

**UCHWAŁA NR LXXIV/1071/2024**  
**RADY MIASTA KALISZA**

z dnia 28 marca 2024 r.

**w sprawie zwolnienia od podatku od nieruchomości budynków mieszkalnych wielorodzinnych.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70, z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Zwalnia się od podatku od nieruchomości na okres 5 lat budynki mieszkalne wielorodzinne, w których dokonano remontu co najmniej jednej ściany zewnętrznej lub dachu pokrywanego dachówką, z zastrzeżeniem § 3 ust. 2.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o budynku mieszkalnym wielorodzinnym - należy przez to rozumieć budynek sklasyfikowany w ewidencji gruntów i budynków jako budynek mieszkalny i służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w którym wydzielono więcej niż dwa lokale mieszkalne.

**§ 3. 1.** Zwolnienie, o którym mowa w § 1 nie może być większe niż kwota wydatków związanych wyłącznie z remontem ścian zewnętrznych lub dachu poniesionych przez podatnika i udokumentowanych, tj. potwierdzonych fakturami, rachunkami oraz protokołami zakończenia robót.

2. Zwolnienie, o którym mowa w § 1 przysługuje do końca miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym zostanie przekroczona jego wielkość.

3. Jeżeli na pokrycie wydatków, o których mowa w ust. 1, podatnik otrzymał pomoc ze środków publicznych, podatnik zobowiązany jest do złożenia dodatkowego oświadczenia o rodzajach wsparcia wraz z podaniem kwoty uzyskanej pomocy, w terminie, o którym mowa w ust. 7.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, kwota uzyskanej pomocy podlega odliczeniu od kwoty wydatków, o której mowa w ust. 1.

5. Zwolnienie, o którym mowa w § 1 przysługuje podatnikowi od dnia 1 stycznia roku podatkowego następującego po roku, w którym zakończono remont ścian zewnętrznych lub dachu, z zastrzeżeniem ust. 7 i ust. 8.

6. Zwolnieniem, o którym mowa w § 1 nie są objęte budynki, w których wykonano remont, o którym mowa w § 1 z pominięciem obowiązujących procedur wynikających z przepisów prawa budowlanego, a więc stanowiących samowolę budowlaną.

7. Warunkiem skorzystania z prawa do zwolnienia, o którym mowa w § 1 jest złożenie do dnia 15 stycznia roku podatkowego, w którym po raz pierwszy przysługuje prawo do zwolnienia następujących dokumentów:

- 1) kopii dokumentów określonych w ust. 1 (potwierdzonej za zgodność z oryginałem);
- 2) kopii dokumentów potwierdzających przeprowadzenie prac remontowych zgodnie z przepisami prawa budowlanego (potwierdzonej za zgodność z oryginałem);
- 3) oświadczenia o wynajmowaniu lub niewynajmowaniu budynku (lokalu) lub jego części na cele mieszkalne lub inne cele niż mieszkalne.

8. Niezachowanie terminu określonego w ust. 7 powoduje nabycie prawa do zwolnienia, o którym mowa w § 1, od dnia 1 stycznia roku podatkowego następującego po roku, w którym złożone zostały dokumenty, a okres zwolnienia, o którym mowa w § 1 zostaje skrócony odpowiednio, tj. o rok kalendarzowy, w którym przysługiwałoby zwolnienie.

**§ 4. 1.** Zwolnienie budynków, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, bez względu na formę organizacyjno-prawną i sposób finansowania stanowi pomoc de minimis, a jej udzielanie następuje zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu Komisji (UE) 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L 2023/2831 z dnia 15 grudnia 2023 r.

2. Przez działalność gospodarczą, o której mowa w ust. 1 należy rozumieć działalność, o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2023 r. poz. 221, z późn. zm.), a także działalność polegającą na wynajmie budynków (lokali) lub ich części, w tym także na cele mieszkalne.

3. Podmiot ubiegający się o pomoc de minimis w rozumieniu rozporządzenia Komisji Europejskiej (UE) 2023/2831, ma obowiązek przedłożenia:

- 1) zaświadczeń albo oświadczeń, o których mowa w art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 702) dotyczących minionych 3 lat;
- 2) informacji określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 29 marca 2010 r. w sprawie zakresu informacji przedstawianych przez podmiot ubiegający się o pomoc de minimis (Dz. U. z 2024 r. poz. 40).

4. W przypadku, gdy zwolnienie stanowi pomoc de minimis, o której mowa w ust. 1, przez okres korzystania z tej pomocy podatnik jest zobowiązany do przedkładania do dnia 31 stycznia każdego roku podatkowego oświadczeń i informacji, o których mowa w ust. 3. W przypadku niezachowania terminu, podatnik traci prawo do zwolnienia za rok kalendarzowy, w którym nie złożył dokumentów.

