

UZASADNIENIE

1. Rada gminy, w drodze uchwały, określa wysokość stawek podatku od nieruchomości, z tym że stawki nie mogą przekroczyć rocznie górnych granic stawek kwotowych określonych w art. 5 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, które 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. Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu 2024 roku w stosunku do I półrocza 2023 roku wyniósł 102,7 (wzrost o 2,7%).
2. Wysokość stawek maksymalnych na rok 2025 została podana w obwieszczeniu Ministra Finansów z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2025 (M.P. poz. 716).
3. Stawki podatkowe na 2025 rok w podatku od nieruchomości dla Miasta Rybnika zostały zaproponowane na poziomie maksymalnym (w stosunku do roku ubiegłego zwaloryzowano o wskaźnik inflacji wskazany w pkt 1), za wyjątkiem budowli służących do zbiorowego odprowadzania ścieków w rozumieniu ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (stawka – 1,5%). Stawka ta (podobnie jak w roku ubiegłym) została zaproponowana na poziomie niższym o 0,5% wobec stawki maksymalnej, która wynosi 2%.
4. Uchwała w sprawie podatku od nieruchomości na 2025 rok, podobnie jak w latach ubiegłych, zawiera obniżoną stawkę podatku od nieruchomości dla budowli służących do zbiorowego odprowadzania ścieków. W stosunku do uchwał na lata 2014-2024 zapis nie zmienił się. W sprawie zastosowania niższej stawki podatkowej w 2014 roku Prezydent Miasta Rybnika uzyskał opinię UOKiK (pismo nr DDO-530-209(2)/13/MG z 31.10.2013 r.), zawierającą potwierdzenie, że w przypadku Gminy Rybnik zastosowanie niższej stawki podatku nie wpłynie na zakłócenie konkurencji, a tym samym nie będzie stanowiło pomocy publicznej.
5. Na podstawie Uchwały nr 755/L/2014 Rady Miasta Rybnika z 15 października 2014 r. zwolniono od podatku od nieruchomości:
 - budynki, budowle i grunty zajęte na potrzeby ochrony przeciwpożarowej, za wyjątkiem części wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej,
 - grunty sklasyfikowane w geodezyjnej ewidencji gruntów i budynków jako drogi, inne niż określone w art. 2 ust. 3 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, za wyjątkiem związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej,

- te części budynków i gruntów, gdzie prowadzona jest działalność objęta systemem oświaty, które zajęte są na prowadzenie działalności innej niż oświatowa, jednak związanej z funkcjonowaniem jednostki objętej systemem oświaty,
 - budynki i grunty zajęte na potrzeby kultury fizycznej i sportu, za wyjątkiem wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej,
 - grunty, budowle i budynki lub ich części zajęte na potrzeby obrony cywilnej, za wyjątkiem części wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej.
6. Ustawowo zwolnione / wyłączone od podatku od nieruchomości są m.in.:
- grunty stanowiące nieużytki, użytki ekologiczne, grunty zadrzewione i zakrzewione, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej,
 - nieruchomości lub ich części zajęte na prowadzenie nieodpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego,
 - grunty zajęte pod pasy drogowe dróg publicznych w rozumieniu przepisów o drogach publicznych oraz zlokalizowane w nich budowle - z wyjątkiem związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż utrzymanie dróg publicznych lub eksploatacja autostrad płatnych.
7. Ujemne skutki dla budżetu z tytułu ustalenia w podatku od nieruchomości stawki podatkowej niższej od maksymalnej wyniosą około 2,9 mln zł, natomiast z tytułu zwolnień z opodatkowania (ustawowych i z uchwały Rady Miasta) około 15,2 mln zł.
8. Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają użytki rolne lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.
9. Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:
- a) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych,
 - b) posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych,
 - c) użytkownikami wieczystymi gruntów,
 - d) posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie:
 - wynika z umowy zawartej z właścicielem, Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości,
 - jest bez tytułu prawnego.
- Jeżeli przedmiot opodatkowania znajduje się w posiadaniu samoistnym, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczu samoistnym.