

**UCHWAŁA NR LXVI/875/2024  
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 31 stycznia 2024 r.

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

Na podstawie art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70) oraz art. 18 ust. 2 pkt 8, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) i art. 5 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) Rada Miejska w Suwałkach uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Zwalnia się od podatku od nieruchomości budynki lub ich części, w których zakończony został remont elewacji, rozpoczęty nie wcześniej niż po dniu 1 stycznia 2024 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) decyzja o pozwoleniu na przeprowadzenie remontu wydana została przez właściwy organ lub przeprowadzenie prac remontowych zostało zgłoszone do właściwego organu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) oraz;

2) dokonano zawiadomienia o zakończeniu remontu, na które właściwy organ nie wniósł sprzeciwu, a w przypadku braku wymogu w tym zakresie, podatnik złożył oświadczenie o terminie zakończenia remontu elewacji.

5. Zwolnienie na mocy niniejszej uchwały nie dotyczy:

1) budynków, w których wykonano remont elewacji z pominięciem wymogów wynikających z przepisów Prawa budowlanego i stanowiących w rozumieniu tego prawa samowolę budowlaną;

2) budynków, na które w ciągu ostatnich 10 lat ze środków budżetu Miasta Suwałki udzielono dotacji na prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytkach wpisanych do rejestru i objętych ochroną na terenie Miasta Suwałki,

3) oficyn dobudowanych do budynków frontowych oraz budynków usytuowanych w głębi działek.

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. U. UE. L. z 2023 r. 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 dotyczy budynków frontowych, wybudowanych do 31 grudnia 1974 r., położonych na terenie obejmującym obszar rewitalizacji zaznaczony na załączniku do Uchwały Nr L/650/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Suwałk (Podla. z 2022 r. poz. 4793).

9. Zwolnienie przysługuje przez okres nie dłuższy niż 5 kolejnych lat podatkowych a wysokość zwolnienia nie może przekroczyć równowartości 50% sfinansowanych z własnych środków i udokumentowanych wydatków na przeprowadzenie remontu elewacji.

10. W przypadku przeniesienia własności nieruchomości lub jej części przed upływem okresu zwolnienia, zwolnienie przysługuje do ostatniego dnia miesiąca, w którym dokonano przeniesienia własności.

11. W przypadku sprzedaży nieruchomości lub jej części, objętej zwolnieniem, prawo do wykorzystania pozostałej części zwolnienia nie przechodzi na nabywcę nieruchomości lub jej części.

12. Zwolnienie przysługuje pod warunkiem ukończenia remontu do dnia 31 grudnia 2030 r.

**§ 2.** Ilekroć 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 70);
- 3) pomocy de minimis - należy przez to rozumieć pomoc spełniającą warunki 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. U. UE. L. z 2023 r. poz. 2831);
- 4) pozwoleniu na przeprowadzenie remontu - należy przez to rozumieć decyzję administracyjną zezwalającą na rozpoczęcie i wykonanie remontu budynku lub jego części jak również zgłoszenie, o którym mowa w art. 30 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.);
- 5) remoncie - należy przez to rozumieć remont w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;
- 6) termomodernizacji - należy przez to rozumieć ocieplenie ścian zewnętrznych budynku lub jego części powiązane z remontem elewacji;
- 7) roku podatkowym - należy przez to rozumieć okres liczony od dnia 1 stycznia do 31 grudnia;
- 8) rozpoczęciu remontu elewacji - należy przez to rozumieć dzień faktycznego rozpoczęcia robót budowlanych,
- 9) zawiadomieniu o zakończeniu remontu - należy przez to rozumieć dzień faktycznego zakończenia robót budowlanych.

**§ 3. 1.** Warunkiem skorzystania ze zwolnienia jest zawiadomienie 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 o pozwoleniu na przeprowadzenie remontu elewacji wydanej przez właściwy organ oraz kserokopii zawiadomienia o rozpoczęciu remontu złożonego we właściwym organie, jeżeli przepisy Prawa budowlanego wymagają uzyskania pozwolenia na przeprowadzenie remontu;
- 2) kserokopii zgłoszenia właściwemu organowi remontu, jeżeli przepisy Prawa budowlanego tego wymagają;
- 3) kserokopii zawiadomienia o zakończeniu remontu elewacji, a w przypadku braku takiego obowiązku, 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) kserokopii dziennika budowy (w części dotyczącej rozpoczęcia, przebiegu i zakończenia remontu elewacji), jeżeli przepisy Prawa budowlanego wymagają jego prowadzenia; oryginał dziennika budowy należy przedłożyć do wglądu.

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

- 1) wszystkich zaświadczeń o pomocy de minimis, jakie podatnik otrzymał za okres 3 minionych lat, albo oświadczenia o wielkości pomocy de minimis otrzymanej w tym okresie, albo oświadczenia o nieotrzymaniu takiej pomocy w tym okresie;
- 2) wszystkich zaświadczeń o pomocy de minimis w rolnictwie i w rybołówstwie, jakie podatnik otrzymał za okres 3 minionych lat, albo oświadczenia o wielkości pomocy de minimis w rolnictwie i w rybołówstwie otrzymanej w tym okresie, albo oświadczenia o nieotrzymaniu takiej pomocy w tym okresie;
- 3) informacji niezbędnych do udzielenia pomocy de minimis, dotyczących w szczególności podatnika i prowadzonej przez niego działalności, oraz w zakresie pozostałych informacji - zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 29 marca 2010 roku w sprawie zakresu informacji przedstawianych przez podmiot ubiegający się o pomoc de minimis (t.j. 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 1-5 oraz ust. 3 należy złożyć w terminie do dnia 31 grudnia roku podatkowego, poprzedzającego rok, 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 wymaganymi uchwałą dokumentami, jednak nie później niż od 1 stycznia 2031 r.

