

Podatek od nieruchomości 2025 – najważniejsze zmiany i stawki



W roku 2025 właściciele nieruchomości czekają istotne zmiany podatkowe i nowe przepisy. Zaktualizowane stawki, nowe regulacje i coraz częściej powracające dyskusje o podatku katastralnym sprawiają, że temat podatku od nieruchomości budzi coraz więcej pytań. Czy stawki rzeczywiście wzrosły znacząco? Kto i kiedy musi zapłacić podatek? Jakie ulgi można uzyskać, a czym grozi brak terminowej płatności? Jeśli jesteś właścicielem mieszkania, domu, gruntu lub prowadzisz działalność na terenie nieruchomości – ten artykuł rozwieje Twoje wątpliwości i pomoże zrozumieć, co dokładnie zmienia się w 2025 roku. Dowiedz się, jak nie przepłacić i na co warto zwrócić szczególną uwagę.

Podatek od nieruchomości 2025 – najważniejsze zmiany i stawki

Podatek od nieruchomości w 2025 roku zyskał nowe znaczenie i wywołuje coraz większe emocje wśród właścicieli domów, mieszkań i gruntów. Choć nadal oparty jest głównie na metrażu nieruchomości, to trwające dyskusje o potencjalnym podatku katastralnym i naciski organizacji międzynarodowych na zwiększenie dochodów państwa zwiększają niepokój podatników. Równocześnie, już od 1 stycznia 2025 roku obowiązują zaktualizowane stawki maksymalne, a także drobne, lecz ważne zmiany proceduralne.

Zmiany w podatkach od nieruchomości 2025 – co się zmienia?

W 2025 roku pojawiły się nowe definicje "budynku" oraz "budowli", które wpływają na klasyfikację nieruchomości do opodatkowania. To zmiana nie tylko semantyczna, ale praktyczna – może bowiem decydować o tym, czy dana nieruchomość zostanie objęta podatkiem i w jakiej wysokości. Kolejna



www.mikulski-nieruchomosci.pl

zmiana dotyczy możliwości przesunięcia terminu złożenia deklaracji podatkowej przez przedsiębiorców z 31 stycznia na 31 marca, pod warunkiem spełnienia określonych warunków.

Budynek

Budynek to obiekt, który powstał w wyniku prac budowlanych i spełnia określone warunki konstrukcyjne oraz użytkowe. Musi być na stałe połączony z gruntem, mieć fundamenty i dach, a jego przestrzeń powinna być wyraźnie wydzielona za pomocą ścian (tzw. przegród budowlanych). Co ważne, budynek powinien posiadać niezbędne instalacje, które umożliwiają korzystanie z niego zgodnie z jego funkcją - na przykład do zamieszkania, pracy lub świadczenia usług. Z definicji budynku wyłączono jednak obiekty przeznaczone przede wszystkim do przechowywania materiałów sypkich, w kawałkach, ciekłych lub gazowych, w których kluczowym parametrem nie jest funkcja użytkowa, ale pojemność - czyli np. silosy, zbiorniki czy magazyny o przemysłowym charakterze. W ich przypadku nie mówimy już o budynku w rozumieniu ustawy, lecz o innych typach obiektów budowlanych.

Budowla

Zgodnie z aktualną definicją, budowlą nazywamy każdy obiekt, który nie jest budynkiem, ale został trwale związany z gruntem i spełnia określoną funkcję użytkową. Dotyczy to m.in. konstrukcji wskazanych w załączniku nr 4 do ustawy - jak kontenery, wiaty, odkryte boiska sportowe, amfiteatry, drogi, zjazdy, zatoki parkingowe, ogrodzenia, składowiska odpadów, place postojowe i składowe, podjazdy, zadaszenia (również namiotowe), masztowe wieże, oświetlenie zewnętrzne, kioski uliczne, pawilony handlowe i wystawowe. Kluczowe jest tu trwałe połączenie z gruntem oraz obecność instalacji umożliwiających użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem.

Do budowli zalicza się również elementy dużych instalacji energetycznych i przemysłowych - takich jak elektrownie wiatrowe, fotowoltaiczne, jądrowe, biogazownie, magazyny energii, kotły, piece przemysłowe, kolejki linowe, wyciągi narciarskie i skocznie - ale tylko te ich części, które nie są budynkami, a mają charakter budowlany.

Jakie stawki podatku od nieruchomości obowiązują w 2025 roku?

