



# Regionalna Izba Obrachunkowa w Opolu

45-052 Opole  
ul. Oleska 19a  
NIP 754-11-36-950  
REGON 530617411

tel: 77 453 86 36  
77 443 18 70  
tel/fax: 77 453 73 68  
e-mail: [rio@rio.opole.pl](mailto:rio@rio.opole.pl) [www.rio.opole.pl](http://www.rio.opole.pl)

Opole, 19 stycznia 2022 r.

NA.III-0221-18/2021

**Pan**

**Norbert Koston**

**Burmistrz Kolonowskiego**

Działając na podstawie art. 13 pkt 11 ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 2137 ze zm.) w odpowiedzi na wniosek o udzielenie wyjaśnienia czy możliwe jest rozpoczęcie przez Gminę naliczania podatku od nieruchomości dla gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji niezwłocznie od dnia wejścia w życie uchwały Rady Miejskiej w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, jeżeli upłynął 4-letni okres od dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czy też musi również upłynąć okres 4 lat od wejścia w życie uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru rewitalizacji, a to mając na uwadze treść art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. d ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1170 ze zm.; dalej: u.p.o.l.),

uprzejmie wyjaśniam i informuję, co następuje:

Na wstępie wskazać należy, że jak stanowi art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2021 r., poz. 485; dalej: u.r.), rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji. Na podstawie art. 3 ust. 1 u.r. przygotowanie, koordynowanie i tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji, a także jej prowadzenie w zakresie właściwości gminy, stanowią jej zadania własne. W przypadku, gdy gmina zamierza

realizować powyższe zadanie własne, rada gminy zgodnie z art. 8 ust. 1 u.r. wyznacza, w drodze uchwały, z własnej inicjatywy albo na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Definicję obszaru rewitalizacji zawiera art. 10 ust. 1 u.r., zgodnie z którym jest to obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, o których mowa w art. 9 ust. 1 u.r., na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację.

Przepis art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. d u.p.o.l. nakłada na radę gminy obowiązek określenia w drodze uchwały wysokości stawki podatku od nieruchomości, z tym, że stawka nie może przekroczyć rocznie od gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2018 r. poz. 1398 oraz z 2019 r. poz. 730), 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 – 3 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni. W 2022 r. zgodnie z obwieszczeniem Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 22 lipca 2021 r. (M.P. z 2021 r., poz. 724) stawka wynosi 3,40 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni.

Stosownie do brzmienia art. 6 ust. 1 u.p.o.l. obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku.

Wątpliwości wnioskodawcy budzi prawidłowa wykładnia przepisu art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. d u.p.o.l., a w szczególności ustalenie, czy okres 4 lat upłynąć ma wyłącznie od dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czy także od wejścia w życie podjętej uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru rewitalizacji.

Analizując powyższe zagadnienie odwołać się należy do rządowego projektu ustawy o rewitalizacji (druk nr 3594 z dnia 2 lipca 2015 r.), w którym w rozdziale 6 wyjaśnia się, że wprowadzana zmiana do ustawy o podatkach i opłatach lokalnych ma stanowić instrument finansowej zachęty dla właścicieli nieruchomości do realizacji zagospodarowania zgodnego

z planem miejscowym lub w razie braku takiego zamiaru do zadysponowania nieruchomością na rzecz podmiotu, który jest zainteresowany takim działaniem.

