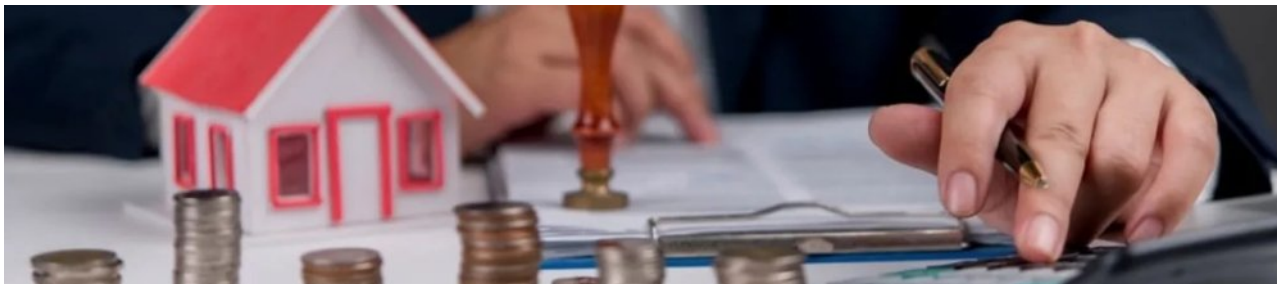


Podatek od nieruchomości w 2027 roku

Niedziela, 23 sierpień 2026, 11:43, autor: Fakturowo.pl

Od 1 stycznia 2027 roku właściciele nieruchomości muszą liczyć się z kolejnym wzrostem maksymalnych stawek podatku od nieruchomości. Zmiana obejmuje zarówno osoby posiadające mieszkania i domy, jak i przedsiębiorców wykorzystujących nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej. Minister Finansów i Gospodarki ogłosił już górne granice stawek podatków i opłat lokalnych na 2027 rok. Obwieszczenie zostało wydane 23 lipca 2026 roku i opublikowane 28 lipca 2026 roku w Monitorze Polskim pod pozycją 741. W przypadku budynków mieszkalnych maksymalna stawka wzrośnie do 1,29 zł za 1 m² powierzchni użytkowej, natomiast dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej limit wyniesie 36,49 zł za 1 m².



Maksymalna stawka nie oznacza automatycznie takiego podatku

Warto na początku wyjaśnić jedną rzecz. Kwoty ogłaszane przez ministra nie są stawkami, które automatycznie zaczną obowiązywać w każdej miejscowości od 1 stycznia. Minister określa jedynie ich górną granicę. Ostateczną wysokość podatku na terenie konkretnej gminy ustala rada gminy lub miasta w drodze uchwały. Samorząd może więc zastosować stawkę maksymalną, ale może również ustalić ją na niższym poziomie. Dla właściciela nieruchomości oznacza to, że rzeczywista wysokość podatku w 2027 roku będzie zależała od decyzji lokalnego samorządu.

Ile wyniosą maksymalne stawki podatku od nieruchomości w 2027 roku?

Jedną z najbardziej odczuwalnych zmian dla przedsiębiorców będzie podwyższenie limitu dotyczącego nieruchomości wykorzystywanych w działalności gospodarczej.

Maksymalne stawki w 2027 roku wyniosą między innymi:

- 1,29 zł za 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych,
- 36,49 zł za 1 m² powierzchni użytkowej budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej,
- 17,09 zł za 1 m² w przypadku budynków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym,
- 7,47 zł za 1 m² dla budynków związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych, jeżeli są zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń,
- 12,33 zł za 1 m² dla pozostałych budynków lub ich części, w tym wykorzystywanych na odpłatną statutową działalność pożytku publicznego.

Podwyżka obejmuje również grunty oraz inne kategorie nieruchomości podlegające podatkowi.

Jak zmieni się podatek od mieszkania?

W przypadku mieszkań i domów podwyżka jednostkowa jest niewielka. W 2026 roku maksymalna stawka dla budynków mieszkalnych wynosi 1,25 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. W 2027 roku będzie to maksymalnie 1,29 zł.

Dla mieszkania o powierzchni 60 m² oznacza to:

- w 2026 roku maksymalnie 75 zł rocznie,
- w 2027 roku maksymalnie 77,40 zł rocznie.

Różnica wynosi więc 2,40 zł w skali roku. Przy domu o powierzchni użytkowej 150 m² maksymalny podatek od samego budynku wzrośnie ze 187,50 zł do 193,50 zł, czyli o 6 zł rocznie. Trzeba przy tym pamiętać, że właściciel domu może płacić również podatek od gruntu, dlatego całkowite zobowiązanie będzie zależało nie tylko od powierzchni budynku.

Przedsiębiorcy odczują podwyżkę bardziej

Znacznie większe znaczenie nowe limity mają dla firm. W 2026 roku maksymalna stawka dotycząca budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi 35,53 zł za 1 m². W 2027 roku wzrośnie do 36,49 zł.

Różnica wynosi 96 groszy na każdym metrze kwadratowym. Przy niewielkim lokalu nie będzie to duża zmiana. Jeżeli jednak przedsiębiorstwo korzysta z biura, magazynu, hali produkcyjnej, sklepu lub innego obiektu o dużej powierzchni, roczna różnica może być już zauważalna.

Przykładowo lokal użytkowy o powierzchni 100 m² przy zastosowaniu maksymalnej stawki oznacza podatek:

- w 2026 roku – 3 553 zł,
- w 2027 roku – 3 649 zł.

