



Łódź, dnia 17 lipca 2013 r.

DOA-OP.II.0003.504.2014

**Pan  
Tomasz Trela  
Radny Rady Miejskiej  
w Łodzi**

**Wiceprezydent Miasta Łodzi**

ul. Piotrkowska 104  
90-926 Łódź  
tel.: +48 (42) 638 41 08  
fax +48 (42) 638 42 14  
e-mail: ag.nowak@uml.lodz.pl  
www.uml.lodz.pl

W odpowiedzi na złożoną interpelację w okresie międzysesyjnym (w dniu 04 lipca 2014 r.), w sprawie obniżenia podatku od nieruchomości oraz opłat za wieczyste użytkowanie lub też innych opłat miejskich, przedsiębiorcom prowadzącym działalność gospodarczą przy ul. Inflanckiej, wyjaśniam, co następuje.

Obowiązek wnoszenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest obowiązkiem ustawowym, wynikającym z art. 238 kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014. 121 j.t.) i art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami).

Wyżej wymienione przepisy przewidują możliwość obniżenia opłaty rocznej za prawo użytkowania wieczystego jedynie w sytuacji, gdy nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków.

Stosownie do treści Wyroku Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 17 grudnia 2008 r. znak: I CSK 244/2008 „*opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego obciąża podmiot wpisany do księgi wieczystej jako użytkownika wieczystego, niezależnie od tego, czy podmiot ten faktycznie z gruntu korzysta*”.

Jak wynika z postępowania wyjaśniającego, przeprowadzonego w Wydziale Prawo do Nieruchomości, spośród nieruchomości stanowiących własność Miasta Łodzi położonych przy ul. Inflanckiej, oddanych w użytkowanie wieczyste, tylko dwie nieruchomości wykorzystywane są na cele gospodarcze, pozostałe nieruchomości wykorzystywane są na cele mieszkalne.

Należy zatem uznać, iż sytuacja w jakiej znalazły się te podmioty, jest czasowym utrudnieniem w korzystaniu z nieruchomości i nie stanowi podstawy do obniżenia opłaty. Wiążąca pozostaje umowa użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości oraz wysokość ustalonych opłat za to prawo.

Jedynym trybem umożliwiającym uzyskanie ulgi w spłacie opłat za użytkowanie wieczyste, w przypadku znaczącego spadku dochodów bądź rzeczywistej niemożności prowadzenia działalności, może być złożenie wniosków o ustalenie innego terminu zapłaty opłat. Przy czym wnioski takie mogłyby dotyczyć opłat przyszłorocznych zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami (art. 71 ust. 4).

W świetle art. 217 Konstytucji RP nakładanie podatków, określanie podmiotów, przedmiotów opodatkowania i stawek podatkowych, a także zasad przyznawania ulg i umorzeń oraz kategorii podmiotów zwolnionych od podatków następuje w drodze ustawy

W przypadku podatku od nieruchomości kwestie te reguluje ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 849). Zgodnie z art. 5 ust. 1 tej ustawy wyłączną kompetencję do określania wysokości stawek podatku od nieruchomości posiada rada gminy (miasta) jako organ stanowiący, który podejmuje w tym przedmiocie uchwałę, przy czym stawki te nie mogą przekroczyć górnych granic stawek kwotowych określanych corocznie w obwieszczeniu ministra właściwego do spraw finansów publicznych.

Biorąc pod uwagę utrudnienia w prowadzeniu działalności gospodarczej, jakie przewiduje się w kolejnych latach w związku z remontami ulic, Rada Miejska w Łodzi zrezygnowała z podwyższenia stawek podatku od nieruchomości na 2014 rok przewidzianych w obwieszczeniu Ministra Finansów z dnia 7 sierpnia 2013 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2014 roku (M.P. poz. 724). W świetle art. 20a ust. 1 ww. ustawy w przypadku nieuchwalenia stawek podatku od nieruchomości stosuje się stawki obowiązujące w roku poprzedzającym rok podatkowy. Zatem w bieżącym roku podatkowym nadal obowiązują stawki podatku od nieruchomości określone w uchwale Nr LI/1046/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 listopada 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. poz. 4174).