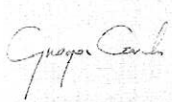
W doktrynie przywołuje się pismo Ministerstwa Finansów z dnia 22 grudnia 2015 r. PL-LS.834.122, dotyczące stosowania stawki podatku od nieruchomości od gruntów niezabudowanych, objętych obszarem rewitalizacji. Wskazuje się tam, że ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji wprowadziła do ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych nową kategorię stawki podatku od nieruchomości od gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji. Zamiarem projektodawcy ustawy o rewitalizacji było ustanowienie określonej sekwencji zdarzeń, w ramach której najpierw podjęta zostaje decyzja o wyznaczeniu obszaru rewitalizacji, potem zaś stosowane są regulacje związane z tym obszarem tak, aby nie zaskakiwać właścicieli nieruchomości nowymi uregulowaniami, lecz aby umożliwić im świadome współkształtowanie statusu prawnego obszaru rewitalizacji oraz poznanie skutków prawnych jego wyznaczenia i umożliwienia zareagowania na te skutki. Uwzględniając powyższe, przyjąć należy, że przepis art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. d u.p.o.l. umożliwia nałożenie podwyższonej stawki podatku od nieruchomości dopiero po 4 latach od dnia, w którym nastąpiło spełnienie przez nieruchomość obydwu warunków z ustawy, tj. zarówno wyznaczenia obszaru rewitalizacji, jak i wejścia w życie planu miejscowego o określonych ustaleniach. Zawarte w przepisie określenie „tych gruntów” dotyczy gruntów, w odniesieniu do których zaczęła obowiązywać uchwała w sprawie ustanowienia obszaru rewitalizacji. Należy więc uznać, że wyższa stawka podatku od nieruchomości liczona będzie dopiero w przypadku, gdy najpierw dla gruntu zaczęła obowiązywać uchwała o wyznaczeniu obszaru rewitalizacji, następnie zaś upłynęło 4 lata obowiązywania planu miejscowego o określonym przeznaczeniu, które nie zostało zrealizowane. (R. Dowgier, L. Etel, G. Liszewski, B. Pahl [w:] R. Dowgier, L. Etel, G. Liszewski, B. Pahl, Podatki i opłaty lokalne. Komentarz, LEX/el. 2021, art. 5).

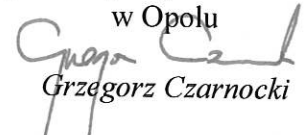
Analogiczne stanowisko wyrażone zostało w piśmie Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej do Marszałka Sejmu RP z dnia 9 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych ([http://orka.sejm.gov.pl/opinie9.nsf/nazwa/pet\\_20210609\\_d96/\\$file/pet\\_20210609\\_d96.pdf](http://orka.sejm.gov.pl/opinie9.nsf/nazwa/pet_20210609_d96/$file/pet_20210609_d96.pdf)). W piśmie podkreśla się, że ustawa przewiduje dwa warunki dotyczące nieruchomości niezabudowanej, od których łącznego spełnienia zależy możliwość zastosowania stawki przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. d u.p.o.l. Pierwszym z nich jest wyznaczenie obszaru rewitalizacji, a drugim wejście w życie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o określonych ustaleniach. Zawarte w przepisie określenie „tych gruntów” dotyczy gruntów, w odniesieniu do których zaczęła obowiązywać uchwała w sprawie ustanowienia obszaru rewitalizacji.

Mając powyższe na uwadze w odpowiedzi na postawione we wniosku pytanie wskazać należy, że do zastosowania przez Gminę stawki podatku od nieruchomości od gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. d u.p.o.l. nie jest wystarczający upływ 4-letniego okresu od daty wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lecz konieczne jest uprzednie wyznaczenie w uchwale obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Zatem w opisanym stanie faktycznych Gmina uprawniona będzie do naliczania podatku od nieruchomości dla gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji na podstawie powyższego przepisu po upływie okresu 4 lat od dnia wejścia w życie uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru rewitalizacji, przy zastosowaniu regulacji art. 6 ust. 1 u.p.o.l. i przy założeniu, że w dniu jej wejścia w życie obowiązywał już miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W ocenie tutejszej Izby stanowisko takie zgodne jest z przytoczonym powyżej celem wprowadzenia w ustawie o rewitalizacji zmiany do ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Ponadto zauważyć należy, że dopiero z chwilą wejścia w życie uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji aktualny staje się postulat zmobilizowania właścicieli gruntów do dokonania zabudowy tych gruntów zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z przepisami prawa budowlanego, a to przed upływem okresu 4 lat.

Przedstawiając powyższe należy zaznaczyć, że wyjaśnienia Regionalnej Izby Obrachunkowej w Opolu nie stanowią wiążącej wykładni prawa.

Signed by /  
Podpisano przez:  
  
Grzegorz  
Czarnocki  
Date / Data: 2022-  
01-19 15:21

**Prezes**  
Regionalnej Izby Obrachunkowej  
w Opolu  
  
Grzegorz Czarnocki