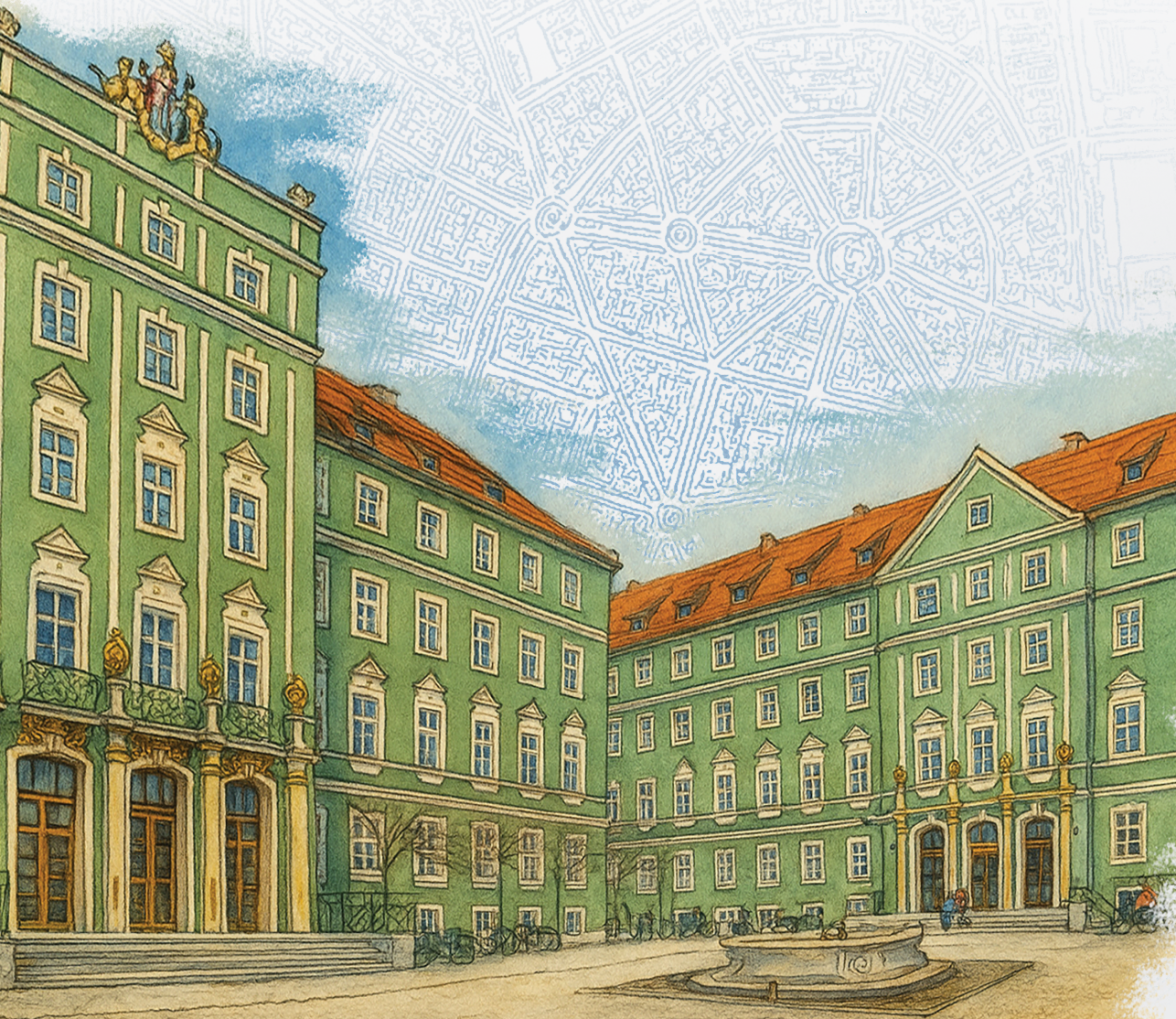


JULIA ZIÓŁKOWSKA

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI JAKO ŹRÓDŁO DOCHODU JEDNOSTKI SAMORZĄDU TERYTORYALNEGO

Analiza finansowo-prawna na przykładzie
Gminy Miasto Szczecin i Gminy Miasto Bydgoszcz



Podatek od nieruchomości jako źródło dochodu jednostki samorządu terytorialnego

Analiza finansowo-prawna na przykładzie Gminy Miasto Szczecin
i Gminy Miasto Bydgoszcz

UNIwersytet Szczeciński
ROZPRAWY I STUDIA T. (MCDLXXXVIII) 1414

Julia Ziółkowska

Podatek od nieruchomości jako źródło dochodu
jednostki samorządu terytorialnego

Analiza finansowo-prawna na przykładzie Gminy Miasto Szczecin
i Gminy Miasto Bydgoszcz

Szczecin 2025

Rada Wydawnicza

Barbara Braid, Anna Cedro, Urszula Chęcińska, Rafał Klóska
Maciej Kowalewski, Ewa Mazur-Wierzbicka, Jarosław Nadobnik
Grzegorz Wejman, Renata Ziemińska, Magdalena Ziolo
Andrzej Skrendo – przewodniczący Rady Wydawniczej
Elżbieta Zarzycka – dyrektor Wydawnictwa Naukowego

Recenzent

dr hab. Maciej Nowak, prof. ZUT

Redakcja językowa

Paweł Wielopolski

Korekta

Paulina Kaczyńska-Domagalska

Redakcja techniczna i skład

Karolina Janiak

Projekt okładki

Raraku.pl

Julia Ziółkowska ORCID 0009-0009-1777-492X



Wersja elektroniczna publikacji dostępna na licencji CC BY-SA 4.0
po 12 miesiącach od daty wprowadzenia do obrotu

© Copyright by Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2025

DOI 10.18276/978-83-8419-012-8

ISBN 978-83-8419-012-8 (online)

ISBN 978-83-8419-011-1 (print)

ISSN 0860-2751

WYDAWNICTWO NAUKOWE UNIwersYTETU SZCZECIŃSKIEGO

Wydanie I | Ark. wyd. 4,0 | Ark. druk. 4,4 | Format A5

Spis treści

Wstęp	7
Rozdział I	
Podatek od nieruchomości jako źródło wpływów jednostki samorządu terytorialnego	9
1.1. Źródła dochodów jednostek samorządu terytorialnego	9
1.2. Środki publiczne i ich struktura w jednostkach samorządu terytorialnego	11
1.3. Rodzaje i funkcje podatków ze szczególnym uwzględnieniem podatków lokalnych	13
1.4. Podstawowe pojęcia związane z finansami jednostek samorządu terytorialnego	14
Rozdział II	
Dochody związane z nieruchomościami jako źródło dochodu gminy	17
2.1. Pojęcie, rodzaje, funkcje i cechy nieruchomości	17
2.2. Ramy prawne i ekonomiczne opodatkowania nieruchomości	20
2.3. Instrumenty opodatkowania nieruchomości	23
2.4. Rola podatku od nieruchomości w dochodach jednostki samorządu terytorialnego – analiza teoretyczna	29
Rozdział III	
Analiza podatku od nieruchomości Gminy Miasto Szczecin oraz Gminy Miasto Bydgoszcz w latach 2020–2022	33
3.1. Charakterystyka miasta oraz wpływy z podatku od nieruchomości w Gminie Miasto Szczecin	33
3.2. Charakterystyka miasta oraz wpływy z podatku od nieruchomości w Gminie Miasto Bydgoszcz	40
3.3. Analiza porównawcza wpływu podatku od nieruchomości w Gminie Miasto Szczecin i Gminie Miasto Bydgoszcz	45

Zakończenie	49
Bibliografia	53
Spis materiałów uzupełniających	65
Streszczenie	67
Abstract	69

Wstęp

Podatek od nieruchomości jest istotnym źródłem dochodów jednostek samorządu terytorialnego i wpływa znacząco na ich budżety oraz zdolność realizacji zadań publicznych. Celem pracy jest analiza roli, jaką podatek od nieruchomości odgrywa w budżetach jednostek samorządu terytorialnego na przykładzie Gminy Miasto Szczecin oraz Gminy Miasto Bydgoszcz. W pracy skupiono się na ocenie efektywności tego podatku w kontekście realizacji lokalnych polityk finansowych w latach 2020–2022.

W literaturze przedmiotu podatek od nieruchomości analizowany jest pod kątem jego funkcji fiskalnej, redystrybucyjnej oraz jako narzędzie wpływające na rozwój przestrzenny. W związku z tym badanie to koncentruje się na odpowiedzi na pytania dotyczące znaczenia podatku od nieruchomości w budżetach gminnych, mechanizmów prawnych i ekonomicznych wpływających na jego wysokość oraz sposobów poboru. Istotnym elementem analizy jest także ocena, jak podatek od nieruchomości oddziałuje na politykę gospodarczą jednostek samorządu terytorialnego, szczególnie w kontekście wyzwań związanych z pandemią COVID-19.

W rozdziale pierwszym przedstawiono charakterystykę podatku od nieruchomości jako źródła dochodów jednostek samorządu terytorialnego, ze szczególnym uwzględnieniem jego funkcji fiskalnej i redystrybucyjnej. Rozdział drugi jest szczegółowym omówieniem nieruchomości jako kluczowego źródła dochodów gmin, z uwzględnieniem instrumentów fiskalnych, a także wpływu lokalnej polityki podatkowej na budżety gmin. W trzecim rozdziale zawarto porównawczą analizę wpływów z podatku od nieruchomości w Gminie Miasto Szczecin oraz Gminie Miasto Bydgoszcz, wzięto pod uwagę czynniki ekonomiczne, które miały wpływ na kształtowanie się tych dochodów w okresie pandemii.

Badania przedstawione w monografii zostały przeprowadzone w celu lepszego zrozumienia roli podatku od nieruchomości w finansach publicznych oraz wskazania, jak jednostki samorządu terytorialnego mogą efektywnie zarządzać tym źródłem dochodów w dynamicznie zmieniających się warunkach gospodarczych.

Rozdział I

Podatek od nieruchomości jako źródło wpływów jednostki samorządu terytorialnego

1.1. Źródła dochodów jednostek samorządu terytorialnego

Dochody jednostek samorządu terytorialnego (JST) w Polsce stanowią istotny element ich autonomii finansowej oraz możliwości realizacji zadań publicznych. Zgodnie z literaturą przedmiotu źródła dochodów JST można podzielić na dochody własne, subwencje ogólne oraz dotacje celowe (Ofiarski, 2021a, s. 15; Barteczek, 2016, s. 22). Dochody własne obejmują podatki lokalne, opłaty, dochody z majątku komunalnego i wpływy z różnorodnych opłat administracyjnych. Podatek od nieruchomości jest jednym z kluczowych elementów tej grupy przychodów, pełni rolę stabilnego i przewidywalnego źródła finansowania (Etel, 2021, s. 45).

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS, 2021) dochody stanowiły średnio 45% wszystkich dochodów JST w Polsce, przy czym największy udział miały wpływy z podatku od nieruchomości odpowiadające za ok. 20% dochodów własnych. Należy podkreślić, że w mniejszych gminach, które napotykają trudności w generowaniu własnych dochodów, subwencje ogólne i dotacje celowe odgrywają kluczową rolę w finansowaniu działalności publicznej.

W literaturze przedmiotu podkreśla się zróżnicowaną rolę poszczególnych kategorii dochodów JST. Dochody własne, w tym przede wszystkim wpływy z podatku od nieruchomości, stanowią istotne źródło niezależności finansowej samorządów, umożliwiając im samodzielne kształtowanie polityki inwestycyjnej, obejmując m.in. rozbudowę infrastruktury technicznej, modernizację placówek oświatowych czy rozwój transportu zbiorowego. (Ofiarski 2021a, s. 15). Z kolei subwencje ogólne pełnią funkcję redystrybuującą, mającą na celu ograniczenie dysproporcji dochodowych pomiędzy jednostkami o urozmaiconym poziomie rozwoju gospodarczego (Barteczek, 2016a, s. 22). Są one szczególnie ważne dla tych samorządów, które ze względu na ograniczoną bazę dochodów własnych nie są w stanie pełni realizować swoich zadań bez wsparcia z budżetu państwa.

Podatek od nieruchomości pełni również funkcję redystrybucyjną, co oznacza, że wpływa na wyrównywanie poziomu usług publicznych świadczonych przez różne JST. Jak zauważa Etel (2021, s. 45), dochody z podatku od nieruchomości cechują się stabilnością, co umożliwia JST planowanie długoterminowych inwestycji, takich jak rozbudowa sieci dróg lokalnych czy realizacja projektów ekologicznych. Dzięki temu podatek odgrywa kluczową rolę w kształtowaniu polityki przestrzennej i gospodarczej na poziomie lokalnym.

W ostatnich latach zauważalny jest wzrost znaczenia podatku od nieruchomości w strukturze dochodów JST. Jest to efekt rosnącego zapotrzebowania na finansowanie lokalnych zadań publicznych. Pandemia COVID-19 uwydatniła rolę tego podatku jako stabilnego źródła finansowania w obliczu znacznego zmniejszenia wpływów z innych źródeł, takich jak opłaty czy dochody z działalności gospodarczej.

Rogalska (2021, s. 32) wskazuje, że podatek od nieruchomości jest istotnym narzędziem w rękach samorządowców, umożliwiającym regulację i kontrolę rozwoju przestrzennego oraz użytkowania nieruchomości. Zmiana stawek podatkowych może wpływać na decyzje inwestycyjne właścicieli nieruchomości, co z kolei może prowadzić do lepszego zagospodarowania terenów oraz modernizacji istniejących budynków. W ten sposób podatek od nieruchomości może być wykorzystywany jako narzędzie stymulujące rozwój lokalny i promujące zrównoważone gospodarowanie zasobami.

Dotacje celowe z budżetu państwa, jak zauważa Maraona (2021, s. 10), mają na celu realizację konkretnych zadań powierzonych JST przez administrację centralną. Obejmują one szeroki zakres działań – od budowy infrastruktury po świadczenie usług społecznych, takich jak opieka społeczna czy edukacja. W przeciwieństwie do subwencji dotacje są ściśle związane z określonymi celami i muszą być rozliczane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Maraona (2021, s. 10) podkreśla również, że efektywne wykorzystanie dotacji celowych wymaga od samorządów zdolności do spełnienia określonych wymogów formalnych oraz skutecznej realizacji projektów w wyznaczonych ramach czasowych.

Podsumowując, należy zauważyć, że źródła dochodów jednostek samorządu terytorialnego są zróżnicowane, a ich struktura wpływa na zdolność JST do realizacji zadań publicznych oraz na poziom autonomii finansowej. Podatek od nieruchomości odgrywa kluczową rolę jako stabilne źródło finansowania, które wspiera rozwój lokalny oraz umożliwia planowanie długoterminowych inwestycji. Subwencje

ogólne i dotacje celowe pełnią natomiast funkcję wspierającą, ponieważ pomagają wyrównywać poziom usług publicznych oraz realizować zadania o szczególnym znaczeniu dla społeczności lokalnych.

1.2. Środki publiczne i ich struktura w jednostkach samorządu terytorialnego

Środki publiczne, dochody publiczne i daniny publiczne stanowią kluczowe elementy systemu finansów publicznych w Polsce. Ich struktura, rodzaje oraz funkcje są istotne dla realizacji zadań publicznych na różnych poziomach administracji, w tym na poziomie jednostek samorządu terytorialnego. W literaturze przedmiotu podkreśla się znaczenie odpowiedniego podziału oraz zarządzania środkami publicznymi, które mają na celu zapewnienie finansowej stabilności oraz skuteczności realizacji zadań publicznych (Ofiarski, 2021a, s. 32).

Środki publiczne obejmują wszystkie zasoby finansowe, którymi dysponuje sektor publiczny, zarówno na szczeblu centralnym, jak i lokalnym. Zgodnie z definicją przedstawioną przez Barteczek (2016, s. 18) środki publiczne to zasoby finansowe pozyskiwane i wykorzystywane na realizację zadań publicznych, w tym utrzymanie administracji, inwestycje infrastrukturalne i świadczenia społeczne. W skład środków publicznych wchodzi dochody publiczne, pożyczki, dotacje oraz inne transfery finansowe.

Dochody publiczne są głównym źródłem finansowania wydatków publicznych i obejmują różne rodzaje wpływów, takie jak podatki, opłaty, cła oraz inne należności budżetowe. Ofiarski (2021a, s. 35) wskazuje, że dochody publiczne można podzielić na dochody podatkowe i pozapodatkowe. Dochody podatkowe, takie jak podatek od nieruchomości, są kluczowym elementem systemu dochodów JST, zapewniają bowiem stabilność finansową i możliwość realizacji inwestycji lokalnych. Dochody pozapodatkowe obejmują wpływy z opłat, mandatów, dochody z majątku jednostek samorządu terytorialnego, a także dochody z dzierżawy, wynajmu nieruchomości komunalnych i z działalności gospodarczej prowadzonej przez JST. Dochody te odgrywają ważną rolę w zapewnieniu elastyczności budżetowej JST, ponieważ umożliwiają finansowanie bieżących potrzeb społeczności lokalnych i reagowanie na nieprzewidziane wydatki.

Daniny publiczne to obowiązkowe świadczenia pieniężne na rzecz państwa lub JST, które są nakładane na podstawie przepisów prawa. Obejmują one podatki, opłaty i inne świadczenia o charakterze publicznoprawnym. Jak podkreśla Etel (2021,

s. 47), daniny publiczne pełnią zarówno funkcję fiskalną, polegającą na zapewnieniu środków na realizację zadań publicznych, jak i funkcję redystrybucyjną, mającą na celu wyrównywanie nierówności społecznych. Przykładem wpływu danin publicznych na funkcjonowanie JST może być podatek od nieruchomości, który stanowi znaczący element budżetu gminy, pozwala bowiem na finansowanie inwestycji infrastrukturalnych, takich jak modernizacja dróg czy budowa szkół. Dzięki stabilnym wpływom z podatków JST mogą planować długoterminowe działania, które podnoszą jakość życia mieszkańców. W kontekście JST daniny publiczne, takie jak podatek od nieruchomości czy opłata skarbową, odgrywają kluczową rolę w finansowaniu działalności samorządów.

