

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BYTOMIU

z dnia 2024 r.

w sprawie zwolnienia od podatku od nieruchomości budynków mieszkalnych lub ich części, w których wykonano remont elewacji

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609), art. 7 ust. 3 i art. 20 d ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70, z późn. zm.), art. 4 ust. 1, art. 8 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zwalnia się od podatku od nieruchomości budynki mieszkalne lub ich części podlegające opodatkowaniu stawką określoną w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, w których zakończony został remont elewacji, po dniu 1 stycznia 2022 r.

2. Zwolnienie od podatku od nieruchomości przysługuje na warunkach określonych w uchwale.

3. Zwolnienie od podatku od nieruchomości przysługuje podatnikowi od dnia 1 stycznia roku podatkowego następującego po roku, w którym zakończono remont elewacji.

4. Zwolnienie od podatku od nieruchomości przysługuje, gdy:

- 1) na przeprowadzenie remontu wydana została decyzja przez właściwy organ lub przeprowadzenie prac remontowych zostało zgłoszone do właściwego organu, jeżeli wymagają tego przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), a w przypadku braku wymogu w tym zakresie, złożono oświadczenie o terminie rozpoczęcia remontu elewacji;
- 2) złożono oświadczenie o terminie zakończenia remontu elewacji.

5. Zwolnienie na mocy niniejszej uchwały nie dotyczy budynków, w których wykonano remont elewacji z pominięciem wymogów wynikających z przepisów Prawa budowlanego i stanowiących w rozumieniu tego prawa samowolę budowlaną.

6. W odniesieniu do podatników prowadzących działalność gospodarczą bez względu na formę organizacyjno-prawną i sposób finansowania, zwolnienie stanowi pomoc de minimis i jest udzielane przy zachowaniu warunków rozporządzenia Komisji (UE) Nr 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 z 2023 poz. 2831).

7. W odniesieniu do określonego budynku lub jego części, podlegającego opodatkowaniu na mocy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, podatnik może uzyskać zwolnienie od podatku od nieruchomości na podstawie uchwały tylko jeden raz.

8. Zwolnienie od podatku od nieruchomości przysługuje przez okres nie dłuższy niż 3 kolejne lata podatkowe i wysokość zwolnienia nie może przekroczyć równowartości 50% sfinansowanych z własnych środków i udokumentowanych wydatków na przeprowadzenie remontu elewacji.

9. W przypadku przeniesienia własności nieruchomości lub jej części przed upływem 3 lat, zwolnienie przysługuje do ostatniego dnia miesiąca, w którym dokonano przeniesienia własności.

10. W przypadku przeniesienia własności nieruchomości lub jej części, objętej zwolnieniem, prawo do wykorzystania pozostałej części zwolnienia nie przechodzi na nabywcę nieruchomości lub jej części.

11. Spadkobierca podatnika, o którym mowa w uchwale:

- 1) może korzystać ze zwolnienia od podatku od nieruchomości na warunkach przyznanych uprzednio podatnikowi (spadkodawcy);
- 2) jest uprawniony do korzystania ze zwolnienia od podatku od nieruchomości na warunkach przysługujących podatnikowi (spadkodawcy)

po przedłożeniu prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku albo zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia i spełnieniu innych warunków wymaganych niniejszą uchwałą oraz przepisami prawa.

12. Treść ust. 11 pkt 1 i 2 stosuje się odpowiednio do zapisobiercy windykacyjnego, jeśli przedmiotem zapisu jest budynek lub jego część, o którym mowa w niniejszej uchwale.