5. W przypadku przekroczenia dopuszczalnego progu pomocy de minimis oraz uzyskania innej pomocy publicznej w odniesieniu do tych samych kosztów kwalifikowanych na pokrycie których przeznaczona jest pomoc de minimis udzielana na podstawie uchwały, po terminie określonym w ust. 4, podatnik zobowiązany jest do poinformowania o tym fakcie organu udzielającego pomocy na podstawie niniejszej uchwały w terminie 7 dni poprzez złożenie zaświadczenia o uzyskanej pomocy de minimis oraz pomocy de minimis w rolnictwie lub rybołówstwie lub złożenie oświadczenia o wielkości uzyskanej pomocy de minimis oraz pomocy de minimis w rolnictwie lub rybołówstwie albo stosownej informacji o uzyskaniu innej pomocy publicznej.

§ 5. Podatnik, który wprowadził w błąd organ podatkowy co do spełnienia warunków uprawniających do uzyskania zwolnienia, traci prawo do zwolnienia za cały okres, przez jaki nienależnie korzystał ze zwolnienia i jest zobowiązany do zapłaty kwoty podatku od nieruchomości wraz z wymaganymi odsetkami za zwłokę, liczonymi jak od zaległości podatkowych.

§ 6. W przypadku zbiegu prawa do zwolnienia w tym samym okresie, z różnych uchwał Rady Miasta Kalisza, możliwe jest korzystanie tylko ze zwolnienia przysługującego na mocy jednej uchwały.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 8. Do czasu wygaśnięcia pozostają w mocy prawa nabyte na podstawie przepisów uchwały Nr XXXII/469/2020 Rady Miasta Kalisza z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie zwolnień od podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2020 r. poz. 9381).

§ 9. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2024 r.

2. Uchwała obowiązuje do dnia 31 grudnia 2030 r.

*Przewodniczący*

*Rady Miasta Kalisza*

*/.../*

*Tadeusz Skarżyński*

## Uzasadnienie

Zwolnienie wprowadzone niniejszą uchwałą jest kontynuacją dotychczasowego zwolnienia obowiązującego do dnia 31.12.2023 r. na mocy uchwały Nr XXXII/469/2020 Rady Miasta Kalisza z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie zwolnień od podatku od nieruchomości.

Powyższa uchwała dawała możliwość zwolnień budynków, po spełnieniu określonych w niej warunków, w których prowadzona jest działalność gospodarcza. Zwolnienie to stanowiło pomoc de minimis, a jej udzielenie następowało zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu Komisji (UE) Nr 1407/2013, obowiązującym do dnia 31.12.2023 r. Ww. rozporządzenie zostało zastąpione nowym rozporządzeniem Komisji Europejskiej (UE) 2023/2831 i w oparciu o nowe rozporządzenie możliwe jest wprowadzenie zwolnień stanowiących pomoc publiczną. Ponieważ rozporządzenie Komisji Europejskiej 2023/2831 zostało opublikowane 15 grudnia 2023 r. w Dz. Urz. UE L 2023/2831 dopiero po tym dniu możliwe było rozpoczęcie prac związanych z przygotowaniem projektu uchwały. Uchwała będzie obowiązywała od dnia 1 stycznia 2024 r, czyli z mocą wsteczną. Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych oraz orzecznictwem NSA, przepisy prawa, w tym prawa podatkowego, mogą wejść w życie z mocą wsteczną pod warunkiem, że nowe przepisy nie pogarszają sytuacji podatników.

Projekt ww. uchwały, zgodnie z art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej, został przesłany do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, który wniósł zastrzeżenie którego celem jest zwiększenie przejrzystości zasad udzielania pomocy de minimis. Wynika ono z rozporządzenia Komisji UE 2023/2831 zgodnie z którym kwota pomocy de minimis przyznawana przez jedno państwo członkowskie jednemu przedsiębiorcy nie może przekroczyć 300 tys. Euro, w okresie minionych trzech lat, a nie jak do tej pory w roku bieżącym oraz 2 poprzedzających lat podatkowych. Zastrzeżenie to zostało uwzględnione w przedłożonym projekcie. Przepisy ustawy o pomocy publicznej nie przewidują obowiązku ponownego występowania do Prezesa UOKiK, co oznacza, że po uwzględnieniu zastrzeżeń przedstawionych przez Prezesa, poprawionych projektów uchwał nie należy przesyłać do UOKiK.

W tym stanie rzeczy wywołanie uchwały jest uzasadnione i konieczne.

*Prezydent  
Miasta Kalisza  
/.../  
Krystian Kinastowski*

Uchwała Nr 10/516/2024  
Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Poznaniu  
z dnia 24 kwietnia 2024 r.

Na podstawie art. 18 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 11 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1325) w związku z art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609) Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Poznaniu:

stwierdza nieważność

uchwały Nr LXXIV/1071/2024 Rady Miasta Kalisza z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie zwolnienia od podatku od nieruchomości budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w części obejmującej w § 5 wyrażenie w brzmieniu: „wraz z wymaganymi odsetkami za zwłokę, liczonymi jak od zaległości podatkowych”, z powodu sprzeczności z przepisami wskazanymi w uzasadnieniu.