Rodzaje danin publicznych obejmują przede wszystkim podatki, które są najważniejszym źródłem dochodów publicznych. W literaturze wyróżnia się podatki bezpośrednie, takie jak podatek dochodowy od osób fizycznych (PIT) czy podatek od nieruchomości, oraz podatki pośrednie, takie jak podatek od towarów i usług (VAT). Rogalska (2021, s. 50) wskazuje, że podatki bezpośrednie mają bardziej progresywny charakter, ponieważ ich wysokość rośnie wraz ze wzrostem dochodów podatnika, co oznacza, że osoby o wyższych dochodach płacą relatywnie więcej. Natomiast podatki pośrednie, takie jak VAT, są uznawane za regresywne, ponieważ obciążają wszystkich konsumentów w jednakowy sposób, niezależnie od poziomu ich dochodów, co w praktyce stanowi większe obciążenie dla osób o niższych dochodach.

Podsumowując, należy zauważyć, że środki publiczne, dochody publiczne i daniny publiczne są kluczowymi elementami finansów publicznych, które umożliwiają realizację zadań publicznych na poziomie centralnym i lokalnym. Dochody publiczne, w tym podatki i opłaty, zapewniają stabilność finansową jednostek samorządu terytorialnego, natomiast daniny publiczne pełnią istotną funkcję fiskalną i redystrybucyjną, wpływając na poziom usług publicznych oraz jakość życia mieszkańców. W zmieniających się warunkach gospodarczych zdolność JST do efektywnego zarządzania środkami publicznymi jest kluczowa dla utrzymania stabilności finansowej oraz elastyczności budżetowej, co pozwala na skuteczne reagowanie na potrzeby lokalnych społeczności i realizację długoterminowych celów rozwojowych.

1.3. Rodzaje i funkcje podatków ze szczególnym uwzględnieniem podatków lokalnych

Podatki pełnią kluczową rolę w finansach jednostek samorządu terytorialnego – są istotnym źródłem dochodów, które umożliwiają realizację zadań publicznych oraz zapewniają stabilność finansową. Dochody z podatków lokalnych mają duże znaczenie dla realizacji inwestycji, które przyczyniają się do rozwoju społeczności lokalnych. W literaturze przedmiotu wyróżnia się podatki bezpośrednie i pośrednie, różniące się zarówno sposobem poboru, jak i wpływem na społeczeństwo. Podział ten pozwala na zrozumienie, w jaki sposób różne formy opodatkowania wpływają na budżety JST oraz sytuację finansową mieszkańców. Podatki lokalne, takie jak podatek od nieruchomości, odgrywają szczególną rolę w finansach JST, gdyż bezpośrednio wpływają na budżet lokalny i mają istotne znaczenie dla realizacji lokalnych polityk rozwojowych (Ofiarski, 2021a, s. 40).

Podatki bezpośrednie, takie jak PIT i podatek od nieruchomości, są pobierane bezpośrednio od podatników na podstawie ich dochodów lub majątku. Charakter progresywny podatków bezpośrednich polega na tym, że ich wysokość rośnie wraz ze wzrostem dochodów podatnika, co przyczynia się do bardziej sprawiedliwego podziału obciążeń fiskalnych i zmniejszania nierówności społecznych (Rogalska, 2021, s. 55).

Podatki pośrednie, takie jak VAT, są nakładane na towary i usługi, co sprawia, że obciążenie podatkowe jest przenoszane na konsumentów. Zmieniające się warunki gospodarcze, takie jak wahania koniunktury, mogą wpływać na dochody z VAT, gdyż spadek konsumpcji w okresach kryzysowych ogranicza wpływy z tego podatku (Kozłowski, 2019, s. 28), dlatego JST muszą elastycznie dostosowywać swoje budżety, aby radzić sobie ze zmniejszonymi wpływami w trudniejszych okresach gospodarczych. W przeciwieństwie do podatków bezpośrednich podatki pośrednie mają charakter regresywny, co oznacza, że stanowią większe obciążenie dla osób o niższych dochodach, ponieważ wszyscy konsumenci płacą tę samą stawkę podatkową, niezależnie od poziomu swoich dochodów (Etel, 2021, s. 47).

Podatki lokalne, takie jak podatek od nieruchomości, podatek od środków transportowych czy opłata targowa, stanowią kluczowy element dochodów własnych JST. Na przykład dochody z podatku od nieruchomości w gminie X zostały przeznaczone na budowę nowoczesnej infrastruktury drogowej i modernizację lokalnych szkół, co znacząco poprawiło jakość życia mieszkańców (Kowalska, 2018, s. 33). Takie inwestycje przyczyniają się do zwiększenia atrakcyjności obszaru

i pobudzają rozwój gospodarczy, co pozytywnie wpływa na długoterminową stabilność JST.

Funkcje podatków lokalnych są zróżnicowane. Pełnią one przede wszystkim funkcję fiskalną, zapewniając JST środki na realizację zadań publicznych, ale także funkcję stymulującą, wpływając na rozwój lokalnej gospodarki. Zmiana stawek podatkowych może stymulować inwestycje na danym obszarze, przyciągać nowych inwestorów lub wspierać lokalnych przedsiębiorców (Nowak, 2020, s. 45). Rogalska (2021, s. 60) wskazuje, że odpowiednie kształtowanie polityki podatkowej na poziomie lokalnym może przyczynić się do zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego i podniesienia jakości życia mieszkańców.

Podatki są fundamentem finansowania jednostek samorządu terytorialnego, umożliwiają realizację zadań publicznych i inwestycji, które poprawiają infrastrukturę oraz jakość życia mieszkańców. Podatki bezpośrednie, takie jak podatek od nieruchomości, zapewniają JST stabilne i przewidywalne źródła dochodów, wspierając redystrybucję dochodów i zmniejszanie nierówności społecznych. Podatki pośrednie, choć mają charakter regresywny, dostarczają dodatkowych środków na bieżące wydatki i wymagają od JST elastycznego zarządzania budżetem w odpowiedzi na zmienne warunki gospodarcze.

1.4. Podstawowe pojęcia związane z finansami jednostek samorządu terytorialnego

Podstawowe pojęcia związane z finansami jednostek samorządu terytorialnego (JST) są kluczowe dla zrozumienia ich funkcjonowania i zdolności do realizacji zadań publicznych. Finansowanie JST opiera się na źródłach dochodów, takich jak: dochody własne, subwencje, dotacje celowe, a także pożyczki i kredyty. Zrozumienie tych pojęć pozwala na lepsze zrozumienie, jak JST planują swoje budżety i realizują zadania publiczne. W literaturze przedmiotu istnieje wiele definicji i interpretacji tych pojęć.

Dochody własne to dochody, które JST generują samodzielnie, bez udziału państwa. Obejmują one podatki lokalne, opłaty, wpływy z majątku oraz inne źródła, takie jak dochody z działalności gospodarczej prowadzonej przez JST. Jak podkreśla Barteczek (2016, s. 30), dochody własne są fundamentem autonomii finansowej samorządów, umożliwiają im niezależne planowanie i realizację inwestycji lokalnych. Dzięki nim JST mają możliwość reagowania na potrzeby lokalnych społeczności, rozwijania infrastruktury oraz wspierania inicjatyw kulturalnych i społecznych.

Subwencje ogólne to środki finansowe przekazywane JST przez budżet państwa, które mają na celu wyrównywanie różnic w potencjale dochodowym poszczególnych jednostek samorządowych. Kowalski (2020, s. 18) wskazuje, że subwencje te odgrywają kluczową rolę w zapewnianiu równomiernego rozwoju wszystkich regionów. Pozwalają one mniejszym gminom realizować podstawowe zadania publiczne, mimo ograniczonej bazy dochodowej. Subwencje ogólne są nieprzeznaczone na konkretne cele, co daje JST większą elastyczność w ich wykorzystaniu.

Dotacje celowe są środkami przekazywanymi JST z budżetu państwa lub innych źródeł na realizację określonych zadań. Maraona (2021, s. 12) podkreśla, że dotacje celowe są szczególnie ważne w realizacji projektów infrastrukturalnych, takich jak budowa dróg, szkół czy innych obiektów użyteczności publicznej. Dzięki dotacjom JST mogą realizować zadania, które wykraczają poza ich bieżące możliwości finansowe. Ograniczeniem dotacji celowych jest konieczność ich rozliczenia zgodnie z określonymi normami prawnymi, co z kolei wymaga od JST umiejętności efektywnego zarządzania projektami.

Kredyty i pożyczki to dodatkowe źródła finansowania, które JST mogą wykorzystywać do realizacji inwestycji wymagających dużych nakładów kapitałowych. Kozłowski (2019, s. 45) wskazuje, że korzystanie z kredytów i pożyczek może być efektywnym sposobem finansowania rozwoju, ale jednocześnie wiąże się z ryzykiem zadłużenia, dlatego JST muszą zachować ostrożność, aby utrzymać stabilność finansową i uniknąć nadmiernego obciążenia budżetu w przyszłości.

Budżet jednostki samorządu terytorialnego jest podstawowym dokumentem finansowym, który określa plan dochodów i wydatków JST na dany rok budżetowy. Etel (2021, s. 25) zwraca uwagę, że budżet jest narzędziem, które pozwala na kontrolę i monitorowanie realizacji zadań publicznych oraz na elastyczne reagowanie na zmieniające się warunki gospodarcze. Dzięki budżetowi JST możliwe jest wyraźne określenie priorytetów inwestycyjnych oraz bieżących wydatków, które obejmują takie aspekty jak edukacja, opieka zdrowotna czy utrzymanie infrastruktury.

Wydatki publiczne JST obejmują finansowanie różnych zadań, takich jak edukacja, ochrona zdrowia, infrastruktura i pomoc społeczna. Nowak (2020, s. 50) podkreśla, że właściwe zarządzanie wydatkami publicznymi jest kluczowe dla zapewnienia efektywności i skuteczności realizacji zadań publicznych. JST powinny nie tylko dbać o pokrycie bieżących wydatków, ale także inwestować w długoterminowe projekty, które wspierają zrównoważony rozwój lokalny.

Wszystkie te pojęcia składają się na kompleksowy system JST, który umożliwia realizację zadań publicznych oraz zapewnia rozwój lokalny i regionalny. Efektywne zarządzanie finansami JST jest kluczowe dla zapewnienia stabilności finansowej oraz zrównoważonego rozwoju społeczności lokalnych. W warunkach zmiennej sytuacji gospodarczej JST muszą dostosowywać swoje strategie finansowe, aby spełnić oczekiwania mieszkańców oraz realizować istotne zadania.

Rozdział II

Dochody związane z nieruchomościami jako źródło dochodu gminy

2.1. Pojęcie, rodzaje, funkcje i cechy nieruchomości

Nieruchomości są jednym z kluczowych elementów gospodarki, mają znaczenie zarówno na poziomie lokalnym, jak i krajowym. W literaturze przedmiotu wskazuje się, że nieruchomości stanowią podstawę wielu procesów gospodarczych, co wymaga szczegółowej analizy ich charakterystyki (Kowal, 2020). Taka definicja podkreśla znaczenie nieruchomości jako zasobu, który jest nie tylko kluczowy dla stabilności gospodarczej, ale również ma określone konsekwencje prawne i ekonomiczne.

Definicja nieruchomości

Zgodnie z artykułem 46 §1 Kodeksu cywilnego: „Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności” (ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny). Nieruchomości to zatem zasób materialny, który obejmuje grunt, budynek lub jego wyodrębnioną część, podlegający odrębnej własności. Taka definicja określa prawo właściciela do zarządzania nieruchomością, wykorzystywania jej do celów mieszkalnych lub użytkowych oraz decydowania o jej przeznaczeniu na rynku. Status prawny nieruchomości oraz jej specyfika użytkowa mają zasadniczy wpływ na możliwość obrotu, inwestowania i na kwestie podatkowe związane z tymi zasobami.

Rodzaje nieruchomości

Nieruchomości można podzielić na trzy podstawowe rodzaje:

- **nieruchomości gruntowe:** obejmują grunty, które stanowią odrębny przedmiot własności; mogą być zabudowane lub niezabudowane (por. ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny),
- **nieruchomości budynkowe:** to budynki trwale związane z gruntem, które mogą stanowić odrębny przedmiot własności (Zieliński, 2021, s. 56),
- **nieruchomości lokalowe:** to wyodrębnione części budynków, które mogą stanowić samodzielny przedmiot własności, takie jak mieszkania czy lokale użytkowe (Kaczmarek, 2019, s. 32).

Cechy nieruchomości

Nieruchomości charakteryzują się kilkoma istotnymi cechami, które odróżniają je od innych dóbr (Kucharska-Stasiak, 2006):

- **nieprzemieszczalność:** nieruchomości są nieprzemieszczalne, co oznacza, że ich lokalizacja jest stała i niezmienna; ma to wpływ na ich wartość,
- **trwałość:** nieruchomości mają długi okres użytkowania, często liczony w dekadach lub stuleciach,
- **unikalność:** każda nieruchomość jest unikalna, co wynika z różnic w lokalizacji, otoczeniu oraz cechach fizycznych i prawnych (Zieliński, 2021, s. 56),
- **deficytowość:** nieruchomości są ograniczone w dostępności, co wpływa na ich wartość, zwłaszcza w obszarach miejskich,
- **złożoność fizyczna:** nieruchomości mogą obejmować wiele elementów, takich jak grunty, budynki i inne struktury, co wymaga szczegółowej analizy przy ocenie ich wartości.

Funkcje nieruchomości

Nieruchomości pełnią różnorodne funkcje, które można podzielić na cztery główne kategorie (Janik, 2019):

- **funkcje mieszkaniowe:** nieruchomości mieszkaniowe zaspokajają podstawowe potrzeby bytowe ludzi, zapewniając im miejsce do zamieszkania,
- **funkcje komercyjne:** nieruchomości komercyjne służą działalności gospodarczej, takiej jak handel, usługi czy produkcja; priorytetem w zarządzaniu nimi jest maksymalizacja zysków,

- **funkcje rolne:** nieruchomości rolne są wykorzystywane do działalności rolniczej, takiej jak uprawa roślin czy hodowla zwierząt (Wiśniewski, 2020, s. 88),
- **funkcje publiczne:** nieruchomości publiczne, takie jak obiekty kulturalne czy drogi, mają na celu zapewnienie dostępności i użyteczności społecznej; zarządzanie nimi koncentruje się na zapewnieniu odpowiedniego stanu technicznego i użytkowego.

Ekonomiczne aspekty nieruchomości

Nieruchomości pełnią także funkcje ekonomiczne, takie jak gromadzenie kapitału oraz generowanie dochodów. Nieruchomości komercyjne odgrywają szczególną rolę w kreowaniu stabilnych przychodów na rynku nieruchomości poprzez wynajem lub dzierżawę (Jankowski, 2021). Z kolei nieruchomości mieszkaniowe mogą pełnić funkcję zabezpieczenia kapitału i być wykorzystywane jako forma inwestycji, chroniąca wartość majątku przed inflacją (Gołąbeska, 2018). Wartość nieruchomości zależy od takich czynników jak: lokalizacja, dostępność infrastruktury oraz zmiany na rynku, co wpływa na ich płynność i możliwości inwestycyjne.

Rola nieruchomości w rozwoju społeczno-gospodarczym

Nieruchomości mają istotne znaczenie dla rozwoju społeczno-gospodarczego, wpływają na rozwój infrastruktury, przyciąganie inwestorów oraz stymulowanie rozwoju lokalnych społeczności. Odpowiednie zarządzanie nieruchomościami, w tym planowanie przestrzenne i polityka podatkowa, ma kluczowe znaczenie dla zrównoważonego rozwoju miast i gmin. Jak podkreślają autorzy literatury przedmiotu, dobrze zaplanowane inwestycje infrastrukturalne mogą znacząco wpłynąć na jakość życia mieszkańców oraz przyciągać nowych inwestorów.

Nieruchomości są złożonym i ważnym elementem gospodarki, który pełni różnorodne funkcje ekonomiczne, społeczne i gospodarcze. Ich cechy, takie jak: trwałość, nieprzemieszczalność, unikalność, deficytowość i złożoność fizyczna, sprawiają, że są one kluczowym zasobem zarówno na poziomie lokalnym, jak i krajowym. Właściwe zarządzanie nieruchomościami oraz zrozumienie ich funkcji i cech są niezbędne dla zrównoważonego rozwoju i efektywnego wykorzystania tego zasobu.

2.2. Ramy prawne i ekonomiczne opodatkowania nieruchomości

Opodatkowanie nieruchomości w polskim systemie prawnym jest kluczowym elementem zarządzania finansami gmin. Regulacje dotyczące opodatkowania nieruchomości są fundamentem stabilności budżetów lokalnych, a także narzędziem wspierającym rozwój gospodarczy na poziomie lokalnym. Podstawy opodatkowania wynikają również z umów międzynarodowych, których celem jest ochrona inwestycji i unikanie podwójnego opodatkowania. Umowy te określają, które państwo ma prawo do opodatkowania dochodów z nieruchomości, co wspiera stabilność inwestycyjną oraz rozwój rynku nieruchomości (Nowak, 2020, s. 64).

Podstawy prawne opodatkowania nieruchomości

Podatek od nieruchomości obejmuje takie aspekty jak: stawki podatkowe, zasady ustalania wartości nieruchomości oraz procedury rozstrzygania sporów podatkowych. W polskim prawie cywilnym ważne są także zasady gospodarowania nieruchomościami, które określają reguły zarządzania i zbywania nieruchomości publicznych oraz planowania przestrzennego. Regulacje te wpływają na efektywne zarządzanie nieruchomościami oraz zrównoważony rozwój obszarów miejskich i wiejskich (Wiśniewski, 2020).

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami precyzuje zasady zarządzania nieruchomościami Skarbu Państwa, w tym procedury postępowania, zarządzania i zbywania tych nieruchomości. Ustawa ta ma na celu zapobieganie nielegalnemu zagospodarowaniu oraz wspieranie prawidłowego użytkowania terenu (Zieliński, 2021). Podatki od nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz wykorzystywanie nieruchomości w działalności gospodarczej stanowią ważną część finansów publicznych. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych oraz ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług regulują kwestie opodatkowania nieruchomości, określają stawki podatkowe, zasady ustalania wartości nieruchomości oraz tryb procedur podatkowych (Kaczmarek, 2019, s. 95).

Ekonomiczne aspekty opodatkowania nieruchomości

Podstawy opodatkowania nieruchomości wynikają nie tylko z regulacji krajowych, ale również z umów międzynarodowych, które mają na celu ochronę inwestycji oraz unikanie podwójnego opodatkowania. Umowy te zapobiegają sytuacjom,

w których ta sama nieruchomość byłaby opodatkowana w dwóch krajach; określają one, które państwo ma prawo do opodatkowania dochodów z nieruchomości (Nowak, 2020, s. 60). W ten sposób stymulowane są inwestycje zagraniczne, które przyczyniają się do lokalnego rozwoju gospodarczego poprzez zwiększenie dostępności kapitału oraz tworzenie nowych miejsc pracy (Nowak, 2020).

