

Podatek od nieruchomości 2026

Niedziela, 15 luty 2026, 11:22, autor: Fakturowo.pl

W 2026 roku wzrosną maksymalne stawki podatku od nieruchomości. Podwyżka wynosi około 4,5% w porównaniu do 2025 roku. To efekt wzrostu cen w pierwszym półroczu 2025 r., który został ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny. W praktyce oznacza to jedno: gminy będą mogły uchwalić wyższe stawki podatku na 2026 rok. Ale czy na pewno zapłacisz więcej? To zależy od decyzji Twojej gminy.



Skąd ten wzrost?

W komunikacie z 15 lipca 2025 r. Główny Urząd Statystyczny poinformował, że ceny towarów i usług konsumpcyjnych w pierwszym półroczu 2025 r. wzrosły o 4,5% w stosunku do analogicznego okresu 2024 r. Na tej podstawie Minister Finansów i Gospodarki co roku aktualizuje górne granice stawek podatków lokalnych. Mechanizm ten wynika z ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Warto pamiętać, że stawki są zaokrąglane w górę do pełnych groszy. Dlatego realny wzrost poszczególnych kwot może być minimalnie wyższy niż dokładne 4,5%.

Maksymalne stawki podatku od nieruchomości w 2026 roku

Zgodnie z obwieszczeniem Ministra Finansów i Gospodarki z 1 sierpnia 2025 r., w 2026 roku gminy nie mogą przekroczyć poniższych stawek.

Grunty

- związane z działalnością gospodarczą – 1,45 zł za 1 m²
- pod wodami powierzchniowymi (jeziora, zbiorniki) – 7,15 zł za 1 ha
- pozostałe, w tym zajęte na działalność pożytku publicznego – 0,77 zł za 1 m²
- niezabudowane na obszarze rewitalizacji, jeśli przez 4 lata nie rozpoczęto budowy – 4,72 zł za 1 m²

Ta ostatnia stawka może być szczególnie dotkliwa dla właścicieli działek inwestycyjnych, którzy zwlekają z realizacją budowy.

Budynki i ich części

- mieszkalne – 1,25 zł za 1 m² powierzchni użytkowej
- związane z działalnością gospodarczą – 35,53 zł za 1 m²
- obrót kwalifikowanym materiałem siewnym – 16,64 zł za 1 m²
- świadczenia zdrowotne – 7,27 zł za 1 m²
- pozostałe – 12,00 zł za 1 m²

Różnica między stawką dla zwykłego mieszkania a budynku wykorzystywanego w działalności gospodarczej jest ogromna. Przykładowo lokal o powierzchni 100 m² wykorzystywany do biznesu może oznaczać podatek przekraczający 3 500 zł rocznie.

Budowle

W przypadku budowli obowiązuje stawka procentowa – 2% ich wartości ustalonej zgodnie z ustawą. Dotyczy to m.in. hal, instalacji przemysłowych czy infrastruktury technicznej.

Kto decyduje o realnej wysokości podatku?

Maksymalne stawki to jedno, ale faktyczne kwoty ustala rada gminy w uchwale. Co ważne:

- gmina może przyjąć stawki niższe niż maksymalne,
- nie może przekroczyć limitów określonych przez ministra,
- jeśli nie uchwali nowych stawek do końca roku – obowiązują dotychczasowe.

W praktyce wiele gmin ustala stawki na poziomie maksymalnym, ale nie jest to regułą.

Gmina może różnicować stawki

Rada gminy ma prawo różnicować wysokość podatku. Może brać pod uwagę m.in.:

- lokalizację nieruchomości,
- sposób jej wykorzystania,
- rodzaj prowadzonej działalności,
- stan techniczny i wiek budynku,
- przeznaczenie gruntu.

Dlatego w jednej gminie stawka może być inna niż w sąsiedniej, nawet przy podobnej nieruchomości.

Co to oznacza dla przedsiębiorców?

Jeśli prowadzisz działalność gospodarczą i wykorzystujesz lokal lub budynek w firmie, podwyżki najbardziej odczujesz właśnie w tej kategorii. Stawka 35,53 zł za 1 m² oznacza realny koszt, który warto uwzględnić w kalkulacji rocznych wydatków. Dla osób prywatnych podatek wzrośnie mniej odczuwalnie, ale przy większych domach różnica będzie widoczna.

Tagi: podatek od nieruchomości 2026, stawki podatku od nieruchomości 2026, maksymalne stawki podatku 2026, podatek od budynków 2026, podatek od gruntów 2026, podatek lokalny 2026