawie o rewitalizacji i wejścia w życie MPZP. Nie mają na niego wpływu kwestie własnościowe. Zmiana właściciela nieruchomości nie zatrzymuje biegu 4-letniego okresu liczonego od daty wejścia w życie MPZP na obszarze rewitalizacji lub od wyznaczenia obszaru rewitalizacji na terenie z obowiązującym MPZP. Jeżeli nabywca zakupi nieruchomość położoną jednocześnie na terenie objętym MPZP, na którym funkcjonuje ustawowy obszar rewitalizacji, to może zostać obciążony wyższą stawką podatku z tytułu zakończenia 4-letniego okresu obowiązywania niższej stawki podatku.

- *W przypadku gruntu np. 1ha objętego obszarem rewitalizacji, gdy podatnik wybudował się tylko na gruncie o powierzchni np. 0,20ha - to czy cała powierzchnia nie jest objęta stawką od rewitalizacji?*

Pytanie dotyczy dużego obszaru, którego tylko mała część jest zabudowana. Na gruncie ustawy o rewitalizacji oraz ustawy o podatkach i opłatach lokalnych nie da się rozstrzygnąć możliwości wyłączenia nieruchomości z wyższego opodatkowania. Odpowiedzi w tym zakresie może udzielić analiza załącznika nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków - w części dot. zurbanizowanych terenów niezabudowanych.

Przykładowo nieruchomość może składać się z kilku działek, z których każda może podlegać innemu opodatkowaniu, gdyż w zakresie podatku lokalnego jednostką klasyfikacyjną jest poszczególne działka. W takiej sytuacji tylko działka objęta zabudową zostanie wyłączona z wyższego opodatkowania.

W przypadku nieruchomości jednorodnej, złożonej tylko z jednej działki – jeśli jej mała część zostanie zabudowana, to cała jednostka zmieni swoje przeznaczenie i nie będzie podlegać temu opodatkowaniu.



- *Czy przy rozpatrywaniu pojęcia nieruchomości należy brać pod uwagę nieruchomości w rozumieniu Kodeksu Cywilnego czy w rozumieniu prawa geodezyjnego? Księgi wieczyste mogą obejmować wiele działek geodezyjnych i część z nich może być zabudowana, a inne nie.*

Odpowiedzi udzielono przy poprzednim pytaniu. Stwierdzenie charakteru użytków gruntowych następuje na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, przyjętego na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.

- *Jak należy postępować w przypadku rozbieżności pomiędzy ewidencją GiB i stanem faktycznym?*

Opodatkowanie realizuje się zgodnie z danymi wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków. Należy mieć jednak na uwadze możliwość wystąpienia dwóch rodzajów czynności – opodatkowanie osób fizycznych przeprowadzane na podstawie danych z ewidencji GiB oraz opodatkowanie osób prawnych, które deklarują przedmiot opodatkowania i na podstawie tej deklaracji jest ustalany podatek. W przypadku osób prawnych jest weryfikacja, czy grunt deklarowany jest zgodny z jego przeznaczeniem w ewidencji. Natomiast na właścicieli nieruchomości będącymi osobami fizycznymi nałożony jest obowiązek zgłoszenia zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków, w terminie 30 dni licząc od dnia powstania tych zmian (art. 22 ust. 2 ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne). Organ może wszcząć postępowanie podatkowe wyjaśniające w przypadku wątpliwości dot. niezgodności między faktycznym wykorzystaniem nieruchomości, a określeniem jej przeznaczenia w ewidencji gruntów lub deklaracji. Jeśli wątpliwości zostaną potwierdzone dowodowo organ posiada kompetencję do wydania decyzji w sprawie określenia zobowiązania podatkowego w innej kwocie, aniżeli wyznaczona na podstawie danych z ewidencji lub deklaracji podatkowej.

- *Proszę o potwierdzenie, że 4 lata liczymy od dnia uchwalenia GPR a nie podjęcia uchwały delimitacyjnej, w przypadku gdy MPZP był podjęty wcześniej? Dokładnie który przepis to reguluje, wyjaśnia?*

Zgodnie z art. 5 ust 1 pkt 1 ppkt d ustawy o podatkach i opłatach lokalnych prawo podatkowe jest powiązane z wyznaczeniem w gminie ustawowego obszaru rewitalizacji. Zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy o rewitalizacji, wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji następuje w trybie odrębnej uchwały rady gminy. Tym samym 4-letni okres skutkujący podwyższoną stawką dla nieruchomości niezabudowanych liczony jest od dnia wejścia w życie uchwalenia uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru rewitalizacji albo dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru w zależności od tego, który akt wejdzie wcześniej w życie.