Podatek od nieruchomości obejmuje takie elementy jak: stawki podatkowe, zasady ustalania wartości nieruchomości i procedury rozstrzygania sporów podatkowych. Kluczowym aspektem ekonomicznym jest sposób określania wartości nieruchomości, który ma bezpośredni wpływ na wysokość podatku, a co za tym idzie – na dochody gminy. Wartość nieruchomości może być ustalana na podstawie wartości rynkowej lub wartości katastralnej, co wpływa na efektywność systemu podatkowego i poziom obciążeń fiskalnych ponoszonych przez właścicieli nieruchomości (Wiśniewski, 2020).

W polskim systemie prawnym znaczącą rolę odgrywają również zasady gospodarowania nieruchomościami, które wpływają na efektywność zarządzania majątkiem publicznym. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami precyzuje zasady zarządzania nieruchomościami Skarbu Państwa, w tym procedury postępowania, zarządzania i zbywania tych nieruchomości. Efektywne gospodarowanie nieruchomościami publicznymi przyczynia się do zwiększenia przychodów gminy, a także do zrównoważonego rozwoju obszarów miejskich i wiejskich (Zieliński, 2021).

Rola podatków lokalnych w finansach gminy

Podatek od nieruchomości, będący jednym z podstawowych podatków lokalnych, ma istotne znaczenie dla stabilności finansowej gminy. Wpływy z tego podatku stanowią jedno z najstabilniejszych źródeł dochodów, co pozwala na długoterminowe planowanie inwestycji oraz realizację bieżących zadań publicznych (Kaczmarek, 2019). Podatek od nieruchomości, jako instrument polityki fiskalnej, wpływa również na kształtowanie polityki przestrzennej i gospodarowanie zasobami nieruchomościowymi. Wysokość stawek podatkowych, określana przez lokalne władze, ma bezpośredni wpływ na atrakcyjność inwestycyjną danego obszaru.

Uchwały budżetowe oraz wieloletnie prognozy finansowe jednostek samorządu terytorialnego odgrywają kluczową rolę w planowaniu finansowym gmin. Zorganizowany system zarządzania dochodami z nieruchomości wspiera zrównoważony rozwój, poprawę jakości życia mieszkańców oraz efektywne wykorzystanie

zasobów finansowych. W kontekście opodatkowania nieruchomości istotne jest również prawo lokalne, które określa szczegółowe zasady funkcjonowania gminy w zakresie opodatkowania nieruchomości, w tym: stawki podatków lokalnych, zwolnienia podatkowe, terminy płatności i inne ważne kwestie (Marczak, 2021).

Wpływ opodatkowania na rozwój gospodarczy

Opodatkowanie nieruchomości wpływa na decyzje inwestycyjne przedsiębiorstw i gospodarstw domowych. Wysokie obciążenia podatkowe mogą zniechęcać do inwestowania w nieruchomości, zwłaszcza w przypadku nieruchomości komercyjnych, takich jak biurowce, magazyny czy obiekty handlowe. Odpowiednio ukształtowane stawki podatkowe mogą jednak stymulować rozwój inwestycji i wspierać rozwój gospodarczy. Wpływy z podatków od nieruchomości są następnie wykorzystywane do finansowania infrastruktury, co bezpośrednio wpływa na atrakcyjność danego obszaru dla inwestorów (Bielawski, 2021).

Międzynarodowe umowy handlowe często zawierają klauzule promujące inwestycje i unikające podwójnego opodatkowania, co ma kluczowe znaczenie dla przyciągania kapitału zagranicznego. Umowy te chronią inwestorów przed nadmiernymi obciążeniami podatkowymi, co sprzyja stabilności finansowej i rozwojowi rynku nieruchomości. Dzięki temu gminy mogą liczyć na większe wpływy z podatków, co z kolei pozwala na realizację projektów inwestycyjnych i podnoszenie standardu życia mieszkańców (Lewandowski, 2021).

Podatek od nieruchomości jest jednym z najważniejszych instrumentów polityki fiskalnej gmin, wpływającym zarówno na stabilność finansową, jak i na rozwój gospodarczy. Ekonomiczne aspekty opodatkowania nieruchomości, takie jak sposób ustalania wartości nieruchomości, wysokość stawek podatkowych oraz zasady gospodarowania nieruchomościami publicznymi, mają nadrzędne znaczenie dla efektywnego zarządzania zasobami lokalnymi. Odpowiednie kształtowanie polityki podatkowej może przyczynić się do zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej gminy, stymulować rozwój lokalnej gospodarki i poprawiać jakość życia mieszkańców.

2.3. Instrumenty opodatkowania nieruchomości

Obowiązujące przepisy ekonomiczne definiują każde działanie jako instrument ekonomiczny, czyli narzędzie umożliwiające podmiotom gospodarczym realizację określonych uprawnień lub obowiązków finansowych (Popławski, 2023).

System ekonomiczny to uporządkowany zbiór zasad i przepisów, który reguluje działanie uczestników gospodarki. Określa on dostępne instrumenty finansowe, a także prawa i obowiązki poszczególnych podmiotów, zapewniając sprawne funkcjonowanie, ład i uczciwość w życiu gospodarczym (Korzeniowski, 2014). Należy dodać, że istnieje specyficzne działanie wynikające bezpośrednio z przepisów podatkowych, nazywane instrumentem podatkowym. Dzięki temu podmioty realizują obowiązki i zadania związane z opodatkowaniem. Instrumenty te przybierają różne formy, m.in. umowy i decyzje administracyjne (Wyszkowski, 2010). Celem tych instrumentów jest zapewnienie prostoty i przejrzystości systemu podatkowego, co z kolei ułatwia podatnikom planowanie zobowiązań i korzystanie z przysługujących im ulg. Ważne jest, aby regulacje były spójne i stabilne. Skuteczne instrumenty podatkowe powinny także wspierać cele społeczne i gospodarcze państwa (Barteczek, 2016).

Zwolnienia i ulgi podatkowe

Zwolnienia i ulgi w podatku od nieruchomości w Polsce są regulowane przez ustawę z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, która przewiduje m.in.:

- zwolnienia dla gruntów, które nie są wykorzystywane w działalności gospodarczej,
- ulgi podatkowe dla kościołów, związków wyznaniowych oraz organizacji pożytku publicznego, pod warunkiem że nieruchomości te służą celom statutowym, które nie przynoszą dochodów,
- wsparcie dla przedsiębiorców przez obniżone stawki podatkowe lub możliwość odroczenia płatności, co jest szczególnie ważne dla inwestorów stwarzających nowe miejsca pracy,
- częściowe lub całkowite zwolnienie z podatków dla nieruchomości dotkniętych skutkami katastrof naturalnych.

Stawki podatkowe

Stawki procentowe podatku od nieruchomości w Polsce ustalane są przez rady gmin na podstawie przepisów zawartych w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych. Zgodnie z tą ustawą gminy mają możliwość ustalania stawek podatku, które nie mogą przekroczyć określonych maksymalnych wartości. Przykładowe stawki to:

- grunty związane z działalnością gospodarczą: do 1,34 zł za metr kwadratowy,
- grunty pod stawami rybnymi: do 6,66 zł za hektar,
- budynki mieszkalne: do 1,15 zł za metr kwadratowy,
- budynki użytkowe związane z działalnością gospodarczą: do 33,10 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej (Krywan, Podedworna, 2018).

Różnice w stawkach podatkowych umożliwiają lokalnym władzom wpływanie na rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej, co może wspierać rozwój określonych sektorów lub stymulować inwestycje.

Rodzaje podatków od nieruchomości

Dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej stawka ta wynosi maksymalnie 1,34 zł za metr kwadratowy powierzchni. Mniejsze stawki dotyczą gruntów pod stawami rybnymi (6,66 zł za 1 hektar) oraz gruntów niezwiązanych bezpośrednio z działalnością gospodarczą (do 1,16 zł za metr kwadratowy). Grunty wykorzystywane pod działalność górniczą obłożone są stawką do 1,16 zł za metr kwadratowy.

W zależności od przeznaczenia budynków można spotkać się z różnicami w stawkach podatkowych. Budynki wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej mogą być opodatkowane do 33,10 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej. Dla budynków mieszkalnych stawka wynosi 1,15 zł za metr kwadratowy (Krywan, Podedworna, 2018). Budowle związane z działalnością gospodarczą są opodatkowane na poziomie maksymalnie 2% ich wartości początkowej (Rzetecki, 2023).

Różnice w stawkach odzwierciedlają intencje ustawodawcy, aby dzięki systemowi podatkowemu wpływać na rodzaje działalności. To gminy ustalają konkretne stawki podatków i mogą je dostosowywać do lokalnych warunków gospodarczych i społecznych. Ustawodawca wskazuje przy tym, że w tym zakresie powinny być spełnione określone standardy, dlatego też stawki podatkowe powinny być regularnie publikowane w formie uchwał gminnych.

W świecie, w którym nieruchomości funkcjonują nie tylko jako miejsce zamieszkania, ale także źródło infrastruktury inwestycyjnej i handlowej, kwestie podatkowe stają się coraz bardziej złożone. Wpływają one zarówno na codzienne życie właścicieli nieruchomości, jak i na możliwości rozwojowe społeczności lokalnych i gmin (Gołąbeska, 2018).

W nawiązaniu do wyzwań podatkowych postawionych przez gospodarkę krajową warto przyjrzeć się głównym formom opodatkowania nieruchomości, takim jak:

- podatek od nieruchomości gruntowej,
- podatek od budynków,
- podatek rolny i leśny,
- podatek od spadków i darowizn.

Każda z tych form opodatkowania ma unikatowe cechy, które dotyczą zarówno właścicieli nieruchomości, jak i samorządów gminnych.

Kluczowym zagadnieniem jest podatek od nieruchomości gruntowej, zwany podatkiem gruntowym. Jak sama nazwa wskazuje jest on daniną opartą na opodatkowaniu wartości gruntu (ustawa z dnia 26 października 1971 r. o podatku gruntowym). Dochód ten jest pobierany od właścicieli gruntów niezależnie od tego, czy na ich terenie znajdują się budynki, infrastruktura lub inne obiekty. Głównym jego celem jest uwzględnienie wartości gruntu jako zasobu i generowanie dochodu dla jednostek samorządu terytorialnego lub innych instytucji publicznych. Podatek ten jest ważnym źródłem finansowania zadań gmin i jednocześnie wpływa na decyzje inwestycyjne dotyczące nieruchomości. W niektórych przypadkach może służyć jako środek wykorzystywany w procesach regulacji rynku oraz jako forma wspierająca zrównoważony system rozwoju obszarów miejskich i wiejskich.

Podatek gruntowy, podobnie jak inne formy opodatkowania, wywołuje zarówno pozytywne, jak i negatywne konsekwencje w różnych sferach życia społeczno-gospodarczego. Jego znaczenie może się różnić w zależności od charakteru użytkowania gruntów – dla właścicieli ziemi rolnej skutki te będą miały odmienny wymiar. Wzrost wartości gruntów rolnych, wynikający na przykład z procesów urbanizacyjnych, może skutkować wyższym obciążeniem podatkowym, co z kolei prowadzi do pogorszenia sytuacji finansowej tradycyjnych gospodarstw rolnych. Z drugiej strony, podatek ten może pełnić funkcję stymulującą, sprzyjając kształtowaniu postaw oszczędnościowych i zachęcając do racjonalnego użytkowania gruntów. W takim ujęciu przyczynia się do promowania zrównoważonego rolnictwa oraz ograniczenia spekulacyjnego obrotu gruntami,

polegającego na ich zakupie nie z zamiarem prowadzenia działalności rolniczej, lecz w celach inwestycyjnych, z nastawieniem na osiągnięcie zysków wynikających z późniejszej odsprzedaży lub zmiany przeznaczenia nieruchomości na funkcje mieszkaniowe bądź komercyjne.

Dokonując analizy z perspektywy podmiotu prywatnego, można wskazać, że właściciele lokali użytkowych uiszczają podatek gruntowy, który nie uwzględnia wartości budynków, jeżeli działalność tych właścicieli generuje wartość dodaną. Może to stanowić zachętę do utrzymania lub rozszerzenia działalności, lecz może to mieć również skutek odwrotny, gdyż właściciele, którzy mają nieruchomości komercyjne na atrakcyjnych gospodarczo obszarach, obciążeni są podatkiem gruntowym w wyższej stawce podatkowej, co niekiedy wpływa na koszty prowadzenia działalności, a ostatecznie do jej zamknięcia (Wyszkowski, 2010). Takie działania z punktu widzenia JST, w tym dochodów, które ta jednostka gromadzi w przypadku podatku gruntowego, należy ocenić negatywnie. Może to bowiem skutkować obniżeniem dochodów, a to z kolei wpływa na ograniczone możliwości realizowania zadań publicznych w danej JST.

Właściciele nieruchomości mieszkalnych korzystają z możliwości obciążenia nieruchomości niższą stawką podatkową (dotyczącą nieruchomości gruntowych), co można uznać za zaletę posiadania budynku, a także może zapewnić stabilność na rynku mieszkaniowym. Na obszarach, na których wartość rynkowa nieruchomości wzrasta, właściciele lokali mieszkalnych mogą doświadczyć zwiększonych kosztów podatku od nieruchomości, zwłaszcza jeśli obszar stanie się atrakcyjny dla inwestorów komercyjnych (Etel, 1998).

W Polsce podatek gruntowy ustalany jest na podstawie wartości gruntu, przy czym należy wskazać, że o wymiarze tej daniny decyduje organ podatkowy. W ujęciu ekonomicznym aktualną cenę gruntu ustala rzeczoznawca majątkowy w podejściu porównawczym, analizując lokalny rynek pod kątem wielkości, lokalizacji, sąsiedztwa i jakości gleby oraz w podejściu dochodowym poprzez analizę wysokości czynszów za dzierżawę ziemi. Gminy ustalają wysokość stawek podatkowych na podstawie uchwał rady gminy lub rady miasta. Odbywa się to na zasadzie autonomii regionalnej, oznacza to, że poszczególne gminy w określonych obszarach Polski mogą mieć różne stawki podatkowe (Etel, 1998).

Podatek od nieruchomości budowlanej jest dochodem samorządów lokalnych, ponieważ jest on uiszczany przez osoby, które mają nieruchomości, m.in. domy, mieszkania, garaże i działki. Należności podatkowe powstają z pierwszym dniem

miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpił zakup nieruchomości lub jej składników. Jeżeli obowiązek podatkowy związany jest z istnieniem budynku lub budowli powstaje on z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zakończono budowę lub budynek lub budowla była użytkowana przed jej ostatecznym ukończeniem (Podatki.gov.pl, b.d.).

Podatnicy mają obowiązek zgłaszania informacji o swoich nieruchomościach i budowlach do właściwego organu: wójta, burmistrza czy prezydenta miasta, w zależności od lokalizacji obiektów podlegających opodatkowaniu. W przypadku osób fizycznych, zgłoszenie to powinno nastąpić w ciągu 14 dni od momentu, kiedy wystąpią okoliczności wpływające na pojawienie się lub anulowanie obowiązku podatkowego, co może zmienić wysokość należnego podatku. Natomiast osoby prawne oraz inne jednostki organizacyjne zobligowane są do złożenia deklaracji podatkowej do 31 stycznia danego roku podatkowego. Jeśli jednak termin płatności podatku przypada po tej dacie, mają obowiązek złożenia deklaracji w ciągu 14 dni od wystąpienia warunków, które kończą ich zobowiązanie podatkowe lub prowadzą do zmiany stawki podatkowej

Do różnych form opodatkowania nieruchomości zalicza się podatek od sprzedaży nieruchomości, który jest szczególnie istotny w przypadku transakcji sprzedaży lub przeniesienia własności nieruchomości. Dla gminy wpływy z tego podatku są znaczące, ponieważ mogą one bezpośrednio wpłynąć na budżet lokalny i umożliwić finansowanie publicznych przedsięwzięć czy infrastruktury. Ten podatek stanowi również narzędzie regulacyjne, które może wpływać na rynek nieruchomości poprzez moderowanie intensywności transakcji sprzedaży i służyć jako wskaźnik aktywności gospodarczej w danym obszarze (Głębicka, b.d.).

Przedmiotem analizowanej daniny jest opodatkowanie zysku ze sprzedaży nieruchomości bądź jej zamiany, a także różnych form przeniesienia własności. Dochód, który właściciel uzyska ze zbycia nieruchomości, stanowi podstawę jej opodatkowania. Stawka podatku obliczana jest na podstawie różnicy między ceną zbycia danej nieruchomości a kosztami jej nabycia, po uwzględnieniu wszelkich kosztów związanych z transakcją, czyli taks notarialnych, a także prowizji pośrednika nieruchomości (Puch, b.d.). Jak w każdym przypadku, tak i w tym istnieje wiele ulg podatkowych bądź zwolnień z opłaty tego podatku. Osoby, które sprzedają nieruchomość, muszą zazwyczaj złożyć zeznanie podatkowe w celu ustalenia podatku od zysku kapitałowego związanego ze sprzedażą. Aby uniknąć ewentualnych

sankcji lub innych konsekwencji podatkowych, należy bezwzględnie przestrzegać wymogów określonych w porządku podatkowo-prawnym (Maczalska, b.d.).

Podatek od nieruchomości komercyjnych jest ważną częścią systemu podatkowego, która dotyczy nieruchomości wykorzystywanych na cele komercyjne, czyli biura, sklepy, obiekty przemysłowe, a także hotele itp. Takie opodatkowanie jest ważne dla tego rodzaju nieruchomości i gmin, ponieważ dochody podatkowe mogą być istotne dla finansowania różnych inicjatyw publicznych i usług społecznych (Nogacki, 2021).

Podatek od nieruchomości komercyjnych, zwany jest również podatkiem od nieruchomości biznesowych, który polega na opodatkowaniu nieruchomości wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej. Wysokość tego podatku może być uzależniona od kilku czynników, m.in. lokalizacja, przeznaczenie komercyjne i wartość rynkowa nieruchomości. W określonych sytuacjach stawki podatku od nieruchomości wykorzystywanych do celów komercyjnych mogą przewyższać stawki obowiązujące dla nieruchomości mieszkalnych, co wynika z większego zapotrzebowania na infrastrukturę towarzyszącą działalności gospodarczej. Wpływy z tego rodzaju opodatkowania stanowią istotny element dochodów budżetowych gmin, umożliwiając finansowanie rozwoju lokalnej infrastruktury, rozbudowę usług publicznych oraz realizację innych przedsięwzięć wspierających rozwój społeczno-gospodarczy na poziomie lokalnym. Dla właścicieli podatek ten może stanowić znaczną część kosztów operacyjnych i powinien zostać uwzględniony w ich strategii zarządzania nieruchomościami i planowaniu finansowym (por. ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych).