Wprawdzie art. 5 ust. 2, 3 i 4 ww. ustawy przyznaje radzie gminy uprawnienie do różnicowania wysokości stawek dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, przy uwzględnieniu w szczególności lokalizacji, rodzaju

prowadzonej działalności, rodzaju zabudowy, sposobu wykorzystywania gruntów i budynków, stanu technicznego i wieku budynków, jednakże przepisy w tym zakresie musiałyby zawierać regulacje prawne sformułowane na tyle jasno, by odnosiły się one do bliżej nieokreślonego kręgu podmiotów i na tyle precyzyjnie, by wprost z brzmienia tych przepisów wynikało, jakie przedmioty opodatkowania i w jakich przypadkach uprawnione byłyby do skorzystania z preferencyjnej stawki podatkowej, nie pozostawiając w tym względzie luzu interpretacyjnego. Niezależnie od tego procedura zastosowania niższej stawki podatkowej wymagałaby rozpatrzenia każdego przypadku pod kątem zgodności z regulacjami prawnymi dotyczącymi pomocy *de minimis*, co wiązałoby się z koniecznością składania przez przedsiębiorców wymaganych w tym zakresie dokumentów i informacji. A zatem znalezienie rozwiązania, które z jednej strony zaspakajałoby oczekiwania przedsiębiorców, zaś z drugiej nie rodziło wątpliwości organów nadzorczych, co do legalności zapisów uchwały, może okazać się niezwykle trudne.

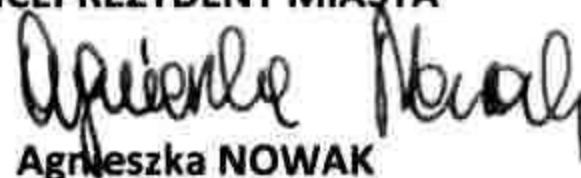
Należy zaznaczyć, że rozwiązanie takie wcale nie musi oznaczać obniżenia obciążeń fiskalnych dla przedsiębiorców, którzy wynajmują lokale od osób trzecich. Bezpośrednim beneficjentem preferencyjnej stawki podatkowej jest bowiem właściciel, użytkownik wieczysty lub posiadacz nieruchomości, a wynikające z tego tytułu obniżenie stawki podatkowej nie skutkuje automatycznie zmniejszeniem kosztów prowadzenia działalności gospodarczej u przedsiębiorców prowadzących tę działalność w wynajmowanych lokalach.

Ponadto, w świetle wspomnianego wcześniej art. 20a ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, w przypadku nieuchwalenia stawek podatku od nieruchomości stosuje się stawki obowiązujące w roku poprzedzającym rok podatkowy. Na mocy powyższego przepisu niepodjęcie uchwały przed rozpoczęciem kolejnego roku podatkowego powoduje, że uprawnienia uchwałodawcze rady gminy w tym zakresie ulegają wyłączeniu. W takiej sytuacji rada gminy nie tylko traci uprawnienie do podjęcia w trakcie roku podatkowego uchwały określającej wysokość stawek podatkowych, ale nie może także zmieniać stawek ubiegłorocznych, ani ich różnicować.

Podsumowując, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, Prezydent Miasta Łodzi nie posiada kompetencji do określania, zmiany i różnicowania wysokości stawek podatku od nieruchomości. Kompetencja ta została bowiem zastrzeżona przez ustawodawcę wyłącznie dla Rady Miejskiej. Jednak z uwagi na to,

że Rada Miejska nie podjęła uchwały określającej wysokość stawek podatku od nieruchomości na 2014 rok, w bieżącym roku podatkowym nie istnieje możliwość ich zmiany lub różnicowania.

**WICEPREZYDENT MIASTA**



**Agnieszka NOWAK**