13. Zwolnienie przysługuje pod warunkiem ukończenia remontu do dnia 31 grudnia 2026 r.

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) elewacji – należy przez to rozumieć wszystkie zewnętrzne ściany budynku wraz z występującymi na nich elementami architektonicznymi;
- 2) podatniku – należy przez to rozumieć podmiot wymieniony w art. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70, z późn. zm.);
- 3) pomocy de minimis – należy przez to rozumieć pomoc spełniającą warunki rozporządzenia Komisji (UE) 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2022 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L z 2023 poz. 2831);
- 4) remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym; przez remont należy rozumieć też termomodernizację;
- 5) termomodernizacji – należy przez to rozumieć docieplenie ścian zewnętrznych budynku lub jego części;
- 6) roku podatkowym – należy przez to rozumieć okres liczony od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia;
- 7) rozpoczęciu remontu elewacji - należy przez to rozumieć:
 - a) datę rozpoczęcia robót, podaną na zawiadomieniu złożonym we właściwym organie - w przypadku, gdy wymóg złożenia zawiadomienia wynika z decyzji wydanej przez właściwy organ,
 - b) datę rozpoczęcia robót, podaną na zgłoszeniu o zamiarze wykonania remontu złożonym we właściwym organie - w przypadku braku wymogu uzyskania decyzji na przeprowadzenie remontu,

c) datę faktycznego rozpoczęcia robót – w przypadku braku wymogu zawiadomienia właściwego organu o dacie rozpoczęcia robót lub braku wymogu zgłoszenia o zamiarze wykonania remontu we właściwym organie;

8) zawiadomieniu o zakończeniu remontu – należy przez to rozumieć zawiadomienie właściwego organu o zakończeniu remontu elewacji.

§ 3. 1. Korzystanie ze zwolnienia wymaga zawiadomienia organu podatkowego, w okresie obowiązywania uchwały, o spełnieniu warunków uprawniających do zwolnienia od podatku od nieruchomości na podstawie niniejszej uchwały – na druku stanowiącym załącznik do uchwały.

2. Wraz z zawiadomieniem, o którym mowa w ust. 1, podatnik zobowiązany jest do złożenia:

- 1) kserokopii decyzji na przeprowadzenie remontu elewacji wydanej przez właściwy organ oraz kserokopii zawiadomienia o rozpoczęciu remontu złożonego we właściwym organie, jeżeli przepisy Prawa budowlanego tego wymagają;
- 2) kserokopii zgłoszenia właściwemu organowi remontu, jeżeli przepisy Prawa budowlanego tego wymagają;
- 3) dokumentu potwierdzającego stan elewacji przed rozpoczęciem remontu oraz po jego zakończeniu (np. dokumentacja fotograficzna);
- 4) zestawienia wydatków poniesionych na przeprowadzenie remontu elewacji wraz z kserokopiami faktur i rachunków poświadczających ich wysokość; oryginały faktur i rachunków należy przedłożyć do wglądu;
- 5) kserokopii dokumentów potwierdzających otrzymanie środków publicznych na pokrycie kosztów remontu elewacji, jeżeli podatnik takie środki otrzymał;
- 6) deklaracji w sprawie podatku od nieruchomości na dany rok podatkowy:
 - a) w przypadku osób fizycznych - formularz IN-1,
 - b) w przypadku osób prawnych i jednostek organizacyjnych - formularz DN-1.

3. W przypadku, gdy zwolnienie stanowi pomoc de minimis, udzielenie tej pomocy wymaga dodatkowego przedłożenia:

- 1) wszystkich zaświadczeń o pomocy de minimis i wszystkich zaświadczeń o pomocy de minimis w rolnictwie i rybołówstwie otrzymanych przez podatnika, o których mowa w art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 702).
- 2) informacji, których zakres oraz formę przekazywania określa rozporządzenie 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. Gdy nieruchomość objęta jest współwłasnością, zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 składają wszyscy współwłaściciele.

§ 4. 1. Dokumenty i informacje, o których mowa w § 3 ust. 1, ust. 2 pkt 1, 2, 3, 4, 5 i 6 lit. a oraz ust. 3 należy złożyć w terminie do dnia 31 grudnia roku podatkowego, poprzedzającego rok, w którym po raz pierwszy przysługuje prawo do zwolnienia, a dokument, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 6 lit.b - w terminie do dnia 31 stycznia roku podatkowego, w którym po raz pierwszy przysługuje prawo do zwolnienia.