Ostatnim podatkiem, który będzie omówiony, jest podatek od nieruchomości rolnych. Dotyczy on gruntów rolnych wykorzystywanych do produkcji rolnej lub prowadzenia działalności rolniczej. Ten rodzaj opodatkowania odzwierciedla szczególne potrzeby i specyfikę rolnictwa, a jego celem jest zarówno generowanie dochodów dla samorządów lokalnych, jak i wspieranie efektywnego wykorzystania gruntów rolnych (Mucha, 2018).

Podatek od nieruchomości rolnych łączy się z opodatkowaniem gruntów, które przeznaczone są do produkcji rolnej lub prowadzenia działalności rolniczej. Stawki podatku od nieruchomości rolnych mogą zazwyczaj być niższe niż w przypadku innych rodzajów nieruchomości, aby odzwierciedlać szczególne wyzwania i ograniczenia finansowe rolnictwa oraz wspierać rolnictwo jako ważny przemysł. W niektórych przypadkach podatek ten może być preferencyjny lub niższy, aby zachęcić

do dalszej ochrony gruntów rolnych i zapobiec spekulacji nieruchomościami na gruntach rolnych (Poradnik Przedsiębiorcy b.d.[b]). Grunty rolne i budynki gospodarcze, które znajdują się na tych gruntach, są zwolnione z podatku od nieruchomości, ale pod pewnymi warunkami. Zgodnie z przepisami ustawy o podatkach i opłatach lokalnych budynki, które służą wyłącznie działalności rolniczej i są położone w obrębie gospodarstwa rolnego, są zwolnione z opodatkowania. Innymi słowy, jeśli budynek jest używany tylko do celów rolniczych i znajduje się na terenie gospodarstwa rolnego, nie podlega opłatom z tytułu podatku od nieruchomości (Archiwnetrze.pl, b.d.).

System opodatkowania nieruchomości obejmuje kilka różnych podatków, które odzwierciedlają różne aspekty dotyczące ich wykorzystywania oraz celów społeczno-gospodarczych. Wszystkie powyższe czynniki podkreślają znaczenie w systemie finansów samorządowych podatku od nieruchomości jako środka finansowania zadań gmin i regulacji rynku nieruchomości, co ma istotny wpływ na rozwój społeczności lokalnych i gospodarki państwa.

2.4. Rola podatku od nieruchomości w dochodach jednostki samorządu terytorialnego – analiza teoretyczna

Dzięki podatkowi od nieruchomości władze samorządowe mogą finansować swoje działania oraz realizować inwestycje społeczne, a także mogą wpływać na pobudzenie potencjału obszarów niezabudowanych w obszary zrównoważonego rozwoju poprzez ochronę środowiska, rozwój transportu publicznego i energooszczędne budownictwo. Podatek ten pozwala na przenoszenie części dochodów właścicieli nieruchomości o większej wartości na rzecz społeczeństwa korzystającego z usług publicznych. Często wykorzystywany jest również jako instrument, który ma duży wpływ na funkcjonowanie rynku nieruchomości, ponieważ poziomy opłat mogą zachęcać do wydajnego rolnictwa, ograniczać spekulacje rynkowe, a także zachęcać do inwestowania w niektórych sektorach gospodarki (Rogalska, 2016).

Jak podatek od nieruchomości wpływa na decyzje ekonomiczne właścicieli nieruchomości? Jakie są teoretyczne założenia i praktyczne efekty tego wpływu? Można na przykład rozważyć, w jaki sposób poziom opodatkowania nieruchomości wpływa na inwestycje w nieruchomości komercyjne oraz na rynek mieszkaniowy. Podatek od nieruchomości w Polsce pojawił się już w XIX wieku i jest związany z różnymi okresami historycznymi, a także ze zmianami w systemie podatkowym państwa. Już w czasach zaborów był pobierany przez władze, ale głównie jako

narzędzie finansowania utrzymania sił zbrojnych. Po odzyskaniu niepodległości Polska wprowadziła nowy system podatkowy, w tym właśnie podatek od nieruchomości, by zwiększyć dochody państwa. Pozyskane środki miały być wykorzystane w głównej mierze na odbudowę struktur państwowych. W okresie PRL-u podatek ten był istotnym źródłem dochodów państwa polskiego, był wykorzystywany jako narzędzie polityczne w warunkach, gdy państwo *de facto* miało kontrolę nad zasobami nieruchomości. Okres transformacji ustrojowej wprowadził szereg zmian w systemie podatkowym, również w podatku od nieruchomości. Zmianom uległy stawki podatku oraz zasady ich obliczania, wprowadzono również nowe formy ulg i zwolnień podatkowych, które miały na celu rozwój gospodarczy i wzrost nowych inwestycji (Kokot, 2005). Współcześnie system podatkowy systematycznie rozwija się i stara się dostosować do potrzeb społeczno-gospodarczych. Stosowane są nowe narzędzia, które regulują m.in. efektywność gospodarowania nieruchomościami, a także mają na celu poprawę sprawiedliwości podatkowej (Marona, 2014).

Podatek od nieruchomości jest często jednym z głównych źródeł dochodów gmin. Ta część całkowitego dochodu gminy może być znacząca, szczególnie w małych miastach i gminach, gdzie źródła dochodów mogą być ograniczone (por. ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego, t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 356). Istnieją różne trendy w zakresie zmian udziału podatku od nieruchomości w budżecie gminy, które mogą wynikać ze zmian w gospodarce, polityce podatkowej czy też strukturze demograficznej (Pogroszewska, 2024). Samorządy wykorzystują wpływy z podatku od nieruchomości do finansowania różnych obszarów działalności publicznej, którą można przeznaczyć na utrzymanie dróg i ulic, rozwój infrastruktury, ochronę zdrowia, ochronę środowiska czy też edukację, a więc obszary, w których niekiedy trudno jest wygospodarować środki na utrzymanie jednostek sektora finansów publicznych realizujących te zadania (Izdebski, Mreńca & Zientarski, 2020).

Podatek od nieruchomości, jak i inne podatki, pełni wiele funkcji w systemie podatkowym, mają one znaczenie dla finansowania wielu działań publicznych, kierunków normatywnych inicjatyw i inwestycji gospodarczych. Oto niektóre z nich:

- 1) Podatek od nieruchomości jest instrumentem, który generuje dochód JST. Może on mieć ograniczoną **funkcję redystrybucyjną** i dotyczyć opodatkowania majątku, co może zmniejszyć nierówności majątkowe. W przypadku innych podatków funkcja ta sprowadza się do opodatkowania dochodu, dzięki czemu zmniejsza się nierówności dochodowe.

- 2) Podatek z tytułu nieruchomości pełni także **funkcję regulującą**, ponieważ wpływa na sposoby użytkowania nieruchomości; dodatkowo zachęca do efektywnego wykorzystywania gruntów.
- 3) Podatek z tytułu nieruchomości pełni także **funkcję stabilizacyjną**, ponieważ jego podstawą jest wartość nieruchomości, która z reguły nie ulega gwałtownym zmianom, co zapewnia gminom przewidywalny dochód.
- 4) Podatek ten pełni również **funkcję kontrolną**, gdyż jego pobór wiąże się z koniecznością identyfikacji nieruchomości objętych obowiązkiem podatkowym. (Każda z wymienionych funkcji ma bezpośredni lub pośredni wpływ na **funkcję ewidencyjną** umożliwiającą weryfikowanie stanu finansów publicznych na poziomie samorządowym, która łączy się z działalnością sprawozdawczą).
- 5) **Funkcja fiskalna** jest postrzegana jako najbardziej podstawowa i najdłużej istniejąca funkcja w systemie opodatkowania, zarówno w naukach ekonomicznych, jak i w teorii prawa finansowego (Bordo, 2023).

Głównym celem podatków jest generowanie dochodu podmiotu publicznego, który umożliwia realizację celów społeczno-gospodarczych poprzez pokrycie kosztów sektora publicznego (Zieliński, 2019). Funkcja fiskalna stanowi stabilne i przewidywalne źródło dochodów samorządów terytorialnych. Dochody te są niezbędne do finansowania usług publicznych, takich jak edukacja, opieka zdrowotna, utrzymanie infrastruktury i usługi społeczne. Dzięki temu podatkowi samorządy przestają być zależne finansowo od funduszy centralnych państwa, co umożliwia sprawniejsze i bardziej dostosowane do lokalnych potrzeb i oczekiwań społeczności samorządy lokalne (Felis, 2015).

Podatek od nieruchomości pozwala również na stabilizowanie lokalnych finansów publicznych, co jest kluczowe w czasach niestabilności gospodarczej. Przykłady efektywnego wykorzystania tych dochodów przez samorządy obejmują realizację długoterminowych inwestycji infrastrukturalnych oraz programów społecznych. Taka strategia wspiera rozwój gospodarczy regionów i zwiększa ich atrakcyjność inwestycyjną.

Podatek od nieruchomości może mieć zróżnicowany wpływ na podatników, w zależności od ich sytuacji finansowej, społecznej i majątkowej. Osoby posiadające atrakcyjne nieruchomości o dużym potencjale inwestycyjnym mogą być obciążone wyższym podatkiem niż osoby o niskich dochodach. Istnieje zatem ryzyko, że wysokość zobowiązań podatkowych – zwłaszcza przy wzroście stawek podatkowych lub wartości nieruchomości – może nadmiernie obciążać gospodarstwa domowe

o niższych dochodach (Etel, 2001). Ocena sprawiedliwości podatku od nieruchomości może być złożona i zależna od perspektywy. Z jednej strony podatek ten można uznać za sprawiedliwy, ponieważ opiera się na posiadaniu łatwo identyfikowalnego i wymiernego majątku. Z drugiej jednak strony można go uznać za nieuzasadniony, jeśli nie uwzględnia osobistych zdolności płatniczych właścicieli lub ich realnych dochodów (Poradnik Przedsiębiorcy b.d.[b]). Istnieje wiele narzędzi, dzięki którym można zapewnić bardziej sprawiedliwe opodatkowanie nieruchomości. Przykładem są ulgi podatkowe dla osób o niższych dochodach oraz rodzin wielodzietnych, które mogą złagodzić obciążenie podatkowe związane z posiadaniem nieruchomości, a także progresywne stawki podatkowe, które uwzględniają majątek lub dochody właścicieli nieruchomości, umożliwiając im dostosowanie podatku do swoich możliwości płatniczych, jak również system zwolnień podatkowych lub preferencyjnych stawek w przypadku nieruchomości użytkowych przeznaczonych na cele społeczne, takie jak domy opieki, instytucje edukacyjne i kulturalne (Wolowiec, 2018).

Podatek od nieruchomości, jak każdy inny podatek, jest związany z wieloma wyzwaniami i budzi kontrowersje, które znacząco mogą wpłynąć na jego skuteczność i ocenę pod kątem jego „uczciwości”. Jednym z największych wyzwań jest dokładne oszacowanie wartości nieruchomości, ponieważ to na jej podstawie ustala się stawki podatkowe. niesprawiedliwa lub niedokładna ocena może natomiast skutkować niezrównoważonym obciążeniem podatkowym właścicieli nieruchomości, co może prowadzić do sporów i protestów społecznych, jak i podważać zaufanie obywateli do stanowionego prawa. Jednocześnie istnieje ryzyko, że wysokie stawki podatku od nieruchomości mogą skutkować nadmiernym obciążeniem podatkowym niektórych mieszkańców, zwłaszcza tych z niższymi dochodami, co może prowadzić do trudności gospodarczych i nierówności społecznych.

Skuteczność podatków od nieruchomości może być ograniczona w zapobieganiu spekulacji na rynku nieruchomości, zwłaszcza jeśli stawki podatkowe nie są wystarczająco wysokie lub w przepisach podatkowych występują luki umożliwiające uchylanie się od płacenia podatków, dlatego też konieczne jest ustanowienie odpowiednich przepisów i mechanizmów ustalania wartości nieruchomości, które zapewnią sprawiedliwe i efektywne funkcjonowanie podatku od nieruchomości, chroniąc jednocześnie interesy społeczności lokalnych i zapewniając równowagę społeczno-gospodarczą (Nogacki, 2021).

Rozdział III

Analiza podatku od nieruchomości Gminy Miasto Szczecin oraz Gminy Miasto Bydgoszcz w latach 2020–2022

3.1. Charakterystyka miasta oraz wpływy z podatku od nieruchomości w Gminie Miasto Szczecin

Szczecin to stolica województwa zachodniopomorskiego, należy do kluczowych ośrodków gospodarczych w północno-zachodniej Polsce. Miasto odgrywa ważną rolę jako centrum handlowe, logistyczne i przemysłowe. Port morski to główny atut gospodarczy Szczecina, ponieważ ma znaczący udział w transporcie międzynarodowym i krajowym, dzięki temu wspiera również branżę logistyczną. Miasto stawia na przedsiębiorczość i innowacyjność, wspierając zarówno tradycyjną, jak i nowoczesną działalność gospodarczą.

W latach 2020–2022 Szczecin konsekwentnie rozwijał swoją infrastrukturę, realizując liczne inwestycje, które miały na celu nie tylko poprawę jakości życia mieszkańców, ale także zwiększenie atrakcyjności miasta dla inwestorów. Analiza danych finansowych zamieszczonych w uchwałach budżetowych za określony czas pozwala na dokładniejsze i lepsze zrozumienie struktury budżetu miasta, w tym kluczowych źródeł, takich jak dochody i wydatki (Uchwała Rady Miasta Szczecin, 2022). Dochody miasta pochodzą z różnych źródeł, w tym: podatków, opłat lokalnych, dotacji oraz subwencji. Kluczowym źródłem dochodów są wpływy z podatku od nieruchomości, które stanowią znaczną część wpływów budżetowych. Wydatki miasta obejmują szeroki zakres działań, w tym inwestycje infrastrukturalne, oświatę, kulturę, pomoc społeczną oraz administrację publiczną (Uchwała Rady Miasta Szczecin, 2023).

W Gminie Miasto Szczecin obserwuje się intensywny rozwój rynku nieruchomości. Na terenie miasta znajduje się znaczna liczba obiektów o charakterze mieszkalnym, komercyjnym oraz przemysłowym. W ostatnich latach zauważalny jest wzrost aktywności deweloperskiej, co przekłada się na rosnącą dostępność lokali mieszkalnych i przestrzeni biurowych. W Szczecinie realizowane są liczne inwestycje ukierunkowane na poprawę warunków życia mieszkańców, obejmujące

m.in. modernizację oraz rozbudowę infrastruktury związanej z nieruchomościami. Działania te przyciągają coraz więcej inwestorów zainteresowanych lokowaniem kapitału w rozwijających się częściach miasta (Budżet Miasta Szczecin 2021).

Tabela 1. Kluczowe wskaźniki gospodarczo-finansowe Szczecina w latach 2020–2022

Wyszczególnienie	2020	2021	2022
Dochody budżetu miasta [zł]	3 636 290 381	3 066 010 984	3 583 124 935
Wydatki budżetu miasta [zł]	2 783 595 698	2 199 951 808	3 130 403 248
Dochody z podatku od nieruchomości [zł]	263 200 000	265 100 000	284 550 000
Deficyt budżetowy [zł]	–	–	364 808 703
Przykładowe inwestycje	modernizacja torowisk, budowa węzłów komunikacyjnych	przebudowa ulic: Niemierzyńska, Arkońska, Spacerowa do alei Wojska Polskiego, modernizacja pętli autobusowej w Podjuchach	budowa zintegrowanego węzła komunikacyjnego Łękno, modernizacja torowisk

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rada Miasta Szczecin (2022). Uchwała NR XLIII/1213/22 w sprawie stawek podatku od nieruchomości. Szczecin, 18 października 2022 r.; Rada Miasta Szczecin (2023). Uchwała NR LIV/1517/23 w sprawie stawek podatku od nieruchomości. Szczecin, 7 listopada 2023 r.; Gmina Miasto Szczecin (2021). Budżet Miasta Szczecin na 2021 rok. Szczecin.

W latach 2020–2022 dochody budżetu Gminy Miasto Szczecin były zróżnicowane, przy czym najwyższą wartość zanotowano w 2022 roku (3 583 124 935 zł) (por. tab. 1). Wzrosły także wydatki miasta, które osiągnęły najwyższy poziom właśnie w 2022 roku (3 130 403 248 zł). Ważnym źródłem finansowania były wpływy z podatku od nieruchomości, które stopniowo rosły z 263 200 000 zł w 2020 roku do 284 550 000 zł w 2022 roku.

W 2022 roku wystąpił deficyt budżetowy, który wyniósł 364 808 703 zł w porównaniu do wyższych wydatków na kompensację dochodów. W omawianym okresie miasto przeprowadziło wiele inwestycji, tj. modernizację linii tramwajowych, przebudowę ulic i utworzenie zintegrowanych ośrodków komunikacyjnych, które przyczyniły się do poprawy infrastruktury miasta i zwiększenia dostępności inwestycyjnej omawianej jednostki samorządu terytorialnego.

Stawki podatku od nieruchomości są ważnym elementem polityki finansowej każdej gminy. W Szczecinie, i nie tylko, podatki od nieruchomości stanowią znaczną część dochodów budżetu jednostki samorządu terytorialnego, co bezpośrednio

wpływa na zdolność miasta do realizacji inwestycji i świadczenia usług publicznych.

W latach 2020–2022 nastąpiły zmiany w zakresie elementów konstrukcyjnych podatku od nieruchomości w Szczecinie, których celem było dostosowanie polityki podatkowej do bieżących potrzeb finansowych i sytuacji gospodarczej miasta.

Tabela 2. Stawki podatku od nieruchomości dla osób fizycznych w Szczecinie w latach 2020–2022 [w zł/m² lub zł/ha]

Rodzaj nieruchomości	2020	2021	2022
Grunty pod jeziorami, zajęte na zbiorniki wodne lub inne obiekty retencyjne [zł/ha]	4,80	4,99	5,17
Grunty pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego [zł/m ²]	0,95	0,99	1,03
Budynki lub ich części – mieszkalne [zł/m ²]	0,81	0,85	0,89
Budowle [% wartości]	2	2	2

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rada Miasta Szczecin (2022, 2023). Uchwała NR XLIII/1213/22 w sprawie stawek podatku od nieruchomości (18 października 2022 r.) oraz Uchwała NR LIV/1517/23 w sprawie stawek podatku od nieruchomości (7 listopada 2023 r.). Szczecin. Gmina Miasto Szczecin (2021). Budżet Miasta Szczecin na 2021 rok. Szczecin.