Zgodnie z obwieszczeniem Ministra Finansów, w 2025 roku maksymalne stawki podatku od nieruchomości wynoszą:

- dla budynków mieszkalnych: 1,19 zł/m² (wzrost z 1,15 zł/m² w 2024 r.),
- dla budynków związanych z działalnością gospodarczą: 34,00 zł/m² (wcześniej 33,10 zł/m²),
- dla gruntów związanych z działalnością gospodarczą: 1,38 zł/m²,
- dla pozostałych gruntów: 0,73 zł/m².

Stawki te mogą być obniżone przez rady gmin, jednak nie mogą przekroczyć limitów określonych przez Ministra Finansów. To właśnie samorządy ustalają konkretne stawki obowiązujące na swoim terenie.

www.mikulski-nieruchomosci.pl



Kiedy należy zapłacić podatek od nieruchomości w 2025 roku?

Osoby fizyczne mają obowiązek opłacania podatku w czterech ratach:

- do 15 marca,
- do 15 maja,
- do 15 września,
- do 15 listopada.

Jeśli kwota podatku nie przekracza 100 zł, należy ją uiszczyć jednorazowo w terminie pierwszej raty. Osoby prawne (firmy, spółki) mają obowiązek składania deklaracji do 31 stycznia 2025 r., a następnie uiszczania podatku miesięcznie do 15. dnia każdego miesiąca. Wyjątkiem jest możliwość przesunięcia tego terminu do 31 marca 2025 r. - jeśli podatnik spełni warunki określone w nowelizacji.

Kto płaci podatek od nieruchomości w 2025 roku?

Obowiązek podatkowy spoczywa na:

- właścicielach nieruchomości,
- użytkownikach wieczystych gruntów,
- posiadaczach samoistnych nieruchomości,
- posiadaczach nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

W przypadku współwłasności podatek opłacany jest proporcjonalnie do udziałów.

Jak obliczyć podatek od nieruchomości w 2025 roku?

Wzór jest prosty: powierzchnia nieruchomości (w m²) × stawka podatkowa ustalona przez gminę. W przypadku budowli podatek wynosi 2% ich wartości ustalonej zgodnie z przepisami. Dla gruntów i budynków stosuje się stawki metrażowe.

Jeśli nieruchomość jest wykorzystywana częściowo do działalności gospodarczej, wówczas podatek oblicza się od tej części proporcjonalnie. W przypadku współwłasności podatek także dzieli się proporcjonalnie.

Co zrobić, jeśli nie zapłaciłeś podatku od nieruchomości na czas?

Zaległości podatkowe powodują naliczenie odsetek za zwłokę. W 2025 roku stawka podatkowa odsetek za zwłokę to 14,5% rocznie. Urząd może również rozpocząć egzekucję administracyjną. W przypadku problemów finansowych można wystąpić z wnioskiem o umorzenie odsetek, rozłożenie



zobowiązania na raty lub odroczenie terminu płatności. Warto jednak działać szybko, bo im więcej czasu upłynie, tym większe ryzyko dodatkowych kosztów.

Zaległy podatek od nieruchomości - ile lat wstecz można zapłacić?

Zgodnie z przepisami Ordynacji podatkowej, zobowiązania przedawniają się po 5 latach od końca roku kalendarzowego, w którym upłynął termin płatności. To oznacza, że w 2025 roku można dochodzić zaległości od 2020 roku wstecz.

Warto pamiętać, że przedawnienie może zostać przerwane przez wszczęcie postępowania podatkowego, kontrolę skarbową lub dobrowolne uznanie zobowiązania przez podatnika.

Podatek rolny a podatek od nieruchomości - jaka jest różnica w 2025 roku?

Choć oba podatki dotyczą gruntów i budynków, to różnią się zarówno zakresem, jak i sposobem naliczania. Podatek od nieruchomości obejmuje grunty, budynki oraz budowle lub ich części - zwłaszcza te wykorzystywane w działalności gospodarczej. Z kolei podatek rolny dotyczy użytków rolnych, czyli gruntów wykorzystywanych wyłącznie do celów rolniczych. Co istotne, ustawodawca jasno wyłącza użytki rolne oraz lasy z obowiązku opłacania podatku od nieruchomości - o ile nie są przeznaczone na działalność inną niż rolnicza.

W 2025 roku zasady te nie ulegają zmianie, więc duża część właścicieli gospodarstw nadal będzie korzystać z preferencyjnych warunków. Zwolnieniu z podatku od nieruchomości podlegają m.in. budynki gospodarcze położone na terenach rolnych, grunty ekologiczne, nieużytki oraz zadrzewione i zakrzewione działki, o ile nie są wykorzystywane komercyjnie. Dotyczy to także działek przyzagrodowych należących do członków rolniczych spółdzielni produkcyjnych - pod warunkiem spełnienia określonych kryteriów, np. osiągnięcia wieku emerytalnego lub posiadania orzeczenia o niepełnosprawności.