2. Niezachowanie terminu określonego w ust. 1 powoduje, iż nabycie prawa do zwolnienia przysługuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym złożone zostało zawiadomienie wraz z załącznikami.

3. Zwolnienie od podatku od nieruchomości na warunkach określonych w uchwale w odniesieniu do podatników prowadzących działalność gospodarczą bez względu na formę organizacyjno-prawną oraz sposób finansowania przysługuje przez okres przewidziany w uchwale, pod warunkiem, że nie zostanie przekroczony dopuszczalny pułap pomocy de minimis.

§ 5. 1. Do kosztów remontu elewacji zalicza się udokumentowane fakturami lub rachunkami nakłady poniesione na:

- 1) wykonanie projektu budowlanego, dokumentacji powykonawczej oraz innej wymaganej dokumentacji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 2) malowanie, piaskowanie, odnowienie lub uzupełnienie tynków, okładzin i elementów architektonicznych albo ich całkowite odtworzenie;
- 3) wykonanie remontów balkonów albo ich odtworzenie;
- 4) termomodernizację;
- 5) zakup materiałów budowlanych, niezbędnych do wykonywania prac i robót, o których mowa w pkt 2-4.

2. W odniesieniu do budynków lub ich części będących w posiadaniu przedsiębiorcy – podatnika podatku od towarów i usług, kosztami, o których mowa w ust. 1 są koszty netto poniesione na remont elewacji.

3. W przypadku wystawienia faktur lub rachunków na wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), poniesione nakłady na remont elewacji rozlicza się proporcjonalnie do posiadanego przez podatnika udziału w wyremontowanej nieruchomości. W przypadku wystawienia faktur lub rachunków na spółdzielnię mieszkaniową w rozumieniu ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558), poniesione nakłady na remont elewacji rozlicza się proporcjonalnie do posiadanego przez podatnika udziału w wyremontowanej nieruchomości.

4. W przypadku, gdy przedmiotem remontu budynku mieszkalnego lub jego części były także inne niż elewacja elementy, podatnik zobowiązany jest do udokumentowania kosztów związanych wyłącznie z remontem elewacji.

5. Na oryginałach faktur lub rachunków poświadczających poniesione wydatki na zakup materiałów wykorzystywanych do przeprowadzenia remontu elewacji lub poświadczających inne koszty poniesione w związku z remontem elewacji, organ podatkowy umieszcza adnotację o treści „przyjęto w dniu do zwolnienia od podatku od nieruchomości położonej w Bytomiu przy ul.nr.....”.

§ 6. 1. W przypadku naruszenia warunków niniejszej uchwały, organ podatkowy wszczyna postępowanie podatkowe na mocy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2023 r. poz. 2383, z późn. zm.), zmierzające do ustalenia bądź określenia zobowiązania podatkowego.

2. Organ podatkowy przeprowadza czynności sprawdzające co do prawidłowości spełnienia przesłanek uprawniających do korzystania ze zwolnienia na mocy niniejszej uchwały.

§ 7. 1. W przypadku, gdy zwolnienie stanowi pomoc de minimis, przez okres korzystania z tej pomocy podatnik zobowiązany jest do przedkładania do dnia 31 stycznia każdego roku informacji, o których mowa w § 3 ust. 3.

2. Podatnik, który złożył nieprawdziwe oświadczenie lub informacje w zakresie przesłanek, od których uzależnione jest zwolnienie bądź udzielenie pomocy de minimis, traci prawo do zwolnienia, a także udzielenia pomocy de minimis za cały okres, w którym korzystał ze zwolnienia, a także udzielonej pomocy de minimis.