Analiza stawek podatku od nieruchomości dla osób fizycznych w Szczecinie w latach 2020–2022 wskazuje na systematyczny wzrost tych stawek przez kolejne lata (por. tab. 2). Podwyżka stawek podatku od gruntu pod jeziorami, zbiornikami wodnymi i innymi obiektami z 4,80 zł/ha w 2020 roku do 5,17 zł/ha w 2022 roku oraz gruntów pozostałych z 0,95 zł/m² do 1,03 zł/m² we wspomnianym okresie pokazuje rosnące koszty utrzymania tych gruntów i wzrost ich wartości rynkowej. Ceny nieruchomości mieszkaniowych również wzrosły z 0,81 zł/m² w 2020 roku do 0,89 zł/m² w 2022 roku, co sugeruje wzrost wartości nieruchomości mieszkalnych w tym okresie. Ciągły wzrost stawek podatkowych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości może wynikać z polityki samorządów zmierzających do zwiększania dochodów budżetowych poprzez odzwierciedlenie ogólnego wzrostu wartości nieruchomości na rynku lokalnym.

Tabela 3. Stawki podatku od nieruchomości dla osób prawnych w Szczecinie w latach 2020–2022

Rodzaj nieruchomości	2020	2021	2022
Grunty pod jeziorami zajęte na zbiorniki wodne lub inne obiekty retencyjne [zł/ha]	4,80	4,99	5,17
Grunty pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego [zł/m ²]	0,95	0,99	1,03
Budynki lub ich części – gospodarcze [zł/m ²]	23,90	24,84	25,74
Budynki lub ich części – świadczenia zdrowotne [zł/m ²]	4,87	5,06	5,25
Pozostałe budynki [zł/m ²]	8,05 zł/m ²	8,37	8,68
Budowle [% wartości]	2	2	2

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rada Miasta Szczecin (2021, 2022, 2023). Budżet Miasta Szczecin na 2021 rok; Uchwała NR XLIII/1213/22 w sprawie stawek podatku od nieruchomości (18 października 2022 r.); Uchwała NR. LIV/1517/23 w sprawie stawek podatku od nieruchomości (7 listopada 2023 r.). Szczecin.

W latach 2020–2022 podatek od nieruchomości dla osób prawnych w Szczecinie systematycznie wzrastał w różnych kategoriach nieruchomości, co można częściowo przypisać skutkom pandemii COVID-19 (por. tab. 3). Grunty pod jeziorami oraz inne obiekty retencyjne objęto wzrostem stawek z 4,80 zł/ha w 2020 roku do 5,17 zł/ha w 2022 roku, co odzwierciedla rosnącą wartość ekologiczną i potencjał komercyjny tych obszarów. Może to także wynikać ze zwiększonej świadomości ekologicznej podczas pandemii. Podobnie wzrost stawek za pozostałe grunty z 0,95 zł/m² do 1,03 zł/m² sugeruje wzrost atrakcyjności inwestycyjnej, być może w odpowiedzi na zmieniające się warunki rynkowe spowodowane pandemią. Budynki gospodarcze i zdrowotne odnotowały znaczny wzrost stawek, co odzwierciedla nie tylko wzrost ich wartości komercyjnej, ale także koszty związane z utrzymaniem i przystosowaniem obiektów do wymagań sanitarnych i zdrowotnych związanych z COVID-19. Wzrost wartości pozostałych typów budynków wskazuje na ich większe znaczenie gospodarcze w kontekście pandemii, która zmusiła społeczeństwo do przemyslenia sposobu wykorzystania przestrzeni miejskiej. Stała opłata w wysokości 2% wartości budynków podkreśla ich kluczową rolę w infrastrukturze miejskiej, która stała się jeszcze ważniejsza dla zapewnienia ciągłości usług miejskich i dostępności infrastruktury w czasie kryzysu zdrowotnego. Biorąc pod uwagę zmieniające się okoliczności spowodowane pandemią COVID-19, ta systematyczna tendencja wzrostowa stawek podatkowych może być wskaźnikiem rosnących kosztów operacyjnych i katalizatorem przyszłych inwestycji w gospodarkę miasta.

Dochody z podatku od nieruchomości stanowią ważną część budżetu Szczecina. W latach 2020–2022 miasto konsekwentnie przekraczało zaplanowane dochody z tego tytułu, co świadczy o efektywnej polityce podatkowej i skutecznych działaniach administracji podatkowej.

Tabela 4. Planowane i wykonane dochody z podatku od nieruchomości w Szczecinie w latach 2020–2022 (wartości nominalne)¹

Rok	Planowane dochody [zł]	Wykonane dochody [zł]	Udział procentowy w realizacji planu
2020	250 276 600	263 783 569	105,40
2021	265 100 000	279 051 703	105,30
2022	284 689 010	290 530 255	102,10

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań z wykonania budżetu Miasta Szczecina za lata 2020–2022; Rada Miasta Szczecin (2021, 2022, 2023). Budżet Miasta Szczecin na 2021 rok; Uchwała NR XLIII/1213/22 w sprawie stawek podatku od nieruchomości (18 października 2022 r.).

W tabeli 4 przedstawiono planowane oraz faktycznie zrealizowane dochody z podatku od nieruchomości w Szczecinie w latach 2020–2022 w ujęciu nominalnym. Analiza tych danych wskazuje, że miasto Szczecin konsekwentnie przekraczało planowane wartości dochodów w każdym z analizowanych lat. W 2020 roku dochody osiągnęły 105,4% zakładanego poziomu, w 2021 roku – 105,3%, natomiast w 2022 roku wskaźnik ten obniżył się do 102,1%.

Systematyczne przekraczanie planowanych dochodów świadczy o efektywnej polityce podatkowej oraz skutecznym zarządzaniu finansami publicznymi. Nominalne dochody wykazują stabilny wzrost, co odzwierciedla rosnące potrzeby finansowe związane z realizacją inwestycji miejskich oraz wzrastającymi kosztami utrzymania infrastruktury. Wysoki poziom realizacji planów potwierdza sprawność administracji podatkowej oraz efektywność w egzekwowaniu należności. Choć w 2022 roku odnotowano nieco niższy poziom realizacji planu niż w latach poprzednich, dochody nadal przekraczały założone wartości. Może to wynikać z bardziej ostrożnego podejścia do planowania budżetu lub z większej niepewności finansowej związanej z trwającą wówczas pandemią COVID-19.

¹ Wartości nominalne odnoszą się do kwot pieniężnych, które są wyrażone w bieżących cenach, bez uwzględnienia inflacji – Sienko, B. (2011). *Obliczanie stopy procentowej z uwzględnieniem zmienności stóp podokresów*. Główny Urząd Statystyczny.

Aby lepiej zrozumieć realną siłę nabywczą dochodów, wartości nominalne przeliczono na wartości realne, biorąc pod uwagę wskaźnik inflacji²¹³. Rok 2020 przyjęto jako rok bazowy, w którym wartość inflacji wynosiła 0%. W 2021 roku wskaźnik inflacji wyniósł 5,1%, a w 2022 roku 14,4%.

Tabela 5. Planowane i wykonane dochody z podatku od nieruchomości w Szczecinie w latach 2020–2022 (wartości realne³)

Rok	Planowane dochody [zł]	Wykonane dochody [zł]	Udział procentowy realizacji planu
2020	250 276 600,00	263 783 569,00	105,40
2021	252 235 965,75	265 510 659,37	105,30
2022	248 854 029,72	253 960 013,11	102,10

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań z wykonania budżetu Miasta Szczecina za lata 2020–2022: Rada Miasta Szczecin (2021, 2022, 2023). Budżet Miasta Szczecin na 2021 rok; Uchwała NR XLIII/1213/22 w sprawie stawek podatku od nieruchomości (18 października 2022 r.).

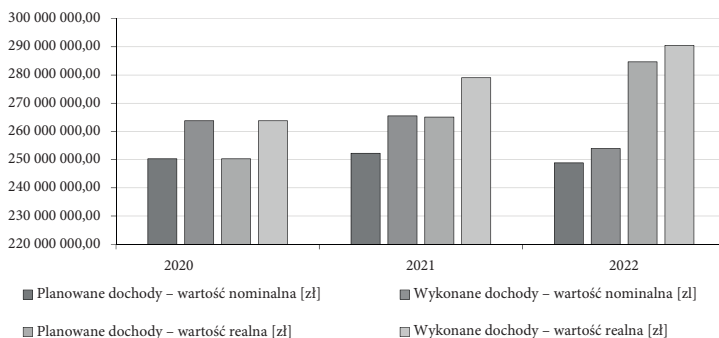
W tabeli 5 w 2021 roku przeliczenie planowanych dochodów na wartości realne przeprowadzono, dzieląc nominalną wartość 265 100 000 zł przez 1,051, co daje 252 235 965,75 zł. Podobnie przeliczono wykonane dochody nominalne 279 051 703 zł, uzyskując 265 510 659,37 zł. W 2022 roku przeliczenie planowanych dochodów na wartości realne przeprowadzono, dzieląc nominalną wartość 284 689 010 zł przez 1,144, co daje 248 854 029,72 zł. Wykonane dochody nominalne 290 530 255 zł po przeliczeniu wyniosły 253 960 013,11 zł.

Z analizy wartości realnej wynika, że choć nominalna wartość dochodów wzrosła, to realna siła nabywczą uzyskiwanych dochodów była nieco niższa, niż sugerowałyby to wartości nominalne. Niemniej Miasto Szczecin konsekwentnie przekracza planowane wpływy z podatku od nieruchomości, co świadczy o sprawnej administracji i skutecznej polityce podatkowej. Wzrost podatków od nieruchomości oraz przekraczanie planowanych dochodów w analizowanych latach odzwierciedlało potrzebę dostosowania polityki podatkowej do wzrostu kosztów utrzymania i modernizacji infrastruktury miejskiej oraz inflacji. Regularne podwyżki

² Głównym miernikiem inflacji jest wskaźnik CPI, który określa wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych, tj. towary i usługi najczęściej kupowane przez gospodarstwa domowe w kraju, wyrażony stopą inflacji.

³ Wartość realna jest skorygowana o inflację i wyrażona w cenach stałych, czyli w cenach z pewnego z góry ustalonego, niezmieniającego się okresu (por. Świder, 2018).

stawek procentowych były także konieczne ze względu na zaspokojenie potrzeb finansowych miasta w zakresie świadczenia usług publicznych i realizacji inwestycji.



Wykres 1. Planowane i wykonane dochody z podatku od nieruchomości w latach 2020–2022 (wartości nominalne i realne)

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań z wykonania budżetu Miasta Szczecina za lata 2020–2022: Rada Miasta Szczecin (2021, 2022, 2023). Budżet Miasta Szczecin na 2021 rok; Uchwała NR XLIII/1213/22 w sprawie stawek podatku od nieruchomości (18 października 2022 r.).

Na wykresie 1 przedstawiono planowane i wykonane dochody z podatku od nieruchomości w Szczecinie w latach 2020–2022, zarówno w ujęciu normalnym, jak i realnym. Analizując wykres, można zauważyć, że Miasto Szczecin konsekwentnie przekraczało planowane dochody w każdym roku. Wartości nominalne wykazują stabilny wzrost, jednak biorąc pod uwagę inflację (wartości realne), rzeczywista siła nabywcza dochodów była niższa. Jednak wskaźniki – zarówno wartości nominalnych, jak i realnych – świadczą o skutecznej polityce podatkowej miasta i efektywnym zarządzaniu środkami publicznymi. Regularne przekraczanie planowanych dochodów wzmacnia stabilność gospodarczą Szczecina i efektywność administracji podatkowej.

3.2. Charakterystyka miasta oraz wpływy z podatku od nieruchomości w Gminie Miasto Bydgoszcz

Bydgoszcz, jedno z większych miast w Polsce, znajduje się w województwie kujawsko-pomorskim i charakteryzuje się dobrze rozwiniętą infrastrukturą drogową. Miasto realizuje liczne projekty inwestycyjne, np. przebudowę Stadionu Polonii, angażuje się także w działania na rzecz ochrony środowiska, w tym rozwój odnawialnych źródeł energii, takich jak montaż paneli słonecznych na budynkach użyteczności publicznej oraz programy mające na celu wymianę nieekologicznych źródeł ciepła. Projekty te finansowane są zarówno ze środków własnych, jak i ze środków zewnętrznych (Uchwała Rady Miasta Bydgoszcz, 2020).

Plany rozwojowe miasta na najbliższe lata obejmują: dalszą rozbudowę infrastruktury, w tym stworzenie nowych miejsc parkingowych; modernizację dróg osiedlowych; rewitalizację terenów rekreacyjnych oraz realizację projektów z zakresu ochrony powietrza i środowiska. Celem tych działań jest poprawa jakości życia mieszkańców i zrównoważony rozwój miasta, umożliwiający realizację ambitnych planów inwestycyjnych (Uchwała Rady Miasta Bydgoszcz, 2021).

Bydgoszcz dysponuje znaczącymi zasobami nieruchomości, które są ważnym elementem dochodów budżetu miasta. Wpływy z podatku od nieruchomości zasilają budżet miasta i są wykorzystywane do finansowania wydatków bieżących oraz inwestycyjnych, w tym projektów infrastrukturalnych i rewitalizacyjnych. Znaczące dochody z tego tytułu umożliwiają realizację ważnych przedsięwzięć, takich jak modernizacja dróg czy budowa nowych obiektów sportowych. Rosnące wpływy z podatku od nieruchomości w latach 2020–2022 odzwierciedlają poszerzenie bazy podatkowej oraz wzrost wartości nieruchomości, co wskazuje na korzystne perspektywy dalszego rozwoju Bydgoszczy (Uchwała Rady Miasta Bydgoszcz, 2022).

Z analizy głównych wskaźników ekonomiczno-finansowych Bydgoszczy w latach 2020–2022 wynika, że dochody budżetu miasta były stabilne (por. tab. 6). Dochody w 2020 roku wyniosły około 2,35 mld zł, w 2021 roku nieznacznie wzrosły do 2,36 mld zł, a następnie spadły do 2,27 mld zł w 2022 roku, co może mieć związek ze skutkami pandemii COVID-19. Wydatki budżetu miasta przewyższyły dochody, co spowodowało deficyt budżetowy w 2020 roku na poziomie 263 mln zł, który w 2021 roku obniżył się do 183 mln zł, by w 2022 roku ponownie wzrosnąć do 271 mln zł. Dochody podatkowe utrzymywały się na stabilnym poziomie 251,5 mln zł w latach 2020 i 2021, a w 2022 roku wzrosły do 260 mln zł, co pokazuje rosnącą podstawę opodatkowania i możliwy wzrost wartości nieruchomości. Pomimo

deficytu Bydgoszcz przeprowadziła wiele inwestycji, tj. rewitalizację Astorii, budowę parkingów, modernizację obiektów sportowych, budowę ścieżek rowerowych. Z analizy wynika również, że istnieje potrzeba poprawy zarządzania gospodarczego miastem, zwiększenia wydatków i znalezienia nowych źródeł dochodów, co jest niezbędne dla zrównoważonego rozwoju Bydgoszczy i poprawy jakości życia mieszkańców.

Tabela 6. Kluczowe wskaźniki gospodarczo-finansowe Bydgoszczy w latach 2020–2022

Wskaźnik	2020	2021	2022
Dochody budżetu miasta [zł]	2 346 965 097	2 362 514 862	2 265 624 485
Wydatki budżetu miasta [zł]	2 610 030 531	2 545 932 517	2 536 822 012
Dochody z podatku od nieruchomości [zł]	251 500 000	251 500 000	260 000 000
Deficyt budżetowy [zł]	–263 065 434	–183 417 655	–271 197 527
Przykładowe inwestycje	przebudowa Stadionu Polonii, rewitalizacja Astorii, modernizacja infrastruktury sportowej	rewitalizacja Kanału Bydgoskiego, budowa parkingów, modernizacja dróg osiedlowych	modernizacja obiektów sportowych, budowa nowych ścieżek rowerowych, rewitalizacja terenów zielonych

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rada Miasta Bydgoszczy (2020, 2021, 2022). Uchwała NR XXXI/730/20 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (25 listopada 2020 r.); Uchwała NR XLV/965/21 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (27 października 2021 r.); Uchwała NR LXI/1245/22 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (23 listopada 2022 r.). Bydgoszcz.

Podatek od nieruchomości jest jednym z najważniejszych źródeł dochodów własnych w budżecie Bydgoszczy. Wysokość podatku od nieruchomości ustalana jest przez Radę Miasta i może różnić się w zależności od rodzaju nieruchomości, przeznaczenia i lokalizacji. W tabelach 7 i 8 przedstawiono stawki podatku od nieruchomości dla osób fizycznych oraz dla osób prawnych w Bydgoszczy na lata 2020–2022.

Tabela 7. Stawki podatku od nieruchomości dla osób fizycznych [w zł/m² lub zł/ha]

Rodzaj nieruchomości	2020	2021	2022
Grunty [zł/m² lub zł/ha]			
pod jeziorami, zajęte na zbiorniki wodne lub inne obiekty retencyjne	4,80	4,95	5,00
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego	0,48	0,50	0,52
Budynki lub ich części [zł/m² lub zł/ha]			
mieszkalne	0,79	0,81	0,85
Budowle [% wartości]	2	2	2

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań z wykonania budżetu Miasta Bydgoszczy za lata 2020–2022: Rada Miasta Bydgoszczy (2020, 2021, 2022). Uchwała NR XXXI/730/20 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (25 listopada 2020 r.); Uchwała NR XLV/965/21 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (27 października 2021 r.); Uchwała NR LXI/1245/22 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (23 listopada 2022 r.).

Stawki podatku od nieruchomości dla osób fizycznych w Bydgoszczy w latach 2020–2022 wykazywały umiarkowany wzrost (por. tab. 7). Dla gruntów pod jeziorami oraz zajętych na zbiorniki wodne stawki wzrosły z 4,80 zł/ha w 2020 roku do 5,00 zł/ha w 2022 roku. Podobnie stawki pozostałych gruntów, w tym gruntów wykorzystywanych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego, wzrosły z 0,48 zł/m² do 0,52 zł/m². Wzrost ten odzwierciedla inflację i rosnące koszty utrzymania, jednak kształtuje się na poziomie, który nie powinien znacząco obciążać właścicieli.

