

# Rodzaje działek i podatki w polskim prawie

Opracowanie na podstawie poprzedniej odpowiedzi. Stan informacyjny: 12 maja 2026 r. Konkretnie stawki lokalne trzeba sprawdzić w uchwale danej gminy.

## Jak rozumieć "rodzaj działki"

W polskim prawie "rodzaj działki" zależy od kontekstu. Ta sama nieruchomość może być jednocześnie działką ewidencyjną w EGiB, działką budowlaną w sensie planistycznym oraz np. gruntem pozostałym albo użytkiem rolnym dla podatków. EGiB prowadzą starostowie, a dane o działkach ewidencyjnych są podstawowymi danymi referencyjnymi. Dla podatków gmina korzysta m.in. z EGiB, ksiąg wieczystych, decyzji WZ, pozwoleń i planu miejscowego. [źr. 1]

## Najczęstsze rodzaje działek i roczne podatki

Rodzaj działki w praktyce	Podatek roczny	Zasada / stawka 2026
<b>Rolna - użytki rolne w EGiB, np. grunty orne, łąki, pastwiska, sady</b>	Podatek rolny	Płaci się od gruntów sklasyfikowanych w EGiB jako użytki rolne. Jeżeli taki grunt jest zajęty na działalność gospodarczą inną niż rolnicza, zwykle wchodzi podatek od nieruchomości. Dla gospodarstwa rolnego podstawą są hektary przeliczeniowe, a dla pozostałych gruntów rolnych - hektary fizyczne. W 2026 r. cena żyta GUS 66,42 zł/dt daje ustawowo 166,05 zł za 1 ha przeliczeniowy gospodarstwa rolnego oraz 332,10 zł za 1 ha pozostałych gruntów rolnych, o ile gmina nie obniży podstawy. [źr. 2, 3]
<b>Leśna - las "Ls" w EGiB</b>	Podatek leśny	Dotyczy gruntów sklasyfikowanych w EGiB jako las "Ls". Jeżeli las jest zajęty na działalność gospodarczą inną niż leśna, płaci się podatek od nieruchomości. Podatek leśny to równowartość 0,220 m3 drewna za 1 ha; przy cenie drewna GUS 281,37 zł/m3 daje to 61,90 zł/ha w 2026 r. Dla lasów w rezerwach i parkach narodowych stawka wynosi 50%, czyli 30,95 zł/ha. [źr. 4, 5]
<b>Budowlana / mieszkaniowa / rekreacyjna / letniskowa, o ile nie jest nadal opodatkowana jako rolna lub leśna</b>	Zwykle podatek od nieruchomości jako "grunty pozostałe"	W 2026 r. maksymalna stawka dla gruntów "pozostałych" to 0,77 zł/m2 rocznie. Konkretna stawka zależy od uchwały rady gminy. Samo przeznaczenie w MPZP pod zabudowę nie zawsze automatycznie zmienia podatek rolny na podatek od nieruchomości; kluczowe są klasyfikacja EGiB i faktyczne zajęcie gruntu. [źr. 6, 7]
<b>Firmowa / usługowa / przemysłowa / inwestycyjna albo faktycznie wykorzystywana w działalności gospodarczej</b>	Podatek od nieruchomości - stawka dla działalności	Dla gruntów związanych z działalnością gospodarczą stawka maksymalna w 2026 r. to 1,45 zł/m2 rocznie. Ustawa wskazuje tę kategorię "bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji", a dla użytków rolnych i lasów wyjątek działa wtedy, gdy są zajęte na działalność gospodarczą. [źr. 6]
<b>Grunty pod wodami - pod wodami stojącymi albo wodami płynącymi jezior i zbiorników sztucznych</b>	Podatek od nieruchomości	Maksymalnie 7,15 zł/ha rocznie w 2026 r. [źr. 6]
<b>Niezabudowana w obszarze rewitalizacji, z MPZP pod mieszkaniówkę/usługi/mix, po 4 latach bez zakończenia budowy</b>	Podatek od nieruchomości - specjalna wysoka kategoria	Maksymalnie 4,72 zł/m2 rocznie w 2026 r., ale tylko po spełnieniu szczegółowych warunków z ustawy. [źr. 6]
<b>Nieużytki, użytki ekologiczne, grunty zadrzewione i zakrzewione</b>	Zwykle zwolnienie z podatku od nieruchomości	Są zwolnione, chyba że są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej. [źr. 6]
<b>Rodzinny ogród działkowy (ROD)</b>	Zwykle zwolnienie z podatku od nieruchomości	Zwolnienie obejmuje grunty ROD, altany działkowe i obiekty gospodarcze do 35 m2 oraz infrastrukturę ogrodową, z wyjątkiem zajętych na działalność gospodarczą. [źr. 6]
<b>Droga publiczna / pas drogowy drogi publicznej</b>	Co do zasady poza podatkiem od nieruchomości	Grunty zajęte pod pasy drogowe dróg publicznych i zlokalizowane tam budowle nie podlegają podatkowi od nieruchomości, z wyjątkiem związanych z działalnością inną niż utrzymanie dróg publicznych lub eksploatacja autostrad płatnych. [źr. 6]

