

PODATEK KATASTR(O)FALNY NA SZCZĘŚCIE ZANIECHANY EKSPERYMENT

Wprowadzenie godne przypomnienia

Podatki to nie tylko zagadnienie prawne. Dla większości obywateli, a przede wszystkim dla przedsiębiorców są one postrzegane jako zjawisko ekonomiczne (finansowe). I choćby ustawodawca wymyślił najlepsze przepisy (których celem notabene nie jest pełnienie funkcji ekonomicznej, lecz stworzenie narzędzi zabezpieczających pobór podatków) i tak w świadomości społecznej będą one obciążeniem powodującym ubytek gotówki. Często nie pamięta się, że podstawy prawa fiskalnego wynikają wprost z teorii i praktyki ekonomii. Bo skąd pojęcie sprzedaż, dochód, amortyzacja, stawka, środki trwałe? Im dalej fiskalnym uregulowaniom prawnym od ekonomii tym mniej sprawiedliwe jest opodatkowanie. Podatek powinien być pobierany od realnego dochodu, a nie od wirtualnych wartości, których samo wyliczenie jest bardzo kontrowersyjne. Przecież coraz częściej dochodzi do obciążenia podatników, którzy w naturalny sposób osiągając jakieś przysporzenie nie dysponując gotówką – np. nieodpłatne świadczenia, darowizna nieruchomości, odniesione w przychody wartości faktur, za które nieuczciwy odbiorca nie zapłacił.

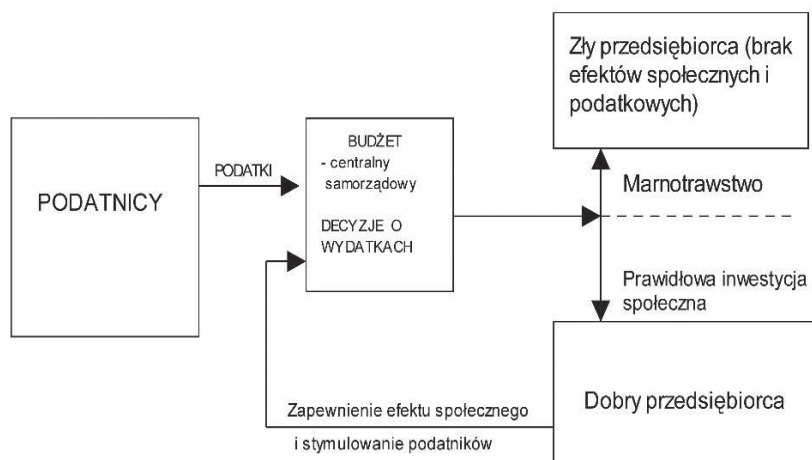
Im więcej podatków wpływa do budżetu państwa lub budżetów samorządowych – tym większe obciążenie obywateli i przedsiębiorstw. Gdzieś istnieje naturalny punkt równowagi optymalizujący relacje pomiędzy zapotrzebowaniem społecznym na środki finansowe a potrzebami finansowymi gospodarki oraz jej rozwoju. Zachwianie tej relacji może doprowadzić do głębokiego, długotrwałego kryzysu społeczno-gospodarczego. Dlatego świadomy zarządcą budżetowy nie

będzie dążył do maksymalizacji wpływów z podatków, lecz do ich optymalnego poziomu. Pieniądze budżetowe refinansują gospodarkę poprzez system zamówień publicznych. Nie jest obojętne, dla kogo, ani jak będą wydatkowane te środki. Źle ukierunkowane wydatki z funduszy społecznych to podwójna strata: po pierwsze marnotrawstwo, jeżeli za określoną cenę nie uzyskano potrzebnego towaru lub usługi; po drugie wyrzucanie pieniędzy w błoto – jeżeli trafiają do dostawców, którzy nie są w stanie zapewnić odpowiedniej jakości produktów i usług, a nie trafiają do przedsiębiorców dobrych.

Co ma podatek katastralny do tych uwag? Otóż to, iż w wypadku zwiększenia opodatkowania nieruchomości, już żadną miarą nie można dopuścić do marnotrawstwa, a tym bardziej do wyrzucania grosza społecznego (publicznego) w błoto. Spróbujmy te rozważanie przedstawić za pomocą schematu - Rysunek 1.

Rysunek 1

Model przepływów finansowo-społecznych w systemie fiskalnym



Źródło: opracowanie własne



Elżbieta Ochocka
Doradca Podatkowy
Dalc i Ochocki – Doradcy Sp. z o.o.



Waldemar Szewc
A.F.O. Kancelaria doradztwa podatkowego.
Systemy rachunkowości.