Stawki dla budynków mieszkalnych zwiększyły się z 0,79 zł/m² do 0,85 zł/m², co również jest umiarkowanym wzrostem. Stabilność stawek podatku dla budowli, które pozostały na poziomie 2% wartości, zapewnia przewidywalność i brak dodatkowych obciążeń dla właścicieli budowli. Stawki za grunty pod jeziorami oraz budynki mieszkalne wykazywały umiarkowany wzrost w latach 2020–2022. Wzrost ten spowodował rozsądne zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości przez osoby fizyczne. Stabilne dochody tego segmentu wskazują na rosnącą bazę podatkową, co pozytywnie wpływa na budżet tego miasta. Ogólnie umiarkowana podwyżka stawki podatku od nieruchomości przyczyniła się do stabilnych dochodów budżetu Bydgoszczy, co jest kluczowe dla finansowania miejskich inwestycji i zapewnienia trwałości jej mieszkańców. Stabilne i rosnące wpływy z podatku od nieruchomości wspierają rozwój miasta i poprawiają jakość życia mieszkańców.

Tabela 8. Stawki podatku od nieruchomości dla osób prawnych [w zł/m² lub zł/ha]

Rodzaj nieruchomości	2020	2021	2022
Grunty [zł/m² lub zł/ha]			
związane z prowadzeniem działalności gospodarczej	0,95	0,98	1,00
Budynki lub ich części [zł/m² lub zł/ha]			
związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	23,90	24,50	25,00
zajęte na działalność w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	11,18	11,40	11,60
zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych	5,06	5,20	5,30
pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego	7,90	8,00	8,20
Budowle [% wartości]	2	2	2

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań z wykonania budżetu Miasta Bydgoszczy za lata 2020–2022: Rada Miasta Bydgoszczy (2020, 2021, 2022). Uchwała NR XXXI/730/20 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (25 listopada 2020 r.).

Podmioty prawne, w tym spółki, odnotowały w Bydgoszczy znaczną podwyżkę obciążeń wynikających z podatków od nieruchomości komercyjnych w latach 2020–2022 (por. tab. 8). Stawki te wzrosły bardziej niż w przypadku nieruchomości należących do osób fizycznych, co może wpływać na koszty operacyjne przedsiębiorstw. Wzrost stawek podatku dla budynków przeznaczonych na działalność gospodarczą z 23,90 zł/m² w 2020 roku do 25,00 zł/m² w 2022 roku oraz dla gruntów związanych z działalnością gospodarczą z 0,95 zł/m² do 1,00 zł/m² wskazuje na wzrost obciążeń podatkowych dla firm. Wzrost ten, choć znaczący, przyczynił się do zwiększenia dochodów budżetu miasta, które są kluczowe dla finansowania miejskich inwestycji. Stabilność kwoty budowy na poziomie 2% wartości zapewnia właścicielom przewidywalność, co jest przydatne przy długoterminowym planowaniu finansowym. Podsumowując, wyższe podatki od nieruchomości dla osób prawnych znacząco zwiększyły dochody budżetu miasta, wspierając jego rozwój i realizację niezbędnych inwestycji.

Po analizie stawek podatku od nieruchomości w Bydgoszczy kolejnym ważnym celem badawczym jest ocena planowanych i wykonanych dochodów z tego podatku w analizowanym okresie. W tabelach 9 i 10 zostaną zaprezentowane dane opisujące wartości nominalne i realne, co umożliwi lepsze zrozumienie wpływu inflacji na gospodarkę miasta i jej skuteczność polityki podatkowej. Porównanie dochodów

planowanych i uzyskanych pozwala ocenić stopień realizacji założeń budżetowych, a także zidentyfikować tendencję w administrowaniu podatkami od nieruchomości w związku ze zmieniającymi się warunkami gospodarczymi.

Tabela 9. Planowane i wykonane dochody z podatku od nieruchomości w Bydgoszczy w latach 2020–2022 (wartości nominalne)

Rok	Planowane dochody [zł]	Wykonane dochody [zł]	Udział procentowy w realizacji planu
2020	251 500,00	242 637 634,40	96,5%
2021	251 500,00	260 047 350,95	103,4%
2022	260 000,00	274 105 230,02	105,4%

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań z wykonania budżetu Miasta Bydgoszczy za lata 2020–2022: Rada Miasta Bydgoszczy (2020, 2021, 2022). Uchwała NR XXXI/730/20 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (25 listopada 2020 r.).

Tabela 10. Planowane i wykonane dochody z podatku od nieruchomości w Bydgoszczy w latach 2020–2022 (wartości realne)

Rok	Planowane dochody [zł]	Wykonane dochody [zł]	Udział procentowy w realizacji planu
2020	251 500,00	242 637 634,40	96,5%
2021	239 295,91	247 428 497,57	103,4%
2022	227 272,73	239 602 473,79	105,4%

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań z wykonania budżetu Miasta Bydgoszczy za lata 2020–2022: Rada Miasta Bydgoszczy (2020, 2021, 2022). Uchwała NR XXXI/730/20 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (25 listopada 2020 r.).

Porównując wartość podatku od nieruchomości w ujęciu nominalnym i realnym, można zrozumieć, jak inflacja wpływała na realne dochody miasta w latach 2020–2022 (tabela 9 i 10). W 2020 roku nominalne dochody wyniosły 242 637 634,40 zł wobec planowanych 251 500,00 zł, co pokazuje, że w warunkach realnych miasto osiągnęło swój cel dochodowy, czyli realna wartość pieniądza spadła. W 2021 roku dochód nominalny przekroczył plan i wyniósł 260 047 350,95 zł przy planowanych 239 295,91 zł. Wskazuje to na wzrost efektywności poboru podatków i możliwy wzrost wartości nieruchomości podlegających opodatkowaniu, nawet po uwzględnieniu inflacji. W 2022 roku sytuacja była podobna, bowiem dochód nominalny wyniósł 274 105 230,02 zł wobec planowanych 227 272,73 zł, co potwierdza

wzrost efektywności systemu podatkowego. Porównanie to pokazuje, że chociaż dochody nominalne rosły każdego roku, to analiza wartości realnych daje dokładniejszy obraz tego, w jakim stopniu wzrastał dochód nominalny, a w jakim wzrost ten wynikał z wpływu inflacji. Realne wartości podkreślają zdolność Bydgoszczy do generowania stabilnych i przewidywalnych dochodów, co jest kluczem do wspierania rozwoju miasta i stabilności gospodarczej w zmieniających się warunkach gospodarczych.

3.3. Analiza porównawcza wpływu podatku od nieruchomości w Gminie Miasto Szczecin i Gminie Miasto Bydgoszcz

Podatek od nieruchomości odgrywa kluczową rolę w systemie finansowym samorządów lokalnych w Polsce i jest ważnym źródłem dochodów niezbędnych do realizacji projektów infrastrukturalnych i świadczenia usług publicznych (Felis, 2023). W kontekście analizy efektywności i sprawiedliwości systemów podatkowych istotne może okazać się porównanie dwóch różnych ośrodków miejskich: Bydgoszczy i Szczecina. Obydwa miasta, pomimo różnic skali ekonomicznej, stoją przed podobnymi wyzwaniami w zarządzaniu podatkami lokalnymi, co czyni je interesującymi obiektami badawczymi.

Dzięki bogatej historii przemysłowej Bydgoszczy oraz znaczeniu Szczecina jako ważnego ośrodka portowego i handlowego, oba te miasta mają wyjątkowe cechy demograficzne i gospodarcze, które wpływają na ich podejście do polityki podatkowej. Bydgoszcz z rozwijającą się infrastrukturą technologiczną i usługową kontrastuje ze Szczecinem, którego gospodarka opiera się głównie na logistyce oraz transporcie morskim. Różnice te mogą mieć wpływ na struktury podatków, sposoby ich poboru oraz elastyczność w dostosowaniu lokalnych przepisów podatkowych do dynamicznie zmieniających się warunków gospodarczych⁴.

W analizie porównawczej skoncentrowano się na sposobie zarządzania dochodami z podatku od nieruchomości przez wskazane w tytule jednostki samorządu terytorialnego oraz wskazano kluczowe strategie, które przyczyniają się do ich sukcesu lub stają się źródłem problemów. Badanie to pozwala uzyskać wgląd, w jaki sposób oba miasta dostosowują swoją politykę podatkową w celu maksymalizacji

⁴ Visit Bydgoszcz. (b.d.). Historia Bydgoszczy; <https://visitbydgoszcz.pl/pl/poznaj/134-historia-bydgoszczy>.

dochodów przy jednoczesnym zachowaniu równowagi pomiędzy potrzebami podatników a potrzebami budżetowymi.

Tabela 11. Porównanie wskaźników gospodarczo-finansowych Szczecina

Rok	Dochody ogółem [zł]	Wydatki ogółem [zł]	Przychody [zł]	Rozchody [zł]
2020	3 636 290 381	3 593 352 683	562 250 000	48 943 238
2021	4 089 320 721	4 089 320 721	547 290 049	55 447 856
2022	4 259 698 785	4 259 698 785	420 256 559	55 447 856

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań z wykonania budżetu Miasta Szczecina za lata 2020–2022: Rada Miasta Szczecin (2021, 2022, 2023). Budżet Miasta Szczecin na 2021 rok; Uchwała NR XLIII/1213/22 w sprawie stawek podatku od nieruchomości (18 października 2022 r.); Uchwała NR LIV/1517/23 w sprawie stawek podatku od nieruchomości (7 listopada 2023 r.). Szczecin.

Tabela 12. Porównanie wskaźników gospodarczo-finansowych Bydgoszczy

Rok	Dochody ogółem [zł]	Wydatki ogółem [zł]	Przychody [zł]	Rozchody [zł]
2020	2 346 965 097	2 610 030 531	30 794 797	52 639 454
2021	2 362 514 862	2 545 932 517	13 407 713	42 402 720
2022	2 265 624 485	2 536 822 012	224 993 000	50 264 000

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań z wykonania budżetu Miasta Bydgoszczy za lata 2020–2022: Rada Miasta Bydgoszczy (2020, 2021, 2022). Uchwała NR XXXI/730/20 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (25 listopada 2020 r.).

Analiza tabel 11 i 12 wskazuje, że w latach 2020–2022 Szczecin osiągał wyższe poziomy zarówno dochodów, jak i wydatków w porównaniu do Bydgoszczy. W Szczecinie dochody systematycznie wzrastały, podczas gdy w Bydgoszczy wykazywały tendencję spadkową. Również wydatki w Szczecinie rosły z roku na rok, natomiast w Bydgoszczy utrzymywały się na niższym poziomie, z niewielkimi wahaniami. Jeśli chodzi o przychody, to choć Szczecin osiągał ich wyższe wartości, obserwuje się tu spadkowy trend. Odmienne wyglądała sytuacja w Bydgoszczy, gdzie w 2022 roku odnotowano wyraźny wzrost w tym zakresie. Różnice widoczne są także w poziomie rozchodów – w Szczecinie wzrosły one i ustabilizowały się, podczas gdy w Bydgoszczy były bardziej nieregularne. Podsumowując, Szczecin w analizowanym okresie cechował się większą stabilnością finansową oraz przewidywalnym wzrostem dochodów i wydatków. Z kolei sytuacja gospodarcza Bydgoszczy była mniej jednolita, co może świadczyć o trudniejszych warunkach, ale jednocześnie o istnieniu potencjału do poprawy kondycji finansowej w kolejnych latach.

Porównując dane Szczecina i Bydgoszczy w latach 2020–2022, widać wyraźne różnice w dynamice dochodów i strukturze podatkowej obu miast (tab. 13). W Szczecinie dochody ogółem rosły szybciej niż podatek od nieruchomości, dlatego udział tego podatku w całkowitych dochodach miasta się zmniejszył. Oznacza to, że miasto mogło skutecznie dywersyfikować źródła swoich dochodów. Natomiast w Bydgoszczy wzrost podatku od nieruchomości był większy w relacji do dochodów ogółem, co spowodowało wzrost jego udziału w strukturze dochodów. Może to wskazywać na większe uzależnienie miasta od wpływów z podatku od nieruchomości. Różnice te mogą wynikać z odmiennej polityki fiskalnej, struktury gospodarczej i lokalnych warunków gospodarczych obu miast.

Tabela 13. Porównanie dochodów ogółem i podatku od nieruchomości w Szczecinie i Bydgoszczy w latach 2020–2022

Rok	Dochody ogółem [zł]	Podatek od nieruchomości [zł]	Udział procentowy podatku od nieruchomości w dochodach ogółem
Szczecin			
2020	3 636 290 381	284 550 000	7,83
2021	4 089 320 721	290 000 000	7,09
2022	4 259 698 785	300 000 000	7,04
Bydgoszcz			
2020	2 346 965 097	251 500 000	10,71
2021	2 362 514 862	251 500 000	10,64
2022	2 265 624 485	260 000 000	11,48

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań z wykonania budżetów Miasta Szczecin oraz Miasta Bydgoszcz za lata 2020–2022: Rada Miasta Bydgoszcz (2020, 2021, 2022). Uchwała NR XXXI/730/20 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (25 listopada 2020 r.); Uchwała NR XLV/965/21 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (27 października 2021 r.); Uchwała NR LXI/1245/22 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (23 listopada 2022 r.). Bydgoszcz. Rada Miasta Szczecin (2021, 2022, 2023). Budżet Miasta Szczecin na 2021 rok.

Podsumowując zebrane dane, można stwierdzić, że posiadanie i wykorzystywanie nieruchomości stanowi istotne źródło dochodów dla każdej jednostki samorządu terytorialnego. Jest to jedno z kluczowych źródeł wpływów budżetowych, co pozwala uznać, że dochody z tej daniny publicznej mają charakter intratny i skutecznie realizują funkcję fiskalną. Nie oznacza to jednak, że zasady ustalania podatku od nieruchomości mogą być przypadkowe – przeciwnie, odpowiednia

konstrukcja tego podatku może pełnić rolę narzędzia oddziałującego na zachowania podmiotów gospodarczych funkcjonujących na danym terenie.

Z danych statystycznych wynika, że udział podatku od nieruchomości w dochodach ogółem utrzymuje się na stabilnym poziomie, co dodatkowo podkreśla jego znaczenie jako jednego z głównych źródeł finansowania budżetów lokalnych. Z ekonomicznego punktu widzenia przewidywalność i stabilność tych wpływów sprzyja efektywnemu planowaniu budżetowemu oraz realizacji inwestycji publicznych. W konsekwencji podatek ten nie tylko zwiększa atrakcyjność inwestycyjną jednostki samorządowej, ale również przyczynia się do poprawy jakości życia mieszkańców. Jego wpływy mają nie tylko charakter fiskalny, lecz mogą być także skutecznie wykorzystywane jako element lokalnej polityki gospodarczej, oddziałujący na decyzje inwestycyjne podejmowane w regionie.

Zakończenie

W wyniku przeprowadzonych badań potwierdzono, że opracowanie „Podatek od nieruchomości jako źródło dochodu jednostki samorządu terytorialnego. Analiza finansowo-prawna na przykładzie Gminy Miasto Szczecin i Gminy Miasto Bydgoszcz” obejmuje zagadnienia istotne teoretycznie, ale również ma znaczenie praktyczne. Treści ujęte w dysertacji mogą być bowiem wykorzystywane w praktyce zarządzania finansami publicznymi, zwłaszcza przez organy administracji publicznej związane z podsektorem samorządowym. Należy podkreślić złożoność oraz interdyscyplinarność poruszanej problematyki, jak również potrzebę prowadzenia stałych badań w tym zakresie.

Omawiana problematyka ma szczególne znaczenie zwłaszcza aktualnie, ze względu na wzrastające zadłużenie publiczne w ujęciu ogólnym. Zgodnie z dynamiką układu zawartą w art. 3 ustawy o finansach publicznych, konieczne jest monitorowanie wszystkich jednostek należących do sektora finansów publicznych, w tym także jednostek samorządu terytorialnego. Kluczowym dokumentem w zakresie zarządzania tymi jednostkami jest koncepcja budżetu, zawierająca dane dla poszczególnych działań i inicjatyw. Budżet ten stanowi główny dokument planowania i gospodarowania finansami, umożliwiający racjonalne zarządzanie zasobami i realizację lokalnych potrzeb.

Nadrzędnym celem badania było poznanie znaczenia wpływów z podatku od nieruchomości jako źródła dochodów JST. Tak zdefiniowany cel był weryfikowalny, mierzalny i skorelowany z obranym kierunkiem badań. Z przeprowadzonych analiz wynika, że udział dochodów z podatku od nieruchomości jest wysoki, a ich wpływ na budżet JST jest znaczący. Jednakże przeprowadzone badania wskazują na to, że w gospodarce finansowej JST zachodzą dynamiczne procesy, które mogą doprowadzić do potrzeby zmian, i to w trakcie roku budżetowego, a więc wykonywania uchwalonych postanowień.

W pierwszym rozdziale opisano podstawy prawne i znaczenie dochodów JST, ze szczególnym uwzględnieniem podatków lokalnych. Omówiono ich wpływ na stabilność finansową gmin i możliwości prowadzenia zrównoważonej polityki gospodarczej. W rozdziale drugim poruszono zagadnienia związane z nieruchomościami,

ich rodzajami, funkcjami i charakterystyką oraz przedstawiono instrumenty podatkowe tych nieruchomości. Osiągnięto również cel tego rozdziału, wskazując na istotne relacje między poszczególnymi gałęziami prawa, które wpływają na efektywność zarządzania finansami publicznymi na poziomie lokalnym. Zwrócono także uwagę na rolę polityki fiskalnej jako narzędzia optymalizacji wykorzystania zasobów nieruchomości oraz kształtowania dochodów własnych gmin. W rozdziale trzecim dokonano szczegółowej analizy dochodów z podatku od nieruchomości Gminy Miasto Szczecin i Gminy Miasto Bydgoszcz w latach 2020–2022, uwzględniając różnice i podobieństwa w zarządzaniu tym źródłem dochodów, takie jak lokalne uwarunkowania gospodarcze czy podejście do zarządzania fiskalnego. Podkreślono, że skuteczne zarządzanie tym źródłem dochodów wymaga uwzględnienia lokalnych potrzeb oraz dynamicznych zmian w otoczeniu gospodarczym.