3. Zwolnienie od podatku od nieruchomości na warunkach określonych w uchwale w odniesieniu do podatników prowadzących działalności 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 i poziom dopuszczalnej intensywności pomocy.

4. W przypadku przekroczenia dopuszczalnego pułapu udzielonej pomocy de minimis oraz poziomu dopuszczalnej intensywności pomocy, zwolnienie od podatku od nieruchomości przysługuje do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym nastąpiło jego przekroczenie.

**§ 5. 1.** Do kosztów remontu elewacji zalicza się udokumentowane fakturami lub rachunkami wydatki 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. Do poniesionych wydatków, zalicza się wydatki brutto, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy podatnikowi przysługuje prawo do odliczenia podatku od towarów i usług (VAT) naliczonego od podatku należnego, do poniesionych wydatków zalicza się wydatki netto.

3. W przypadku wystawienia faktur lub rachunków na wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) poniesione wydatki na remont elewacji rozlicza się proporcjonalnie do posiadanego przez podatnika udziału (odpowiadającego części ułamkowej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku) w wyremontowanej nieruchomości. W takim przypadku podatnik do deklaracji (informacji) podatkowej oprócz dokumentów wskazanych w § 3 załącza się zaświadczenie od wspólnoty (zarządcy nieruchomości) o kwocie faktycznie poniesionych wydatków.

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

**§ 6.** 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.

**§ 7.** Uchwała obowiązuje do dnia 31 grudnia 2030 r., z tym że prawa do zwolnienia nabyte w czasie obowiązywania uchwały, trwają przez okres w niej przewidziany.

**§ 8.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

**§ 9.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2024 r.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Suwałkach

**Zdzisław Przelomic**

.....  
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 położonego w Suwałkach przy  
ul. .... nr.....**

**zawiadomienie dotyczy lokalu mieszkalnego/użytkowego\* numer.....**

Na podstawie uchwały nr .....Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia ..... w sprawie zwolnienia od podatku od nieruchomości budynków 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 .....m<sup>2</sup>, położonego na działce nr ....., w którym wykonany został remont elewacji.

1. Oświadczam, że remont elewacji budynku został 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 o zwolnieniu od podatku od nieruchomości na podstawie niniejszej uchwały, w terminie 14 dnia od dnia zaistnienia tego faktu.

4. Oświadczam, że z kwoty.....zł poniesionych kosztów na remont elewacji nie przysługiwało/przysługiwało\* mi prawo do odliczenia podatku od towaru i usług (VAT) w wysokości .....zł\*.

5. Oświadczam, że w trakcie remontu elewacji budynku przeprowadzono następujące prace (zgodnie z warunkami określonymi w uchwale):

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

6. Do zgłoszenia dołączam następujące dokumenty:

- 1) .....
- 2) .....
- 3) .....
- 4) .....
- 5) .....

.....  
data i podpis podatnika

\*) niepotrzebne skreślić

## UZASADNIENIE

Przepis art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 70) stanowi, że Rada Gminy w drodze uchwały, może wprowadzić inne zwolnienia przedmiotowe niż określone m.in. w ust. 1 wymienionej ustawy.

Problematyka gruntownej rewitalizacji wielu zaniedbanych obiektów, w tym starych i zabytkowych kamienic położonych w centrach dotyka niemal wszystkie miasta w Polsce. Budynki takie, należą często do podmiotów prywatnych, latami podlegały intensywnej eksploatacji, natomiast poziom nakładów odtworzeniowych, jakimi dysponowali właściciele, nierzadko był i pozostaje znikomy.

Uchwała ma na celu zmotywowanie właścicieli budynków do przeprowadzenia prac remontowych elewacji nieruchomości wybudowanych do 31 grudnia 1974 roku. Zwolnienie od podatku od nieruchomości to dodatkowy argument, który ma skłonić właścicieli do przyspieszenia decyzji o przeprowadzeniu robót. Takie działania zmierzają do poprawy estetyki miasta poprzez powrót wielu budynków do dawnej świetności.

Niniejsza uchwała stanowi kontynuację zapisów Uchwały Nr XXVII/366/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 23 grudnia 2020 r. w sprawie zwolnienia od podatku od nieruchomości budynków lub ich części, w których wykonano remont elewacji, która obowiązywała do dnia 31 grudnia 2023 r.

Zwolnienie przysługujące przedsiębiorcom na mocy niniejszej uchwały, stanowi zgodnie z art. 20b ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych pomoc de minimis, która musi być udzielana zgodnie z przepisami rozporządzenia Komisji (UE) nr 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. Wskazane rozporządzenie obowiązuje do dnia 31 grudnia 2030 r., stąd niniejsza uchwała ograniczona jest czasowo do terminu obowiązywania wyżej wymienionego rozporządzenia.

Przedmiotowa uchwała nadaje wyłącznie uprawnienia w zakresie materialnym adresatom norm w niej zawartych, co uprawnia do nadania niniejszemu aktowi normatywnemu mocy obowiązującej od dnia 01.01.2024 r. (wyrok NSA z 30.09.2021 r., III FSK 2137/21; wyroki WSA w Łodzi m.in. I SA/Łd 73/22 i inne).

Projekt uchwały zgodnie z art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 702) został zgłoszony Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.