To wzrost o 96 zł rocznie.

Przy powierzchni 500 m² różnica wyniesie już 480 zł, a przy nieruchomości o powierzchni 2 000 m² będzie to 1 920 zł więcej w ciągu roku.

Dlaczego stawki podatku od nieruchomości rosną?

Górne granice stawek podatków i opłat lokalnych są aktualizowane każdego roku. Mechanizm ten jest związany ze zmianami cen towarów i usług konsumpcyjnych. W praktyce oznacza to, że inflacja wpływa również na maksymalną wysokość podatku, jaką w kolejnym roku mogą ustalić samorządy. Nie jest więc potrzebne wprowadzanie za każdym razem zupełnie nowego podatku. Zmieniają się limity wynikające z istniejących przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Obwieszczenie dotyczące stawek na 2027 rok zostało wydane na podstawie art. 20 ust. 2 tej ustawy.

Czy każda gmina podniesie podatek w 2027 roku?

Nie. Ogłoszenie nowych maksymalnych stawek daje samorządom możliwość podwyższenia podatku, ale nie nakłada obowiązku zastosowania najwyższej dopuszczalnej kwoty. Rada gminy może pozostawić stawki na dotychczasowym poziomie, zwiększyć je tylko częściowo albo zdecydować się na wykorzystanie pełnego limitu. Dlatego właściciel mieszkania lub przedsiębiorca nie powinien zakładać, że od 1 stycznia 2027 roku automatycznie zapłaci 1,29 zł lub 36,49 zł za metr kwadratowy. Ostateczne znaczenie będzie miała uchwała obowiązująca w konkretnej gminie.

Szczególnie ważne dla właścicieli nieruchomości firmowych

Różnica pomiędzy opodatkowaniem powierzchni mieszkalnej i wykorzystywanej do działalności gospodarczej jest bardzo duża. Przy maksymalnych stawkach z 2027 roku za 1 m² budynku mieszkalnego będzie można zapłacić 1,29 zł rocznie, podczas gdy w przypadku powierzchni związanej z działalnością gospodarczą będzie to aż 36,49 zł. To ponad 28 razy więcej.

Z tego powodu sposób wykorzystania nieruchomości ma istotne znaczenie dla wysokości podatku. Problem może dotyczyć między innymi przedsiębiorców prowadzących działalność we własnym domu lub mieszkaniu. Sam fakt zarejestrowania działalności pod danym adresem nie powinien być jednak utożsamiany automatycznie z opodatkowaniem całego mieszkania najwyższą stawką. Znaczenie ma faktyczny sposób wykorzystania określonej części nieruchomości.

Podatek od nieruchomości jest kosztem, o którym łatwo zapomnieć

W przypadku jednoosobowej działalności prowadzonej w niewielkim lokalu wzrost podatku może mieć niewielkie znaczenie dla całego budżetu firmy. Inaczej wygląda sytuacja przedsiębiorstw posiadających duże powierzchnie handlowe, magazynowe lub produkcyjne.

Jeżeli firma dysponuje kilkoma tysiącami metrów kwadratowych nieruchomości, nawet stosunkowo mała zmiana stawki za jeden metr przekłada się na tysiące złotych dodatkowego kosztu rocznie. Przy planowaniu wydatków na 2027 rok warto więc uwzględnić również możliwy wzrost lokalnych podatków.

Co powinien zrobić przedsiębiorca przed początkiem 2027 roku?

Najważniejsze będzie sprawdzenie uchwały właściwej rady gminy lub miasta dotyczącej stawek podatku od nieruchomości na 2027 rok. Dopiero na jej podstawie będzie można określić faktyczny poziom podatku. Firmy posiadające większe nieruchomości mogą wcześniej policzyć wariant maksymalny. Pozwoli to oszacować, jak duże może być zobowiązanie, jeśli samorząd zdecyduje się wykorzystać pełne limity ogłoszone przez ministra. Warto również zweryfikować powierzchnię nieruchomości oraz sposób jej wykorzystania, szczególnie gdy część budynku ma charakter mieszkalny, a część służy prowadzeniu firmy.

Podatek od nieruchomości w 2027 roku – podsumowanie

Od 2027 roku wzrosną maksymalne stawki podatku od nieruchomości. Dla budynków mieszkalnych limit zwiększy się z 1,25 zł do 1,29 zł za 1 m², natomiast dla budynków związanych z działalnością gospodarczą z 35,53 zł do 36,49 zł za 1 m². Stawki obowiązujące w 2026 roku wynikają z wcześniejszego obwieszczenia ministra.

Nie oznacza to jednak, że dokładnie takie kwoty będą obowiązywały w każdej gminie. Minister Finansów określa maksymalny poziom podatku, natomiast konkretne stawki ustalają samorządy.

Dla właścicieli mieszkań podwyżka będzie zazwyczaj niewielka. Większe znaczenie zmiana może mieć dla przedsiębiorców korzystających z dużych lokali, magazynów, hal czy innych nieruchomości firmowych. W ich przypadku nawet wzrost o kilkadziesiąt groszy za metr może przełożyć się na zauważalny dodatkowy koszt w skali roku.

Tagi: podatek od nieruchomości 2027, stawki podatku od nieruchomości 2027, podatek od mieszkania 2027, podatek od lokalu użytkowego 2027, podatek od nieruchomości firma, podatek od nieruchomości działalność gospodarcza, maksymalne stawki podatku 2027