Podatek od nieruchomości należy do kluczowych źródeł dochodów JST, a jego znaczenie wynika zarówno z wielowymiarowych regulacji prawnych, jak i z roli, jaką pełni w finansowaniu lokalnych zadań publicznych. Złożoność tego zagadnienia wiąże się z koniecznością wykorzystania specjalistycznej wiedzy oraz umiejętności dostosowywania polityki podatkowej do dynamicznie zmieniających się uwarunkowań gospodarczych. Zjawisko inflacji przepisów temu nie sprzyja, dlatego tak istotne jest uproszczenie procedur oraz wprowadzenie bardziej przejrzystych zasad opodatkowania. Efektywne zarządzanie dochodami z podatku od nieruchomości wymaga nie tylko precyzyjnego ustalania wysokości tej daniny, ale przede wszystkim skutecznej egzekucji, co bezpośrednio przekłada się na zdolności operacyjne samorządów.

Analiza wpływów z podatku od nieruchomości w dochodach ogólnych gmin potwierdza jego kluczową rolę fiskalną. Dochody te mają bezpośredni wpływ na zdolność finansową JST oraz na zakres i jakość świadczonych usług publicznych, co przekłada się na poziom życia mieszkańców.

Badania statystyczne przeprowadzone na przykładzie Szczecina i Bydgoszczy w latach 2020–2022 potwierdzają znaczenie podatku od nieruchomości w strukturze dochodów lokalnych. Wartość tych wpływów nie tylko stanowi istotny komponent budżetów gmin, ale również umożliwia realizację długoterminowych inwestycji infrastrukturalnych i bieżących zadań związanych z funkcjonowaniem samorządów.

W badaniach bazowano przede wszystkim na metodach ekonomicznych i analitycznych. Materiały źródłowe obejmowały akty prawa powszechnie obowiązującego

oraz piśmiennictwo. Zasadnicze znaczenie w ostatnim rozdziale pracy miały jednak uchwały budżetowe analizowanych miast oraz sprawozdania z ich wykonania.

W pracy podkreślono potrzebę dalszych badań i monitorowanie dochodów z podatków lokalnych, co jest istotne dla zachowania przejrzystości i efektywności finansów publicznych w JST. Złożoność i dynamika zagadnień związanych z podatkiem od nieruchomości wymagają ciągłej aktualizacji informacji i dostosowywania się do zmieniających się warunków prawnych i ekonomicznych.

Bibliografia

Wykaz literatury

- AleBank (2020). *Działki rekreacyjne w czasach COVID-19: gdzie jeszcze jest szansa zakupu?*, <https://bank.pl/dzialki-rekreacyjne-w-czasach-covid-19-gdzie-jeszcze-jest-szansa-zakupu/>.
- Andruszkiewicz Ł. (b.d.). *Definicja budowli i budynku w podatku od nieruchomości niezgodna z Konstytucją*, Taxens, <https://www.taxens.pl/podatki/definicja-budowli-i-budynku-w-podatku-od-nieruchomosci-niezgodna-z-konstytucja/>.
- Archiwnetrze.pl (b.d.). *Podatek od nieruchomości dla rolnika – czy jest obowiązkowy?*, <https://archiwnetrze.pl/podatek-od-nieruchomosci-dla-rolnika-czy-jest-obowiazkowy/>.
- Balicki, K. (2021). *Konstytucyjna zasada samodzielności samorządu terytorialnego* (dysertacja doktorska). Wydawnictwo Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu.
- Balwicka-Szczyrba, M., Sylwestrzak, A. (red.) (2024). *Kodeks cywilny. Komentarz* (2. wyd., Seria: Komentarze). Wolters Kluwer Polska, art. 235.
- Bartczek, A. (2016). Instrumenty podatkowe w polityce gospodarczej. *Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach*, 272, Katowice, 1–12.
- Bartkowiak-Marchewka, K. (b.d.). *Inflacja (wskaźnik cen towarów i usług)*, Sejm RP <https://www.sejm.gov.pl/Sejm9.nsf/BASLeksykon.xsp?id=7FBC560C4B874D25C1257A6200380AB3&litera=I>.
- Białek, R., Bogacki, S., Duboviska, L. (2019). Daniny publiczne a ewolucja podatków majątkowych. *International Journal of Legal Studies (IJOLS)*, 6(2), 505–531. <https://doi.org/10.5604/01.3001.0013.7431>.
- Bielawski, T. (2021). *Wpływ opodatkowania na rozwój gospodarczy*. Wydawnictwo Ekonomiczne.
- BiP Urzędu Miasta Bydgoszczy (b.d.). <https://bip.um.bydgoszcz.pl/>.
- BiP Urzędu Miasta Szczecina (b.d.). https://bip.um.szczecin.pl/chapter_11000.asp.
- Biuro Bezpieczeństwa Narodowego (b.d.). *Kompetencje Prezydenta RP w zakresie bezpieczeństwa i obronności państwa*, <https://www.bbn.gov.pl/pl/prezydenta-rp/kompetencje-w-zakresie/6076,Kompetencje-Prezydenta-RP-w-zakresie-bezpieczenstwa-i-obronnosci-panstwa.html>.
- Biznes (2024). *Podatek od nieruchomości*, <https://www.biznes.gov.pl/pl/porta/00255>.

- Bończak-Kucharczyk, E. (2024). [W:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany* (LEX/el.). Wolters Kluwer Polska, art. 4.
- Bordo, A. (2003). *Polskie prawo finansowe. Zarys ogólny*. TNOiK, s. 95.
- Bydgoszcz (b.d.). *Historia Bydgoszczy*, <https://visitbydgoszcz.pl/pl/poznaj/134-historia-bydgoszczy>.
- Ciechoński, T. (2023). *Podatek od nieruchomości w 2023 roku może wzrosnąć. Znamy górne stawki*, *Gazeta Prawna*. <https://podatki.gazetaprawna.pl/artykuly/8533489,podatek-od-nieruchomosci-2023-podwyzka-stawki-wysokosc.html>.
- Ciszewski, J., Bocianowska, J. (2019). [W:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. P. Nazaruk, art. 235.
- Czudec, A., Kata, R., Zając, D., Zawora, J. (2022). *Gospodarka finansowa jednostek samorządu terytorialnego – wybrane zagadnienia*. Wydawnictwo Uniwersytetu Rzeszowskiego.
- Dadańska, K. (b.d.). *Prawne aspekty gospodarki nieruchomościami*. WPiA US.
- Dąbrowska, K. (2019). Zagrożenia na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. *Zeszyty Naukowe ZPSB Firma i Rynek*, 1(55), 134.
- Despot-Mładanowicz A. (2024). [W:] *Prawo budowlane. Komentarz aktualizowany*, red. A. Plucińska-Filipowicz, M. Wierzbowski, LEX/el, art. 3.
- Dobrowolski, Z. (2017). *Zarządzanie finansami lokalnymi. Zarys problematyki i metod*. Uniwersytet Jagielloński, Kraków.
- Dowgier, R., Etel, L., Liszewski, G., Pahl, B. (2021). [W:] R. Dowgier, L. Etel, G. Liszewski, B. Pahl, *Podatki i opłaty lokalne. Komentarz*, LEX/el, art. 2, 5, 6, 7, 15.
- Drozik, L., Stanielewicz, J., Walczak, B. (2008). *System podatkowy Polski*. Polskie Towarzystwo Ekonomiczne Oddział Wojewódzki w Szczecinie.
- Drwiłło, A. (2010). *Inne formy danin nieopodatkowanych*. [W:] *System prawa finansowego. Tom III. Prawo daninowe*, Warszawa.
- Durczyńska, M. (b.d.). *Zakres ulg w polskim systemie podatkowym*, [https://orka.sejm.gov.pl/wydbas.nsf/0/C2209550FF20A964C1257FB20045E1CE/\\$File/Strony%20odDylematy%20reformy%20systemu%20podatkowego-19.pdf](https://orka.sejm.gov.pl/wydbas.nsf/0/C2209550FF20A964C1257FB20045E1CE/$File/Strony%20odDylematy%20reformy%20systemu%20podatkowego-19.pdf).
- Działocha, K., Łukaszczuk, A. (2016). [W:] *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz* (Vol. II, 2nd ed., art. 84), red. L. Garlicki, M. Zubik.
- Dziczek, R. (2021). [W:] *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych* (wyd. 8, art. 2).
- Dzwonkowski, H., Kulicki, J. (2016). *Dylematy reformy systemu podatkowego w Polsce*, Wydawnictwo Sejmowe.
- Etel, L. (1998). *Reforma opodatkowania nieruchomości w Polsce*. Temida 2.
- Etel, L. (2001). *Opodatkowanie nieruchomości. Problemy praktyczne*. Temida 2.
- Etel, L. (2004). *Uchwały podatkowe samorządu terytorialnego*. Temida 2.

- Etel, L. (2010). *Podatki przychodowo-dochodowo-majątkowe*. [W:] *System prawa finansowego. Tom III. Prawo daninowe*.
- Etel, L. (2021). *Podatki lokalne jako narzędzie finansowania jednostek samorządu terytorialnego*. Wolters Kluwer.
- Etel, L. (2022). *Budynki gospodarcze w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych*. PPLiFS, 7, 12–15.
- Etel, L., Pahl, B., Popławski, M. (2021). [W:] *Podatek rolny. Komentarz* (art. 12). LEX/el.
- Experto24.pl (2022). *Zwolnienie z PIT przy sprzedaży odziedziczonej nieruchomości*, <https://www.experto24.pl/podatki/pit/zwolnienie-z-pit-przy-sprzedazy-odziedziczonej-nieruchomosci.html>.
- Felis, P. (2015). Funkcja fiskalna i społeczna w powierzchniowym systemie opodatkowania nieruchomości na przykładzie gmin w Polsce. *Gospodarka Narodowa, Dziennik Ekonomiczny Polski, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Kolegium Analiz Ekonomicznych*, 133–158.
- Felis, P. (2023). *Opodatkowanie nieruchomości w Polsce na tle systemów europejskich. Wybrane problemy i propozycje zmian*. Warszawa: Instytut Finansów.
- Felis, P., Bernardelli, M., Makowska, A., Malinowska-Misiąg, E., Olejniczak, J. (2024). *Reforma podatku od nieruchomości w modelu symulacyjnym sterowania podatkowego w polskich miastach*. Wykład z sesji plenarnej na temat: podatki i rozwój miast, Konferencja Towarzystwa Naukowego (TNN), Olsztyn, 27–29 maja 2024.
- Flejterski, S., Świecka, B. (2006). *Elementy finansów i bankowości*. CeDeWu.
- Florczak, E., Skrobisz, K. (2023). *Samorząd gminny a ekonomia społeczna – struktura organizacyjna i perspektywy współpracy*. Uczelnia Łazarskiego.
- Florczak-Wątor, M. (2023). [W:] *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz* (2nd ed., art. 84, 167, 216, 217), red. P. Tuleja.
- Gliniecka, J. (2010). *Opłaty publiczne*. W: *System prawa finansowego. Tom III. Prawo daninowe*.
- Glumińska-Pawlic, J. (2010). [W:] *System prawa finansowego. Tom III. Prawo daninowe*, red. L. Etel.
- Głębicka, E. (b.d.). *Nabycie nieruchomości, jej darowizna i zbycie przez obdarowanego*, ABC.
- Gołąbeska, E. (2018). *Sieć ryzyka inwestycji na rynku nieruchomości*. Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej.
- Gołębiowska, A., Zientarski, P. (2016). *Funkcjonowanie samorządu terytorialnego – uwarunkowania prawne i społeczne*. Kancelaria Senatu.
- Horodyski, D., Kubiszewska, K. (2021). Znaczenie umów o popieraniu i wzajemnej ochronie inwestycji dla bezpośrednich inwestycji zagranicznych na przykładzie wybranych krajów Bałkanów Zachodnich. *Studia Prawno-Ekonomiczne*, CXVIII, 9–11.

- Huchla, A. (2010). *Ciężary i świadczenia publiczne a podatki w świetle art. 84 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej*. [W:] *Konstytucyjne uwarunkowania tworzenia i stosowania prawa finansowego i podatkowego* (s. 138–148). Temida 2.
- Izdebski, H., Mreńca, A., & Zientarski, P. (Eds.). (2020). *Zadania jednostek samorządu terytorialnego z zakresu ochrony środowiska*. Kancelaria Senatu.
- Janik, R. (2019). *Funkcje nieruchomości i ich znaczenie gospodarcze*. Wydawnictwo Naukowe UAM.
- Jankowski, T. (2021). *Nieruchomości komercyjne jako źródło dochodów*. Wydawnictwo Śląskie.
- Jasińska, A. (2020). Samodzielność wydatkowa miasta Nowy Sącz na tle innych miast na prawach powiatu. *Studia Ekonomiczne – Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa*, 37–53.
- Jaszczyński, M. (2017). *Funkcje podatków w gospodarce*. SGH.
- Kaczmarek, M. (2019). *Nieruchomości lokalowe w gospodarce mieszkaniowej*. Wydawnictwo Ekonomiczne, 95–100.
- Kałażny, A. (2020). *Wszystko płynie – czyli o zmienności wykładni przepisów zwalniających infrastrukturę transportową z podatku od nieruchomości*. Wolters Kluwer Polska.
- Kijewski, M. (2024). *Nowe ustawy i nowelizacje przepisów. Co czeka branżę nieruchomości w 2024 r.?*, „Forbes”, <https://www.forbes.pl/opinie/zmiany-w-branzy-nieruchomosci-wyzwania-ktore-przyniesie-2024-r/xgsp836>.
- Kiszka, T. (2016). *Podatek u źródła cz. III. Umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania*, <https://www.parp.gov.pl/component/content/article/53928:podatek-u-zrodla-cz-iii-umowy-o-unikaniu-podwojnego-opodatkowania>.
- Klat-Górska, E., Nikiforów, A. (2024). [W:] *Gospodarka nieruchomościami. Komentarz* (art. 4), red. A. Bródka, J. Wilk, E. Klat-Górska, A. Nikiforów.
- Kokot, S. (2018). System opodatkowania nieruchomości w Polsce jako element gospodarki nieruchomościami gminy: specyfikacja istotnych problemów. *Acta Scientiarum Polonorum, Administratio Locorum*, 8(1), 43–55.
- Konstruktywnie (2021). *Opodatkowanie budowli podatkiem od nieruchomości*, <https://konstruktywnie.com/opodatkowanie-budowli-podatkiem-od-nieruchomosci/>.
- Korolewska, M. (b.d.). *Podatki lokalne*, Sejm RP, <https://www.sejm.gov.pl/sejm8.nsf/BASLeksykon.xsp?id=5B8A3AF72ED2AC2FC1257A5A0021FD20&litera=P>.
- Korzeniowski, P. (2014). Instrumenty prawne reglamentacji w gospodarce odpadami. *Przegląd Prawa Ochrony Środowiska*, 3, 9–32.
- Kotowska, E. (2016). *Funkcjonowanie samorządu terytorialnego – uwarunkowania prawne i społeczne*. Kancelaria Senatu.
- Kowal, J. (2020). *Nieruchomości jako zasób gospodarczy*. Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Kowska, A. (2018). *Finansowanie inwestycji lokalnych przez jednostki samorządu terytorialnego*. Wydawnictwo Infrastruktura.

- Kowalski, P. (2020). *Subwencje ogólne w systemie finansów samorządowych*. Wydawnictwo Samorządowe.
- Kozłowski, M. (2019). *Wpływ zmiennych warunków gospodarczych na dochody JST*. Wydawnictwo Finansowe.
- Kożuch, A. (2011). *Rola samorządu terytorialnego we wspieraniu rozwoju lokalnego*. [W:] *Monografia i Studia Instytutu Spraw Publicznych Uniwersytetu Jagiellońskiego – Instrumenty zarządzania rozwojem w przedsiębiorczych gminach*. Kraków.
- Kręski, T. (2023) *Skutki podatkowe zbycia nieruchomości*, Wolters Kluwer, <https://www.lex.pl/skutki-podatkowe-zbycia-nieruchomosci,26818.html>.
- Krywan, T., Podedworna, I., Wójtowicz-Janicka, K. (2018). *Nieruchomości wykorzystywane sezonowo do prowadzenia działalności gospodarczej*. LEX/el.
- Kucharska-Stasiak, E. (b.d.). *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Kulicki, J. (b.d.). *Podatek akcyzowy*, Sejm RP, <https://www.sejm.gov.pl/sejm8.nsf/BASLeksykon.xsp?id=43CD8EE485553416C1257A5900441B90&litera=P>.
- Kulicki, J. (b.d.). *Podatek dochodowy od osób fizycznych*, Sejm RP, <https://www.sejm.gov.pl/sejm8.nsf/BASLeksykon.xsp?id=D60B927DCAAC56A3C1257A590043A946&litera=P>.
- Kulicki, J. (b.d.). *Podatek od gier*, Sejm RP, <https://www.sejm.gov.pl/sejm8.nsf/BASLeksykon.xsp?id=3E5F44BC26E7F8D5C1257A5900431F41&litera=P>.
- Kulicki, J. (b.d.). *Podatki dochodowe*, Sejm RP, <https://www.sejm.gov.pl/sejm8.nsf/BASLeksykon.xsp?id=9ABB8211384809A9C1257A5900413E2F&litera=P>.
- Lenio, P. (2018). *Publicznoprawne źródła finansowania ochrony zdrowia*. Wolters Kluwer.
- Lewandowski, K. (2021). *Zarządzanie nieruchomościami*. Lexis Nexis.
- Lewkowicz, P.J., Stankiewicz, J. (2010). *Konstytucyjne uwarunkowania tworzenia i stosowania prawa finansowego i podatkowego*. Temida 2.
- Maraona, B. (2014). Podatek od nieruchomości w Polsce. Przeszłość, teraźniejszość, przyszłość. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, 57–61.
- Maraona, B. (2021). *Dotacje celowe i ich rola w realizacji zadań samorządowych*. Wydawnictwo Administracja.
- Marczak, A. (2021). *Prawo lokalne i jego znaczenie w zarządzaniu finansami gmin*. Wydawnictwo Samorządowe.
- Matyszczuk, M. (2014.). *Sytuacja prawna przedsiębiorcy obowiązującego do ponoszenia dań niepodatkowych na przykładzie wybranych opłat*, https://repozytorium.uni.wroc.pl/Content/46552/PDF/10_Matyszczuk_Mateusz.pdf.
- Michalski, D. (2021). *Znaczenie czynności prawnych na gruncie prawno podatkowych stanów faktycznych*, <https://smmlegal24.pl/znaczenie-czynnosci-prawnych-na-gruncie-prawno-podatkowych-stanow-faktycznych/>.