3. Podatnik ma obowiązek powiadamiania organu podatkowego o okolicznościach mających wpływ na wielkość zwolnienia lub utratę prawa do zwolnienia, a także zmianie mającej wpływ na wielkość pomocy de minimis lub utratę prawa do tej pomocy, w terminie 14 dni od dnia powstania tych okoliczności.

4. W przypadku utraty prawa do zwolnienia przedsiębiorca zobowiązany jest do zapłaty podatku od nieruchomości wraz z odsetkami za cały okres, w którym korzystał ze zwolnienia, zgodnie z procedurą określoną w przepisach ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa.

5. Przedsiębiorca, który uzyskał pomoc, zobowiązany jest przechowywać dokumenty z nią związane przez okres co najmniej 10 lat od dnia jej udzielenia.

§ 8. Uchwała obowiązuje do dnia 31 grudnia 2026 r., z tym, że prawa do zwolnienia nabyte w czasie obowiązywania uchwały, trwają przez okres w niej przewidziany.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

.....
imię i nazwisko (nazwa) podatnika

.....
adres zamieszkania (siedziby)

.....

.....
PESEL/NIP

ZAWIADOMIENIE
o spełnieniu warunków uprawniających do zwolnienia od podatku od nieruchomości
w związku z wykonaniem remontu elewacji budynku mieszkalnego położonego w Bytomiu
przy

ul.nr
zawiadomienie dotyczy lokalu mieszkalnego numer,
nabytego w dniu

Na podstawie uchwały nr Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia
w sprawie zwolnienia od podatku od nieruchomości budynków mieszkalnych lub ich części, w których
wykonano remont elewacji, zawiadamiam o spełnieniu warunków uprawniających do zwolnienia
od podatku od nieruchomości budynku/części budynku* o powierzchni użytkowej m²,
położonego na działce nr, w którym wykonany został remont elewacji.

1. Oświadczam, że remont elewacji budynku został:

1) rozpoczęty w dniu

2) zakończony w dniu

2. Oświadczam, że remont elewacji budynku sfinansowany został:*

1) wyłącznie ze środków własnych w kwocie zł;

2) przy wsparciu ze środków publicznych:

a) całkowite koszty remontu elewacji: zł,

\kwota\

b) otrzymane środki publiczne:zł.

\nazwa organu\

\kwota\

Udział środków własnych podatnika wynosi: zł.

3. Zobowiązuję się do przedłożenia organowi podatkowemu informacji na temat wsparcia ze środków
publicznych na pokrycie kosztów remontu elewacji, otrzymanego po dniu złożenia zawiadomienia
z warunkami określonymi w uchwale):

.....
.....
.....
.....
.....

*niepotrzebne skreślić

5. Do zgłoszenia dołączam następujące dokumenty:

- 1);
- 2);
- 3);
- 4);
- 5);
- 6);
- 7);
- 8)

.....
podpis podatnika

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych w art. 7 ust. 3 upoważnia radę gminy do wprowadzania zwolnień od podatku od nieruchomości innych niż wymienione w ustawie.

Niniejsza uchwała przewiduje dalsze zwolnienie od podatku od nieruchomości budynków mieszkalnych lub ich części, w których wykonano remont elewacji. Podatnik spełniający kryteria wymienione w uchwale będzie korzystał ze zwolnienia od podatku przez 3 lata pod warunkiem, że kwota zwolnienia nie przekroczy równowartości 50% wydatków poniesionych na remont.

Ulga w formie zwolnienia od podatku od nieruchomości pozwoli wesprzeć starania właścicieli budynków mieszkalnych zmierzające do poprawy ich estetyki, a przez to przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności całego miasta; w przypadku termomodernizacji - wzrostu efektywności energetycznej budynków.

W związku z tym, że dla podatników będących przedsiębiorcami, zwolnienie od podatku będzie stanowić pomoc publiczną w ramach pomocy de minimis, zgodnie z art. 7 ust. 3 ustawy o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej, projekt uchwały został zgłoszony Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.