



Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Warszawa, 02 stycznia 2023 r.
Znak sprawy: DNI.mr.622.108.2022
Telefon: 226231429
E-mail: Leszek.Juszczak@minrol.gov.pl

Pan Gustaw Jędrejek
Prezes Lubelskiej Izby Rolniczej
ul. Pogodna 50A/2
20-337 Lublin

Dotyczy: stanowiska Walnego Zgromadzenia Lubelskiej Izby Rolniczej z dnia 15 grudnia 2022 r. „w sprawie wysokości czynszu dzierżawnego płaconego do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa”.

Szanowny Panie Prezesie,

odnosząc się do przekazanego do Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi przez Lubelski Urząd Wojewódzki ww. stanowiska, uprzejmie informuję, co następuje.

Czynsz dzierżawny w świetle przepisów ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2022 r., poz. 2329), jest przychodem z gospodarowania mieniem. Wysokość czynszu dzierżawnego określa się w umowie dzierżawy. Uiszczanie czynszu dzierżawnego należy do obowiązków dzierżawcy nieruchomości rolnych. Czynsz dzierżawny pobiera się od użytków rolnych (z odniesieniem do jednostki przeliczeniowej, jaką jest hektar fizycznej powierzchni), budynków, budowli i urządzeń, obiektu stawowego typu pstrągowego, obiektu stawowego typu karpiego, plantacji wieloletnich. Zgodnie z art. 39a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa czynsz dzierżawny ustala się w umowie jako sumę pieniężną albo jako równowartość pieniężną odpowiedniej ilości pszenicy. Czynsz ten jest płatny za półrocze roku kalendarzowego z dołu. Należność z tytułu czynszu określonego w umowie jako równowartość pieniężną odpowiedniej ilości pszenicy ustala się na podstawie średniej krajowej ceny pszenicy w półroczu roku kalendarzowego poprzedzającym termin płatności czynszu. Średnią krajową cenę skupu pszenicy ustala się zaś na podstawie obwieszczeń Prezesa GUS,

ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, w terminie 20 dni po upływie każdego półrocza kalendarzowego.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi w drodze rozporządzenia z dnia 1 sierpnia 2016 r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 433), wyznaczył metodę ustalenia kwoty czynszu, która zależy od potencjału produkcyjnego przedmiotu dzierżawy, wartości księgowej budynków i budowli oraz charakteru możliwej do prowadzenia działalności gospodarczej. Zatem istotnymi czynnikami wpływającymi na wysokość czynszu dzierżawnego jest klasa gruntów i ich potencjał gospodarczy oraz środki trwałe. Czynsz dzierżawny jest wypadkową potencjału gospodarczego nieruchomości. Można wręcz powiedzieć, że stanowi udział właściciela nieruchomości w przychodach uzyskiwanych przez dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy. Stąd też sposób wyliczania czynszu dzierżawnego w odniesieniu do średniej ceny skupu pszenicy w danym półroczu, podawanej przez GUS, jest odpowiedni do społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa dzierżawy i odpowiedni do cen skupu kształtujących się na rynku. W swoich założeniach ustawodawca przyjął zatem, że średnia cena pszenicy właśnie za dane półrocze jest wielkością, która obiektywnie odzwierciedla relacje kosztów produkcji rolniczej do zysków.

Odnosząc się do postulatu zmiany sposobu naliczania czynszu dzierżawnego, tj. naliczania go według średniej ceny skupu pszenicy lub żyta z jedenastu kwartałów poprzedzających kwartał, w którym następuje zapłata czynszu, należy wskazać, że podobne rozwiązanie ma zastosowanie w przypadku naliczania podatku rolnego. Podatek rolny nakładany na gospodarstwa rolne na podstawie ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 333), jest generalnie jedyną należnością podatkową obciążającą gospodarstwa rolne. Podstawa opodatkowania w tym podatku jest uzależniona od powierzchni danej nieruchomości, a konkretnie oparta jest na umownej jednostce, którą jest hektar przeliczeniowy. Podatkowi rolnemu podlegają użytki rolne, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza i nie ma wpływu na to dochodowość, położenie, a nawet powierzchnia gospodarstwa. W podatku rolnym posłużono się stawkami kwotowymi, które mają złożoną strukturę i biorąc pod uwagę relację między przychodem normatywnym a rzeczywistym, stawki nabierają charakteru regresywnego.