Podatek katastralny w ujęciu ekonomicznym

W dalszym ciągu naszych rozważań, chcielibyśmy przedstawić ideę podatku katastralnego w ujęciu czysto ekonomicznym. Dlatego drogi Czytelniku prosimy o prześledzenie poniższych wywodów.

Jedną z przyczyn, które skłaniają przedsiębiorców do inwestowania w konkretne przedsięwzięcie jest szybkość zwrotu inwestycji. Możemy ją obliczyć stosując wzór na rentowność kapitałów własnych:

$$ROE = \frac{ZN}{KW} \quad (1)$$

gdzie:

ROE – (return on equity) rentowność kapitałów własnych

ZN – zysk netto

KW – kapitały własne ulokowane w przedsięwzięcie

Zysk netto oblicza się wg wzoru:

$$ZN = P - KS - PD \quad (2)$$

gdzie:

P – przychód

KS – koszty całkowite

PD – podatek dochodowy

b – stawka podatku dochodowego

PD = b × (P – KS)

Przyjmuje się, że podatek katastralny, gdyby był wprowadzony, można by było zaliczyć do kosztów uzyskania przychodu.

Zmodyfikujemy powyższy wzór:

$$ZN = P - KSP - PK - PD \quad (3)$$

$$KS = KSP + PK$$

gdzie:

KSP – koszty bez podatku katastralnego

PK – podatek katastralny

Podatek ten z kolei możemy przedstawić jako:

$$PK = a \times WR \quad (4)$$

gdzie:

a – stawka podatku katastralnego

WR – wartość rynkowa nieruchomości

Zysk netto możemy przedstawić jako: $ZN = (1 - b)(P - KS)$

Lub wyodrębniając z kosztów podatek katastralny: $(1 - b)(P - KSP - a \times WR)$

Zatem:

$$ROE = \frac{(1 - b)(P - KSP - a \times WR)}{KW} \quad (5)$$

Jak wynika z wzoru, rentowność kapitałów własnych maleje przy wzroście stawki podatku katastralnego (a) lub wartości rynkowej nieruchomości (WR).

Przykład 1

Przedsiębiorca uzyskuje roczny przychód w kwocie 500.000,- PLN z nieruchomości wartej 2.000.000,- PLN. Średnioroczne koszty wynoszą 200.000,- PLN, stopa podatku dochodowego 19%. Inwestycja jest pokryta w całości kapitałem własnym. Jak zmieni się rentowność tej inwestycji, jeżeli zostanie wprowadzony podatek katastralny ze stawką 3%. Dotychczas przedsiębiorca opłacał podatek od nieruchomości i gruntów w wysokości 15.000,- PLN (0,75% od wartości rynkowej).

Rozwiązanie:

1. Dotychczasowa rentowność kapitałów własnych ROE 1 (na podstawie wzoru)

Dane:

P = 500.000,-

KS = 200.000,-

KW = 2.000.000,-

b = 0,19 (19%), a zatem:

$$ROE_1 = \frac{(1 - 0,19)(500.000 - 200.000)}{2.000.000}$$

$$ROE_1 = \frac{243.000}{2.000.000} = 0,1215$$

Wynik oznacza, że inwestycja zwróci się w okresie około 8 lat.

2. Rentowność po wprowadzeniu 3% podatku katastralnego;

Dane uzupełniające:

KSP (koszty bez podatku od nieruchomości) 200.000 – 15.000 = 185.000

a = 0,03 (3%)

WR = KW = 2.000.000 (wartość rynkowa nieruchomości jest równa kapitałom własnym)

$$ROE_2 = \frac{(1 - 0,3)(500.000 - 185.000 - 0,03 \times 2.000.000)}{2.000.000}$$

$$ROE_2 = \frac{0,81 \times 255.000}{2.000.000} = \frac{206.550}{2.000.000} = 0,1033$$

Wniosek: przy zdawałoby się niewielkiej podwyżce stawki opodatkowania nieruchomości (z 0,75% do 3%) rentowność inwestycja wartej 2 000 000 PLN spadła o około 2%! Okres zwrotu wydłużył się z około 8 lat do 10 lat. Jest to bardzo poważna zmiana, która może doprowadzi do znacznego zmniejszenia skłonności do inwestowania.