- *Dzień dobry, ja jednak nie wiązałabym podwyższonej stawki od gruntów niezabudowanych z faktem posiadania GPR, lecz wyłącznie z faktem wyznaczenia obszaru rewitalizacji w trybie ustawy o rewitalizacji. Rodzi to konsekwencje również dla tych gmin, którym wygaś GPR z powodu upływu czasu, na który został opracowany, a w obrocie prawnym nadal funkcjonuje uchwała o obszarach, która jest bezterminowa.*

Ustawa przepisu podatkowego mówi o wyznaczeniu obszaru rewitalizacji. Zatem jeżeli wygaśnie GPR, to nadal obowiązuje uchwała w celu wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, dająca skutki podatkowe dla nieruchomości niezabudowanych. Prawo podatkowe jest powiązane z wyznaczonym obszarem, a nie faktem posiadania GPR.

- *Czy opodatkowanie dotyczy też MPR, czy tylko MPZP?*

Na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 ppkt d) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wyższemu opodatkowaniu mogą podlegać grunty niezbudowane objęte obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2021 r. poz. 485), 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. Wymienione warunki muszą być spełnione łącznie.

Zgodnie z przepisami art. 37n ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawsze, kiedy w przepisach tej ustawy albo przepisach odrębnych jest mowa o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, należy przez to rozumieć również miejscowy plan rewitalizacji. Opodatkowanie dotyczy więc zarówno MPZP, jak i MPR.

- *W ramach projektowania/uchwalania miejscowych planów może zajść konieczność wyznaczania terenów w oderwaniu od działek geodezyjnych i może wtedy wystąpić sytuacja w której działka geodezyjna leży na dwóch terenach - dla przykładu: mieszkaniowych i przemysłowych. Zgodnie z przywoływanym przepisem stawką podatku objęte są działki wyznaczone w MPZP jako mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe. Jak taką sytuację należy rozstrzygnąć?*

Zdarzają się sytuacje, że obręby planistyczne nie pokrywają się z jednostkami ewidencyjnymi. W takiej sytuacji reguła podatkowa będzie miała oparcie w tym systemie prawnym, na podstawie którego rozstrzyga się zagadnienie – jeżeli na gruncie planistycznym, to reguły planu miejscowego będą miały znaczenie, a jeżeli na gruncie podatkowym, to reguły podatkowe będą miały pierwszeństwo. Jeśli wystąpią podstawy do zastosowania art. 5 ust. 1 pkt 1 ppkt d) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych to należy go zastosować.

- *Czy jest minimalna stawka podatku od takiego obszaru?*

W uchwale o podatkach lokalnych nie powinna występować stawka zerowa w zakresie podatku od nieruchomości, która jest interpretowana jako zwolnienie z obowiązku podatkowego. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych wskazuje stawki maksymalne, jakie może zastosować gmina. Jeżeli więc przepis określa stawkę maksymalną podatku, to wszystko, co jest uchwalane



poniżej, jest zgodnie z prawem z zastrzeżeniem, że nie może to być stawka zerowa, będąca faktycznym zwolnieniem z podatku, a nie stawką podatkową.

- *Dzień dobry, a jeśli mamy zbieg okoliczności, że stawka dotyczy działki gruntu niezabudowanego położonego na obszarze rewitalizacji, objętego MPZP, a jednocześnie jest prowadzona na niej działalność gospodarcza, to którą stawkę stosować?*

W tym przypadku przepis szczególny wyprzedza stosowanie przepisu ogólnego. Przepis z art. 5 ust 1 pkt 1 ppkt d dotyczy sytuacji, kiedy ogólnie występują grunty niezabudowane na obszarze rewitalizacji, natomiast w przypadku zaistnienia innych przypadków specjalnych, obowiązują regulacje szczególne. Dlatego w odniesieniu do gruntów zajętych pod działalność gospodarczą stosujemy przepisy dotyczące terenów zajętych na potrzeby działalności gospodarczej, jako regulację szczególną.