Oznacza to, że udział podatku rolnego w przychodach maleje wraz ze wzrostem faktycznego przychodu podatnika.

Z kolei czynsz dzierżawny w świetle ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa jest, jak już zostało to podkreślone powyżej, przychodem z gospodarowania mieniem. Przyjęcie metodologii jego obliczania, zaproponowanej przez Lubelską Izbę Rolniczą, byłoby korzystne przy założeniu ciągłego wzrostu cen, a zatem w razie spadku cen pszenicy w krótkim czasie i tak do podstawy czynszu liczone byłyby wartości z okresu poprzedzającego (kilkanaście kwartałów wstecz), gdy cena pszenicy lub żyta była wyższa, a więc byłoby to w takiej sytuacji niekorzystne dla dzierżawców. Wymagałoby to również zmiany założeń do statystyki prowadzonej przez GUS, tj. zbierania i przetwarzania danych co do cen pszenicy lub żyta w innym ujęciu, niż na potrzeby dotychczasowe. Postulowana zmiana podstawy naliczania czynszu musiałaby prowadzić w rezultacie do daleko idących zmian systemowych poprzez zmianę ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w odniesieniu do przepisu art. 39a oraz przepisów Rozdziału 4 Gospodarka finansowa. W oparciu o wpływy z rozdysponowania mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa budowany jest plan finansowy na rok obrachunkowy z projekcją wpływów na kolejne dwa lata. Zmiana ustawy automatycznie pociągałaby zmianę rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 sierpnia 2016 r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, jako przepisu wykonawczego do ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Względy te przemawiają zatem za brakiem obecnie uzasadnienia dla przejścia na inny sposób naliczania czynszu dzierżawnego.

Należy także podkreślić, że Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi, we współpracy z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa, prowadzi stały monitoring funkcjonowania przepisów ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, przepisów wykonawczych do tej ustawy oraz regulacji wewnętrznych obowiązujących w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa, w ramach którego wszystkie zgłaszane przez zainteresowane podmioty, w tym w szczególności przez rolników oraz reprezentujące ich organizacje rolnicze, kwestie (a zatem również dotyczące m.in. wysokości czynszów dzierżawnych wynikających z umów dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa), są szczegółowo analizowane.

Jeżeli zatem zaistnieje konieczność dokonania zmian przepisów prawnych regulujących ww. obszar, podjęte zostaną odpowiednie działania w tym zakresie.

Z wyrazami szacunku

z up. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi
Rafał Romanowski
sekretarz stanu
/podpisano elektronicznie/

Podstawa prawna:

- (1) ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2022 r., poz. 2329),
- (2) rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 sierpnia 2016 r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 433).

Klauzula informacyjna o zasadach przetwarzania Państwa/Pani/Pana danych osobowych dostępna jest pod adresem:
www.gov.pl/rolnictwo/polityka-przetwarzania-danych-osobowych

Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	2889776.9515293.6153863
Nazwa dokumentu	22-12-29 DNI.mr.622.108.2022 do LublR czynsz odp Min.pdf
Tytuł dokumentu	22-12-29 DNI.mr.622.108.2022 do LublR czynsz odp Min
Sygnatura dokumentu	DNI.mr.622.108.2022
Data dokumentu	2023-01-02 10:24:03
Skrót dokumentu	3F7797AA0CC7AF9F3FD4A6D6A49942E4C41D60 DB
Wersja dokumentu	1.7
Data podpisu	2023-01-02
Podpisane przez	Rafał Romanowski; MRiRW sekretarz stanu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego karta
	EZD 3.108.84.84.
Data wydruku:	2023-01-02 13:02:45
Autor wydruku:	Juszczak Leszek