W praktyce wartość dodana z inwestycji w nieruchomości ma postać „nadwyżki finansowej” (NF)

$$NF = ZN + AM \quad (6)$$

gdzie:

NF – nadwyżka finansowa

ZN – zysk netto

AM – amortyzacja

Zarobkiem przedsiębiorcy jest nie tylko zysk netto. Dodatkowe środki uzyskuje się z amortyzacji, która jest kosztem (wymiar zużywania się majątku trwałego), a nie jest wydatkiem. Przy inwestycjach nieruchomości możemy zatem przyjąć, że:

$$ROE = \frac{NF}{KW} = \frac{ZN + AM}{KW} \quad (7)$$

(nadwyżka finansowa przez kapitał własny)

Jeśli przyjmiemy, że kapitał własny (KW) jest równy wartości nieruchomości (co rzadko zdarza się w praktyce) KW = WR i dodatkowo założymy, że amortyzację możemy przedstawić jako:

$$AM = c \times WR \quad (8)$$

gdzie:

C – stawka amortyzacyjna

WR – wartość rynkowa nieruchomości

To rozwinięta formuła rentowności inwestycji w nieruchomości będzie miała postać:

$$ROE = \frac{(1 - b)(P - KSP - a \times WR) + c \times WR}{WR} \quad (9)$$

Wzór ten pokazuje zależność rentowności od stóp podatku dochodowego (b), podatku katastralnego (a) i amortyzacji (c) oraz od wartości rynkowej nieruchomości. Wzrost stóp podatkowych będzie wpływać negatywnie, a wzrost stopy amortyzacji – pozytywnie na ROE.

Idea podatku katastralnego jest uzależnienie jego wysokości od dynamiki wartości rynkowej nieruchomości. Im wyższa jest ta wartość tym wyższy podatek. Amortyzacja znacznie łagodziłaby skutki jego wprowadzenia, jeśli do celów podatku dochodowego obliczałoby ją również od wartości rynkowej. Prawdopodobnie nie byłoby to możliwe, ponieważ nie funkcjonuje już żaden mechanizm waloryzacyjny. Jedyne przeszacowanie wartości początkowych składników majątku trwałego miało miejsce w 1995 roku przy malejącej inflacji.

Opodatkowanie w oparciu o zmienną podstawę jest sprawiedliwe, jeśli ustalenie tej podstawy jest identyczne dla różnych podatków. Gdyby wprowadzono podatek katastralny nikt z pewnością nie zwracałby sobie głowy niezmiennianiem wartości początkowej środków trwałych. Państwo przecież zarabia na inflacji, a najwięcej tracą przedsiębiorcy de facto to państwo utrzymujący. Przedstawmy przewidywane skutki zamiany podatku od nieruchomości na podatek katastralny, dla rentowności inwestycji w nieruchomości. Posłużmy się w tym celu przykładem.

Przykład 2

Inwestor przed podjęciem decyzji dotyczącej budowy biurowca z pomieszczeniami przeznaczonymi na wynajem dokonał analizy kształtowania się rentowności w dwóch wariantach. Pierwszy zakładał opodatkowanie podatkiem od nieruchomości (ok. 20 PLN/m²), drugi zaś wprowadzenie podatku katastralnego ze stawką 3%. Pozostałe dane wynoszą:

- powierzchnia: 1.000 m²,
- wartość budynku: 1.000.000 PLN,
- roczny czynsz: 192.000 PLN,
- roczne koszty (z podatkiem od nieruchomości)= 146.000 PLN,
- stawka amortyzacyjna: 5%,
- stopa podatku dochodowego: 19%,
- obliczono zysk netto, który wyniósł 37.260 PLN, a amortyzacja 50.000 PLN.

Rentowność inwestycji w wariantcie I wyniosła:

$$ROE_1 = \frac{37.260 + 50.000}{1.000.000} = 0,08726 \text{ (ok. 9\%)}$$

Drugi wariant przyniósł następującą wartość rentowności:

$$ROE_2 = \frac{29.160 + 50.000}{1.000.000} = 0,07916 \text{ (ok. 8\%)}$$

Przykład ten wskazuje, że zwiększenie opodatkowania nieruchomości jedynie o około 830 zł miesięcznie (30.000-20.000/12) wydłuża okres zwrotu z 11 do 12 lat. Może to wpłynąć na spadek skłonności do inwestowania.

Podatek katastralny wzrasta wraz ze wzrostem wartości rynkowej nieruchomości. Jeżeli założymy, że taki sam będzie wraz ze wzrostem podstawy do amortyzacji, może się okazać, że zachwieje to proporcjami podziału pomiędzy budżetem samorządu i budżetem państwa.