Podatek od nieruchomości jest podatkiem lokalnym: gmina go pobiera, a wysokość stawki ustala rada gminy w uchwale, przy czym nie może przekroczyć stawek maksymalnych ogłaszanych na dany rok. Opodatkowane mogą być grunty, budynki lub ich części oraz budowle związane z działalnością gospodarczą. [źr. 7]

## Podatki przy zakupie, sprzedaży, spadku i darowiźnie

Sytuacja	Najważniejsze skutki podatkowe
<b>Zakup działki od osoby prywatnej</b>	Gdy transakcja nie jest objęta VAT, najczęściej pojawia się PCC 2% od sprzedaży nieruchomości albo prawa użytkowania wieczystego. Dla sprzedaży gruntów stanowiących gospodarstwo rolne może działać zwolnienie z PCC, gdy powstaje lub powiększa się gospodarstwo 11-300 ha i będzie prowadzone minimum 5 lat. [źr. 8]
<b>Sprzedaż przez podatnika VAT</b>	Trzeba sprawdzić, czy grunt jest "terenem budowlanym" w rozumieniu ustawy o VAT. Dla VAT teren budowlany to grunt przeznaczony pod zabudowę zgodnie z MPZP, a przy braku planu - zgodnie z decyzją WZ. Dostawa terenów niezabudowanych innych niż budowlane jest zwolniona z VAT. Gdy sprzedawany jest niezabudowany teren budowlany przez podatnika VAT, w praktyce co do zasady pojawia się VAT według stawki 23%. [źr. 9]
<b>Sprzedaż działki przez osobę fizyczną</b>	Może wystąpić PIT, jeżeli odpłatne zbycie następuje przed upływem 5 lat liczonych od końca roku nabycia lub wybudowania. Wtedy składa się PIT-39, stawka podatku od dochodu wynosi 19%, a po upływie 5 lat zbycie nie jest opodatkowane PIT. Może też działać ulga mieszkaniowa, gdy przychód zostanie przeznaczony na własne cele mieszkaniowe w terminie 3 lat od końca roku sprzedaży. [źr. 10]
<b>Spadek lub darowizna działki</b>	Wchodzi w grę podatek od spadków i darowizn. Najbliższa rodzina, czyli m.in. małżonek, dzieci, wnuki, rodzice, dziadkowie, rodzeństwo, pasierb, ojczym i macocha, może korzystać ze zwolnienia dla tzw. grupy "0", ale zwykle trzeba złożyć SD-Z2 w terminie 6 miesięcy. Są wyjątki, np. gdy nabycie następuje aktem notarialnym albo mieści się poniżej limitu. [źr. 11]

## Jak ustalić podatek dla konkretnej działki

Najpewniejszy sposób to sprawdzić: symbol użytku w EGiB, MPZP albo decyzję WZ, czy działka jest faktycznie zajęta na działalność gospodarczą oraz uchwałę podatkową gminy. Przykładowe symbole z wypisu z rejestru gruntów to: RIIIb, ŁIV, Ls, B, Bp, Bi, dr.

### Uwaga

*To opracowanie ma charakter informacyjny. W praktyce wysokość rocznych podatków lokalnych może zależeć od uchwały konkretnej gminy, klasyfikacji gruntu w EGiB, faktycznego sposobu używania gruntu oraz ewentualnych zwolnień lub decyzji administracyjnych.*

## Źródła

1. Geoportal - Ewidencja gruntów i budynków (EGiB)
2. podatki.gov.pl - Podatek rolny: informacje podstawowe
3. gov.pl - Zapłać podatek rolny
4. podatki.gov.pl - Podatek leśny: informacje podstawowe
5. podatki.gov.pl - Podatek leśny: stawki i limity
6. Sejm RP - ustawa o podatkach i opłatach lokalnych, tekst ogłoszony w Dz.U. 2025 poz. 707
7. podatki.gov.pl - Podatek od nieruchomości: informacje podstawowe
8. podatki.gov.pl - PCC: stawki i limity
9. Sejm RP - ustawa o VAT, tekst ogłoszony w Dz.U. 2025 poz. 775
10. podatki.gov.pl - PIT: zbycie nieruchomości
11. podatki.gov.pl - Podatek od spadków i darowizn: ulgi i zwolnienia