



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 25 listopada 2025 r.

Poz. 4403

U C H W A Ł A Nr XXVIII/1235/2025

z dnia 18 listopada 2025 r.

Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Rzeszowie

Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Rzeszowie po przeprowadzeniu postępowania nadzorczego w sprawie uchwały **Nr XX/146/2025 Rady Gminy Czarna** z dnia 21 października 2025 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości – działając na podstawie art. 11 ust. 1 pkt 5 i art. 18a ust. 3 ustawy z dnia 7 października 1992 roku o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz.U. z 2025 r. poz. 7) w związku z art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153)

stwierdza nieważność uchwały **Nr XX/146/2025 Rady Gminy Czarna** z dnia 21 października 2025 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości – **w całości**.

UZASADNIENIE

W dniu 21 października 2025 r. Rada Gminy Czarna podjęła uchwałę Nr XX/146/2025 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

Uchwała ta wpłynęła do Regionalnej Izby Obrachunkowej w Rzeszowie dnia 28 października 2025 r.

W wyniku badania powyższej uchwały w trybie nadzoru, uchwałą Nr XXVII/1183/2025 z dnia 4 listopada 2025 r. Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Rzeszowie postanowiło wszcząć postępowanie nadzorcze.

Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Rzeszowie stwierdziło, co następuje:

Rada Gminy Czarna, powołując się na 18 ust. 2 pkt 8 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2025 r. poz. 707), określiła wysokość stawek podatku od nieruchomości.

Badaną uchwałą Rada Gminy Czarna w § 1 pkt 1 lit. c ustaliła stawki podatku od nieruchomości od gruntów pozostałych w następujący sposób:

„c) od pozostałych, w tym

— zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego od 1 m² powierzchni – 0,74 zł,

— zajętych na działki letniskowe od 1 m² powierzchni – 0,77 zł,

— drogi od 1 m² powierzchni – 0,77 zł,

— inne od 1 m² powierzchni – 0,74 zł”.

Natomiast w § 1 pkt 2 lit. e uchwały Rada Gminy określiła stawki podatku od nieruchomości od budynków lub ich części pozostałych w następujący sposób:

„e) od pozostałych, w tym:

- zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego od 1 m² powierzchni użytkowej – 11 zł,
- zajętych na domki letniskowe od 1 m² powierzchni użytkowej – 12 zł,
- inne od 1 m² powierzchni użytkowej – 11 zł”.

Kolegium zważyło, co następuje:

Przepis art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) stanowi, że do właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach podatków i opłat w granicach określonych w odrębnych ustawach. Kompetencje rady gminy w zakresie określenia stawek podatku od nieruchomości wynikają z przepisu art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2025 r. poz. 707). Przepis ten stanowi, że rada gminy, w drodze uchwały, określa wysokość stawek podatku od nieruchomości, z tym że nie mogą one przekroczyć stawek ustalonych corocznie przez ministra właściwego do spraw finansów publicznych w wydanym przez niego obwieszczeniu. Oznacza to, że rada gminy jest obowiązana do określenia stawek podatku od nieruchomości dla kategorii przedmiotów opodatkowania wymienionych w art. 5 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i może różnicować te stawki w oparciu o kryteria określone w art. 5 ust. 2, 3 i 4 tej ustawy. Przy określaniu wysokości stawek podatku od nieruchomości od gruntów rada gminy może różnicować ich wysokość dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając w szczególności lokalizację, rodzaj prowadzonej działalności, rodzaj zabudowy, przeznaczenie i sposób wykorzystywania gruntu. Przy określaniu wysokości stawek podatku od budynków lub ich części, rada gminy może różnicować ich wysokość dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając w szczególności lokalizację, sposób wykorzystywania, rodzaj zabudowy, stan techniczny oraz wiek budynków. Ponadto przy określaniu wysokości stawek, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b-e oraz w ust. 1 pkt 3 ustawy, rada gminy może różnicować wysokość stawek dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając w szczególności rodzaj prowadzonej działalności.

Rada Gminy Czarna, określając wysokość stawek podatku od nieruchomości od gruntów pozostałych, ustaliła tę stawkę w wysokości 0,74 zł od 1 m² powierzchni dla gruntów zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego oraz dla innych gruntów.

W analogiczny sposób Rada ustaliła wysokość stawek podatku od nieruchomości od budynków lub ich części pozostałych, określając stawkę w wysokości 11,00 zł od 1 m² powierzchni użytkowej dla budynków lub ich części zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego oraz dla innych budynków lub ich części.

W ocenie Kolegium Izby katalog przedmiotów opodatkowania, określony w art. 5 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych jest katalogiem zamkniętym co oznacza wprost, iż wszystkie przedmioty opodatkowania podatkiem od nieruchomości ujęte w uchwale organu stanowiącego, stanowiącej akt prawa miejscowego winny być literalnie, zgodnie z brzmieniem tej normy prawnej. Ponadto Rada Gminy ma prawo różnicować stawki podatku od nieruchomości, jednak fakt, że katalog kryteriów ma charakter otwarty, nie oznacza braku ograniczeń w zakresie uprawnienia rady gminy do różnicowania stawek. Różnicowanie bowiem musi mieścić się w granicach ustawowo określonej stawki maksymalnej i polegać na wyodrębnieniu w jej ramach określonych grup przedmiotów opodatkowania ze względu na ich szczególne cechy.

Rada Gminy winna w sposób jednoznaczny najpierw określić stawkę podatku od pozostałych gruntów oraz od pozostałych budynków lub ich części, a następnie (o ile wolą Rady jest zróżnicowanie stawek) w ramach tak ustalonego przedmiotu opodatkowania wydzielić kategorii przedmiotu opodatkowania ze względu na cechy przedmiotu opodatkowania i określić dla nich stawki inne od stawki podstawowej określonej odpowiednio dla pozostałych gruntów oraz budynków lub ich części.

Rada Gminy Czarna przy określaniu w badanej uchwale wysokości stawek podatku od nieruchomości od pozostałych gruntów oraz pozostałych budynków lub ich części naruszyła art. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Uwzględniając zasadę legalizmu, wyrażoną w art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.), w myśl której organy administracji publicznej są zobowiązane działać na podstawie i w granicach prawa, należało uznać, iż wskazane wyżej i zakwestionowane przez Kolegium Izby regulacje aktu prawa miejscowego istotnie naruszają obowiązujący porządek prawny.

W tym stanie rzeczy Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej uchwało jak w sentencji.

Na niniejszą uchwałę Gminie przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie za pośrednictwem Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Rzeszowie, w terminie 30 dni od daty jej doręczenia.

Mirosław Paczocha

Prezes