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą, doręczoną tut. Izbie w dniu 3 kwietnia 2024 r., Rada Miasta Kalisza, powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 8 i art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 7 ust. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, wprowadziła zwolnienia od podatku od nieruchomości dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego w związku z art. 91 ust. 5 ustawy o samorządzie gminnym, Regionalna Izba Obrachunkowa w Poznaniu zawiadomiła Przedstawicieli Miasta o wszczętym postępowaniu nadzorczym w odniesieniu do przedłożonej uchwały, wyznaczając jednocześnie termin rozpatrywania sprawy na dzień 24 kwietnia 2024 r.

Rozpatrując sprawę uchwały na posiedzeniu w ww. dniu Kolegium Izby ustaliło i zważyło, co następuje.

Stosownie do art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy o samorządzie gminnym do wyłącznej kompetencji rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawie podatków i opłat w granicach określonych w odrębnych ustawach. Przepisem rangi ustawowej zawierającym upoważnienie dla rady gminy do uchwalania aktu prawa miejscowego w sprawie zwolnień od podatku od nieruchomości jest art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 70, z późn. zm.), zgodnie z którym rada gminy, w drodze uchwały, może wprowadzić inne zwolnienia przedmiotowe niż określone w ust. 1 oraz w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 2 października 2003 r. o zmianie ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych i niektórych ustaw (Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1840, z późn. zm.).

W przypadku, gdy uchwała w sprawie zwolnień od podatku od nieruchomości przewiduje udzielenie pomocy publicznej, zgodnie z art. 20b ustawy o podatkach i opłatach lokalnych powinna być podjęta z uwzględnieniem przepisów dotyczących pomocy publicznej.

W § 4 ust. 1 badanej uchwały Rada Miasta Kalisza postanowiła, że: „Zwolnienie budynków, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, bez względu na formę organizacyjno-prawną i sposób finansowania stanowi pomoc de minimis, a jej udzielanie następuje zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu Komisji (UE) 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L 2023/2831 z dnia 15 grudnia 2023 r.)”.

W uzasadnieniu do uchwały poinformowano, że: „Projekt badanej uchwały zgodnie z art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej,

*został przesłany do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, który wniósł zastrzeżenie, którego celem jest zwiększenie przejrzystości zasad udzielania pomocy de minimis (...). Zastrzeżenie to zostało uwzględnione w przedłożonym projekcie (...)*”.

Mając powyższe na względzie Kolegium Izby przyjęło, że został spełniony wymóg określony w art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 702).

W § 5 badanej uchwały Rada Miasta Kalisza postanowiła: *„Podatnik, który wprowadził w błąd organ podatkowy co do spełnienia warunków uprawniających do uzyskania zwolnienia, traci prawo do zwolnienia za cały okres, przez jaki nienależnie korzystał ze zwolnienia i jest zobowiązany do zapłaty kwoty podatku od nieruchomości wraz z wymaganymi odsetkami za zwłokę, liczonymi jak od zaległości podatkowych”*.

Przedmiotowym zapisem Rada Miasta wprowadziła sankcję w postaci zapłaty odsetek w zakresie sprzecznym z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2023 r. poz. 2383, z późn. zm.). Należy bowiem wskazać, że zgodnie z art. 51 § 1 ustawy Ordynacja podatkowa zaległością podatkową jest podatek niezapłacony w terminie płatności, natomiast art. 53 § 1 stanowi, że od zaległości podatkowych naliczane są odsetki za zwłokę. Odsetki za zwłokę są zatem konsekwencją powstania zaległości podatkowej, a to oznacza, że nie mogą być naliczane w każdym przypadku utraty prawa do zwolnienia, gdyż w przypadku podatników, u których zobowiązanie podatkowe powstaje w drodze doręczenia decyzji ustalających, nie może istnieć zobowiązanie bez takiej decyzji. Zatem regulacja § 5 uchwały, przewidująca obowiązek uiszczenia odsetek za zwłokę w każdym przypadku, jest sprzeczna z art. 51 § 1 w związku z art. 53 § 1 ustawy Ordynacja podatkowa.

Z uwagi na powyższe Kolegium Izby postanowiło stwierdzić nieważność wyrażenia w brzmieniu: *„wraz z wymaganymi odsetkami za zwłokę, liczonymi jak od zaległości podatkowych”*, zawartego w § 5 badanej uchwały.

Mając powyższe na uwadze Kolegium Izby postanowiło jak w sentencji.

Przewodnicząca Kolegium  
Regionalnej Izby  
Obrachunkowej w Poznaniu

Grażyna Wróblewska  
/-/ z up. Aldona Pruska

Pouczenie: Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu, za pośrednictwem Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Poznaniu, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.