- Miemiec, W., Zawadzka, P. (2023). *Prawo finansów publicznych z kasami i pytaniami*. Wolters Kluwer Polska.
- Morawski, W., Majka, P. (2013). [W:] *Podatek od nieruchomości w orzecznictwie sądów administracyjnych. Komentarz. Linie interpretacyjne* (art. 2), red. T. Brzezicki, K. Lasiński-Sulecki, O. Łunarski, J. Wantoch-Rekowski, W. Morawski, P. Majka.
- Nazaruk, P. (2023). [W:] *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany* (art. 46). LEX/el, red. J. Ciszewski.
- Niżnik-Dobosz, I. (2022). [W:] *Ustawa o samorządzie gminnym* (art. 11(a)), red. P. Chmielnicki. Warszawa.
- Nogacki, R. (2021). *Zasady opodatkowania nieruchomości komercyjnych*, Kancelaria Prawna Skarbiec, <https://kancelaria-skarbiec.pl/zasady-opodatkowania-nieruchomosci-komercyjnych/>.
- Nowak, J. (2020). *Zarządzanie wydatkami publicznymi w jednostkach samorządu terytorialnego*. Wydawnictwo Gospodarka.
- Nykiel, W. (2010). [W:] *System prawa finansowego. Tom III. Prawo daninowe*, red. L. Etel.
- Ofiarski, Z. (2013). *Ogólne prawo podatkowe. Zagadnienia materialnoprawne i proceduralne*. LexisNexis.
- Ofiarski, Z. (2021a). *Dochody jednostek samorządu terytorialnego: Podział i funkcje*. Wydawnictwo Samorządowe.
- Ofiarski, Z. (2021b). [W:] *Ustawa o finansach publicznych. Komentarz* (art. 3). LEX/el, red. A. Borodo, W. Bożek, M. Cilak, K. Czarnecki, K. Kopyściańska, E. Kowalewska, P. Lenio, P. Majka, P. Mańczyk, W. Miemiec, M. Ofiarska, P. Pest, K. Sawicka, M. Stawiński, R. Sura, K. Święch-Kujawska, J. Wantoch-Rekowski, P. Zawadzka, Z. Ofiarski.
- Oktaba, R. (2012). *Prawo podatkowe*. C.H. Beck.
- Oktawiec A., Małkiewicz M., Pabiańska M. (2022). *Ratyfikacja protokołu do umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania pomiędzy Polską a Holandią*, <https://studio.pwc.pl/aktualnosci/alerty/zmiany-w-polsko-holenderskiej-umowie-o-unikania-podwojnego-opodatkowania>.
- Otręba, A. (2005). *Nieruchomości inwestycyjne w ujęciu rachunkowości*. *Studia Ekonomiczne/Akademia Ekonomiczna w Katowicach*, 33, 192–193.
- Pahl, B. (2023). *5. Posiadanie w podatku od środków transportowych*. [W:] *Posiadanie w konstrukcji prawnej podatków*, <https://sip.lex.pl/#/monograph/369543393/475940/pahl-bogumil-posiadanie-w-konstrukcji-prawnej-podatkow?cm=URELATIONS>.
- Pahl, B. (2024). [W:] *Ordynacja podatkowa. Tom I. Zobowiązania podatkowe. Art. 1-119zzk. Komentarz aktualizowany*, red. L. Etel, LEX/el. 2024, art. 86(a), <https://sip.lex.pl/#/commentary/587759808/717965/etel-leonard-red-ordynacja-podatkowa-tom-i-zobowiazania-podatkowe-art-1-119-zzk-komentarz...?cm=URELATIONS>.

- Paluch-Dybek, A. (2018). Rola podatków w zasilaniu budżetu państwa – analiza na przykładzie Polski. *Współczesne Problemy Ekonomiczne Uniwersytet Szczeciński*, 2–4.
- Pastuszko, K. (2017). *Klauzula nieruchomościowa w umowach o unikaniu podwójnego opodatkowania*, Infor, <https://ksiegowosc.infor.pl/podatki/podatki-osobiste/pit/757527,Klauzula-nieruchomosciowa-w-umowach-o-unikaniu-podwojnego-opodatkowania.html>.
- Pijewski, M. (2018). Zapewnienie jednostkom samorządu terytorialnego dochodów pozwalających na realizację przypisanych im zadań publicznych w świetle orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego. *Samorząd Terytorialny*, 4, 39.
- Podatki (2024). *Podatek od nieruchomości*, <https://www.podatki.gov.pl/podatki-i-oplaty-lokalne/podatek-od-nieruchomosci/>.
- Podatki (b.d.). *Rozliczenie ze sprzedaży domu/mieszkania*, <https://www.podatki.gov.pl/pit/rozliczenie-ze-sprzedazy-domu-mieszkania/>.
- Podatki (b.d.). *Podatek od nieruchomości*, <https://www.podatki.gov.pl/podatki-i-oplaty-lokalne/podatek-od-nieruchomosci/>.
- Pogroszewska, M. (2024). *Podatek od nieruchomości pełen sprzeczności – konieczne głębsze zmiany*, <https://www.prawo.pl/podatki/podatek-od-nieruchomosci-jakie-zmiany-trzeba-wprowadzic,526046.html>.
- Popławski, M. (2023). [W:] *Ordynacja podatkowa. Tom I. Zobowiązania podatkowe. Art. 1-119zzk. Komentarz aktualizowany (art. 1)*, red. L. Etel. LEX/el.
- Poradnik Przedsiębiorcy (2023). *Podatek rolny i podatek od nieruchomości – podstawowe informacje*, <https://poradnikprzedsiębiorcy.pl/-podatek-rolny-i-podatek-od-nieruchomosci-podstawowe-informacje>.
- Poradnik Przedsiębiorcy (2023). *Współ własność a podatek od nieruchomości*, <https://poradnikprzedsiębiorcy.pl/-wspolwlasnosc-a-podatek-od-nieruchomosci>.
- Poradnik Przedsiębiorcy (b.d.[a]). *Podatek rolny i podatek od nieruchomości – podstawowe informacje*, <https://poradnikprzedsiębiorcy.pl/-podatek-rolny-i-podatek-od-nieruchomosci-podstawowe-informacje>.
- Poradnik Przedsiębiorcy (b.d.[b]). *Współ własność a podatek od nieruchomości*, <https://poradnikprzedsiębiorcy.pl/-wspolwlasnosc-a-podatek-od-nieruchomosci>.
- Proniewski, M. (2000). *Budżet samorządu wojewódzkiego jako źródło finansowania rozwoju regionalnego*. Białystok.
- Puch, P. (2021). *Podatek od sprzedaży nieruchomości*, Morizon, <https://www.morizon.pl/blog/podatek-od-sprzedazy-nieruchomosci/>.
- Putek-Szeląg, E. (2006). *Podstawowe wiadomości z zakresu zarządzania nieruchomościami*. [W:] *Podstawowe wiadomości z zakresu zarządzania nieruchomościami*, (s. 30–31), red. J. Hozer. Katedra Ekonometrii i Statystyki, WNEiZ US.

- Rajchel, D. (2021). Ocena wskaźnikowa sytuacji finansowej jednostek samorządu terytorialnego. *Eunomia*, 2(101).
- Raport (1/2023). *Opodatkowanie nieruchomości w Polsce na tle systemów europejskich. Wybrane problemy i propozycje zmian*, <https://infin.gov.pl/wp-content/uploads/2023/03/Raport-Opodatkowanie-nieruchomosci.pdf>.
- Rogalska, J. (b.d.). Znaczenie podatku od nieruchomości w dochodach podatkowych miasta Kielce. *Acta Scientifica Academiae Ostroviensis*. Sekcja A, Nauki Humanistyczne, Społeczne i Techniczne. Uniwersytet Jana Kochanowskiego w Kielcach.
- Rogalska, M. (2021). *Podatki bezpośrednie i pośrednie: Charakterystyka i wpływ na gospodarkę lokalną*. Wydawnictwo Ekonomiczne.
- Ruśkowski, E., Salachna, J.M. (2004). [W:] *Ustawa o dochodach jednostek samorządu terytorialnego. Komentarz* (art. 4).
- Rzetecki, A. (2023). Nie zawsze „budowla sportowa” – spostrzeżenia na temat opodatkowania obiektów sportowych podatkiem od nieruchomości. *PPLiFS*, 8, 6–13.
- Salachna, M.J., Tyniewicki, M. (2024). [W:] M.J. Kukło, E. Lotko, G. Michalczuk, A. Ostrowska, S. Presnarowicz, P. Woltanowski, U.K. Zawadzka-Pąk, J.M. Salachna, M. Tyniewicki, *Finanse publiczne. Komentarz*, art. 211 <https://sip.lex.pl/#/commentary/587950200/747640/salachna-joanna-m-red-tyniewicki-marcin-red-finanse-publiczne-komentarz?cm=URELATIONS>.
- Sawicka, K. (2021). [W:] *Ustawa o finansach publicznych. Komentarz*, red. Z. Ofiarski, LEX/el, art. 221.
- Śieńko, B. (2011). *Obliczanie stopy procentowej z uwzględnieniem zmienności stóp podokresów*. Główny Urząd Statystyczny.
- Stawiński, M. (2021). [W:] *Ustawa o finansach publicznych. Komentarz*, red. Z. Ofiarski, LEX/el, art. 247.
- Strzelczyk R., (2024). *Prawo nieruchomości*. C.H. Beck.
- Sypniewski, D., Godlewski, R., Goss, M., Góralski, J. (2022). [W:] *Prawo budowlane. Komentarz*, red. W.L. Gunia, D. Sypniewski, R. Godlewski, M. Goss, J. Góralski (red.) (art. 3).
- Szczęsny, K. (2022). *Problematyczne opodatkowania nieruchomości, które nie są wykorzystywane i nie mogą być potencjalnie wykorzystywane*, <https://www.prawo.pl/podatki/podatek-od-nieruchomosci-ktore-nie-sa-wykorzystywane-i-nie-moga,514691.html>.
- Szymczak, I. (2023). [W:] *Własność lokali. Komentarz (2nd ed.)* (art. 2). LEX/el.
- Świder, K. (b.d.). *Składki jako daniny publiczne*. Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej.
- Świder, W. (2018). Wpływ inflacji, nominalnych stóp procentowych i realnych stóp procentowych na długoterminowe notowania par walutowych USD/JPY, GBP/USD i GBP/JPY. *MWSE Zeszyty Naukowe Małopolskiej Wyższej Szkoły Ekonomicznej w Tarnowie*, 38(2), 2739. <https://doi.org/10.25944/znmwse.2018.02.2739>.

- Taxens.pl. (2024). *Definicja budowli i budynku w podatku od nieruchomości niezgodna z konstytucją*, <https://www.taxens.pl/podatki/definicja-budowli-i-budynku-w-podatku-od-nieruchomosci- niezgodna-z-konstytucja/>.
- Teszner, K. (2023). [W:] *Ordynacja podatkowa. Tom I. Zobowiązania podatkowe. Art. 1-119zzk. Komentarz aktualizowany*, red. L. Etel, LEX/el, art. 14 <https://sip.lex.pl/#/commentary/587759808/717965/etel-leonard-red-ordynacja-%20podatkowa-tom-i-zobowiazania-podatkowe-art-1-119-zzk-%20komentarz...?cm=URELATIONS>.
- Tuleja, P. (2023). [W:] *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz (2nd ed., art. 16, 21, 163, 165)*, red. P. Czarny, M. Florczak-Wątor, B. Naleziński, P. Radzewicz, P. Tuleja.
- Wiśniewska-Kuźma, M. (2022). *Wpływ polityki fiskalnej na poziom dobrobytu* (dysertacja doktorska). Uniwersytet w Białymstoku.
- Wiśniewski, K. (2020). *Nieruchomości rolne i ich rola w gospodarce*. Wydawnictwo Morskie.
- Wolter N. (2021). *Projekt nowelizacji Kodeksu spółek handlowych – co Nas czeka?*, <https://smmlegal24.pl/znaczenie-czynnosci-prawnych-na-gruncie-prawnopodatkowych-stanow-faktycznych/>.
- Wołowicz, T. (2018). Preferencje podatkowe w podatku od nieruchomości a zachowania lokalizacyjno-konkurencyjne podatników prowadzących działalność gospodarczą. *Roczniki Ekonomii i Zarządzania*, 92–95.
- Wójtowicz, W. (2009). *Prawo podatkowe*. C.H. Beck.
- Wyszkowski, A. (2010). *Podatki pośrednie i dochodowe w systemie podatkowym*. Wydawnictwo Uniwersytetu w Białymstoku.
- Zieliński, P. (2021). *Wartość i potencjalne wykorzystanie nieruchomości*. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego.
- Zieliński, R. (b.d.). *Functions of Taxes in the Legal and Financial Doctrine and Their Significance for the Practice of Tax Law Making*. Kozminski University in Warsaw. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0100-1457>.

Wykaz aktów prawnych

- Wyrok TK z 9 listopada 1999 r., sygn. K 28/98, OTK 1999, nr 7, poz. 156.
- Wyrok TK z 3 kwietnia 2001 r., sygn. K 32/99, OTK ZU 2001, nr 3, poz. 53.
- Wyrok TK z 22 maja 2002 r., sygn. K 6/02, OTK-A ZU 2002, nr 3, poz. 33.
- Gmina Miasto Szczecin, Budżet Miasta Szczecin na 2021 rok, Szczecin, 2021 r. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.).
- Rada Miasta Bydgoszczy, Uchwała NR XXXI/730/20 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, Bydgoszcz, 25 listopada 2020 r.

- Rada Miasta Bydgoszczy, Uchwała NR XLV/965/21 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, Bydgoszcz, 27 października 2021 r.
- Rada Miasta Bydgoszczy, Uchwała NR LXI/1245/22 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, Bydgoszcz, 23 listopada 2022 r.
- Rada Miasta Szczecin, Uchwała NR XLIII/1213/22 w sprawie stawek podatku od nieruchomości, Szczecin, 18 października 2022 r.
- Rada Miasta Szczecin, Uchwała NR LIV/1517/23 w sprawie stawek podatku od nieruchomości, Szczecin, 7 listopada 2023 r.
- Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 5 września 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie województwa.
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie wzorów informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych oraz deklaracji na podatek od nieruchomości (Dz. U., poz. 1104).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1610, art. 46, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 26 października 1971 r. o podatku gruntowym (Dz. U. Nr 27, poz. 254, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1984 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 333, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 70, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali art. 2 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 1 grudnia 1995 r. o wpłatach z zysku przez jednoosobowe spółki Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 44, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 679, art. 1a).
- Ustawa z dnia 8 maja 1997 r. o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 926, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami art. 4 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2383, z późn. zm.).

- Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 107, art. 1 ust. 2).
- Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2094, z późn. zm., art. 1 ust. 2).
- Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 295, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2267, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1570, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 901, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1259, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1270, z późn. zm.).

Spis materiałów uzupełniających

Tabela 1. Kluczowe wskaźniki gospodarczo-finansowe Szczecina w latach 2020–2022	34
Tabela 2. Stawki podatku od nieruchomości dla osób fizycznych w Szczecinie w latach 2020–2022 [w zł/m ² lub zł/ha]	35
Tabela 3. Stawki podatku od nieruchomości dla osób prawnych w Szczecinie w latach 2020–2022	36
Tabela 4. Planowane i wykonane dochody z podatku od nieruchomości w Szczecinie w latach 2020–2022 (wartości nominalne)	37
Tabela 5. Planowane i wykonane dochody z podatku od nieruchomości w Szczecinie w latach 2020–2022 (wartości realne)	38
Tabela 6. Kluczowe wskaźniki gospodarczo-finansowe Bydgoszczy w latach 2020–2022	40
Tabela 7. Stawki podatku od nieruchomości dla osób fizycznych [w zł/m ² lub zł/ha]	42
Tabela 8. Stawki podatku od nieruchomości dla osób prawnych [w zł/m ² lub zł/ha]	43
Tabela 9. Planowane i wykonane dochody z podatku od nieruchomości w Bydgoszczy w latach 2020–2022 (wartości nominalne)	44
Tabela 10. Planowane i wykonane dochody z podatku od nieruchomości w Bydgoszczy w latach 2020–2022 (wartości realne)	44
Tabela 11. Porównanie wskaźników gospodarczo-finansowych Szczecina	46
Tabela 12. Porównanie wskaźników gospodarczo-finansowych Bydgoszczy	46
Tabela 13. Porównanie dochodów ogółem i podatku od nieruchomości w Szczecinie i Bydgoszczy w latach 2020–2022	47
Wykres 1. Planowane i wykonane dochody z podatku od nieruchomości w latach 2020–2022 (wartości nominalne i realne)	39

Streszczenie

Tematem opracowania jest „Podatek od nieruchomości jako źródło dochodu jednostki samorządu terytorialnego. Analiza finansowo-prawna na przykładzie Gminy Miasto Szczecin i Gminy Miasto Bydgoszcz”. Głównym celem było ustalenie, jakie znaczenie mają wpływy z podatku od nieruchomości jako źródła dochodów jednostek samorządu terytorialnego. Omówiono prawne podstawy opodatkowania nieruchomości oraz przeprowadzono analizę wpływów z tego podatku w latach 2020–2022. Wyniki wskazują, że podatek od nieruchomości jest stabilnym źródłem dochodów, kluczowym dla realizacji zadań publicznych, a jego efektywność zależy od lokalnej polityki podatkowej oraz specyfiki gospodarczej regionu.

Abstract

The subject of the study is 'Real estate tax as a source of income of a local government unit. A financial-legal analysis on the example of the Municipality of Szczecin and the Municipality of Bydgoszcz'. The main objective was to establish the importance of real estate tax revenues as a source of income for local government units. The legal basis for property taxation was discussed and an analysis of the proceeds of this tax for the period 2020–2022 was carried out. The results indicate that the property tax is a stable source of income, crucial for the implementation of public tasks, and that its effectiveness depends on local tax policy and the economic specifics of the region.

Julia Ziółkowska – doktorantka oraz pracownik naukowo-dydaktyczny Wydziału Ekonomii, Finansów i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego. W pracy naukowej koncentruje się na problematyce finansów publicznych, gospodarki mieszkaniowej i zarządzania nieruchomościami. Jej zainteresowania badawcze obejmują także pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, zastosowanie metod ilościowych w analizie rynku nieruchomości oraz wpływ czynników demograficznych na rynek mieszkaniowy. Autorka publikacji naukowych i uczestniczka konferencji krajowych oraz międzynarodowych, aktywnie zaangażowana w życie akademickie.



71-101 Szczecin, ul. Mickiewicza 64
tel. 91 444 20 06, 91 444 20 09
e-mail: wydawnictwo@usz.edu.pl
www.wn.usz.edu.pl

ISBN 978-83-8419-012-8 (online)
ISBN 978-83-8419-011-1 (print)