Warto jednak pamiętać, że nie każdy budynek wchodzący w skład gospodarstwa automatycznie jest zwolniony z opodatkowania. Jeśli dany obiekt pełni funkcję mieszkalną lub wykorzystywany jest do prowadzenia działalności niezwiązanej z rolnictwem - np. usługowej czy handlowej - może już podlegać podatkowi od nieruchomości. Dlatego każdorazowo warto dokładnie przeanalizować, jak wykorzystywana jest dana nieruchomość, aby prawidłowo określić obowiązek podatkowy.

Jakie ulgi i zwolnienia z podatku od nieruchomości obowiązują w 2025 roku?

Podatek od nieruchomości nie dotyczy wszystkich i wszystkiego. W 2025 roku obowiązuje szereg zwolnień wynikających z ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Wiele z nich ma charakter przedmiotowy, co oznacza, że dotyczą konkretnych typów nieruchomości lub ich użytkowania. Zwolnione z opodatkowania są m.in. budynki gospodarcze lub ich części, które służą działalności leśnej, rybackiej albo są położone na gruntach gospodarstw rolnych i wykorzystywane wyłącznie do działalności rolniczej, a także te zajęte na prowadzenie działów specjalnych produkcji rolnej.

Grunty i budynki indywidualnie wpisane do rejestru zabytków

www.mikulski-nieruchomosci.pl



Zwolnieniem objęte są również grunty i budynki indywidualnie wpisane do rejestru zabytków, o ile są właściwie utrzymywane i konserwowane zgodnie z przepisami o ochronie zabytków. Wyjątek

stanowią części tych obiektów zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej. Ulga przysługuje też muzeom rejestrowanym, których nieruchomości są przeznaczone na cele statutowe, a także obiektom zlokalizowanym w parkach narodowych czy rezerwach przyrody, o ile służą wyłącznie celom ochrony środowiska.

Obszary objęte ochroną

Nieopodatkowane są także grunty położone na obszarach objętych ochroną przyrody (np. ochrona ścisła, czynna, krajobrazowa), nieużytki, użytki ekologiczne oraz grunty zadrzewione i zakrzewione, o ile nie są wykorzystywane do działalności gospodarczej. Działkowcy również mogą liczyć na zwolnienia - dotyczy to gruntów rodzinnych ogrodów działkowych, altan działkowych o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz infrastruktury ogrodowej. Wyjątkiem są sytuacje, gdy tego rodzaju nieruchomości wykorzystywane są komercyjnie.

Działki przyzagrodowe

Zwolnienie przysługuje również gruntom stanowiącym działki przyzagrodowe członków rolniczych spółdzielni produkcyjnych, jeśli osoby te osiągnęły wiek emerytalny, są inwalidami I lub II grupy, osobami niepełnosprawnymi w stopniu znacznym lub umiarkowanym, niezdolnymi do pracy w gospodarstwie rolnym lub do samodzielnej egzystencji.

Podatek nie obowiązuje też w przypadku nieruchomości zajętych wyłącznie na potrzeby prowadzenia przez stowarzyszenia działalności statutowej wśród dzieci i młodzieży - np. w zakresie edukacji, wychowania, nauki, sportu i kultury fizycznej. Dodatkowo zwolnione są grunty przeznaczone na obozowiska i bazy wypoczynkowe dla dzieci i młodzieży.

Zwolnienia obejmują również organizacje pożytku publicznego prowadzące nieodpłatną działalność statutową, publiczne i niepubliczne jednostki organizacyjne systemu oświaty (w zakresie nieruchomości zajętych na działalność oświatową), żłobki, kluby dziecięce i podmioty je prowadzące, instytuty badawcze (z wyjątkiem nieruchomości wykorzystywanych do działalności komercyjnej) oraz przedsiębiorców posiadających status centrum badawczo-rozwojowego, ale tylko w odniesieniu do powierzchni zajętych na prowadzenie badań i rozwoju.

Rada gminy może wprowadzić dodatkowe zwolnienia przedmiotowe, które będą obowiązywały lokalnie, w zależności od przyjętej uchwały. Odrębne przepisy dotyczą również zwolnień z podatku w przypadku działalności prowadzonej na terenach specjalnych stref ekonomicznych. Tam zastosowanie mają zapisy ustawy o zmianie ustawy o SSE i niektórych innych ustaw.

Warto więc każdorazowo sprawdzić w urzędzie gminy lub na jej stronie internetowej, jakie lokalne ulgi lub zwolnienia obowiązują na danym terenie.



+48 530 855 003

www.mikulski-nieruchomosci.pl