Odpowiednio przekształcając rozwiązana formułę rentowności (wzór 9) i dokonując podstawień:

$$(1 - b) = d \quad (\text{gdzie } b - \text{stopa podatku dochodowego})$$

$$P - KSP = Z \quad (\text{zysk brutto powiększony o podatek katastralny})$$

$$ROE = Y \quad (\text{rentowność kapitałów własnych})$$

$$WR = x \quad (\text{wartość rynkowa nieruchomości})$$

otrzymamy funkcję rentowności, której argumentem będzie wartość rynkowa nieruchomości:

$$y = (c - da) + \frac{dZ}{x} \quad (10)$$

Funkcja pokazuje relacje między poszczególnymi parametrami opodatkowania wpływającymi na rentowność przy założeniu stałości dochodu (Z) i zmiennej wartości rynkowej (x). Można ją wykorzystywać do analizy teoretycznej tych zjawisk, bowiem w praktyce rzadko zdarza się by przy wzroście wartości nieruchomości nie przyrastały uzyskiwane z niej dochody.

Przyjmijmy najbardziej prawdopodobne założenia:

1. Stopa podatku dochodowego wynosi 19%; zatem d=0,81.
2. Przyjęta stopa amortyzacji jest równa 2,5% czyli c=0,025.
3. Stopa podatku katastralnego 2% czyli a=0,02.

Funkcja (wzór 10) przyjmie postać:

$$y = 0,0088 + \frac{0,81 Z}{x}$$

Wykres 1 przedstawia przybliżony przebieg tej funkcji.

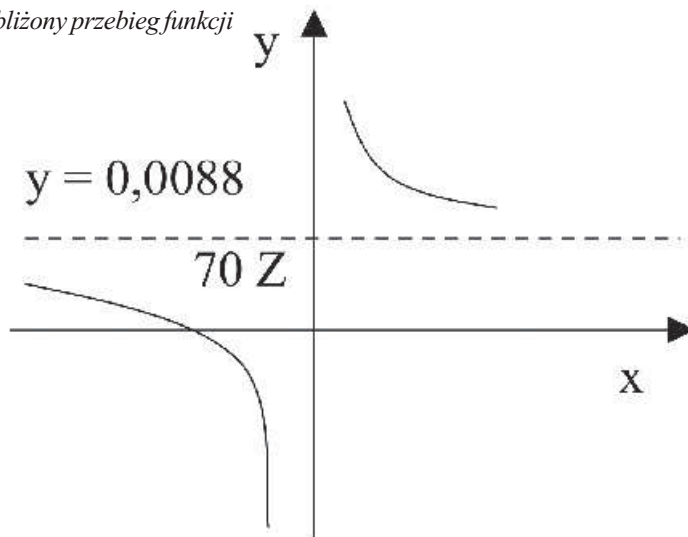
Przy założeniu stałości dochodów wzrost wartości nieruchomości powoduje wykładniczą regresję poziomu rentowności do granicznej stopy (asymptota) w wysokości 0,088 (około), a graniczna stopa rentowności, jak wynika ze wzoru 10 jest określona formułą

$$c - d \times a.$$

Zatem, jeśli rośnie stawka amortyzacyjna (c) to graniczna rentowność przyrasta. Wartość ta osiąga np. poziom 0,084 (8,4%) przy c = 10%. Jeśli maleje stopa podatku katastralnego lub dochodowego osiąga się też poprawę.

Wykres 1

Przybliżony przebieg funkcji



Najistotniejszy wniosek wynikający z analizy tego modelu dotyczy skłonności do inwestowania. Silny – wykładniczy, degresywny charakter spadku rentowności z pewnością ograniczy wydatki inwestycyjne. Nadmierne oszczędności staną się wysoce opłacalne. W efekcie może to pogorszyć standard, jakość i bezpieczeństwo budynków, a także budowlę.

Przyjmijmy jako zmienna we wzorze 10 zysk brutto powiększony o podatek katastralny (Z). Funkcja zatem będzie opisywać relacje pomiędzy dochodem z nieruchomości i rentownością, przy założeniu niezmienności wartości rynkowej. Wykresem tej funkcji będzie prosta:

$$v = \frac{d}{x} Z + (c - da)$$

O miejscach zerowych w punktach $((c - da); 0)$ i $(0; -cx/d + sx)$. Przebieg ten przedstawia (Wykres 2):

Model ten pokazuje, że przy niewielkiej wielkości ilorazu $d : x$ („d” będzie zawsze liczbą z przedziału $(0; 1)$, a „x” czyli wartość nieruchomości, będzie duże), decydującym parametrem dla poziomu rentowności jest relacja „c-da”. Im wyższa jest różnica pomiędzy stawką amortyzacji a iloczynem stopy podatku katastralnego oraz wskaźnika „d” (jeden – stopa podatku dochodowego) tym wyższy będzie poziom rentowności.

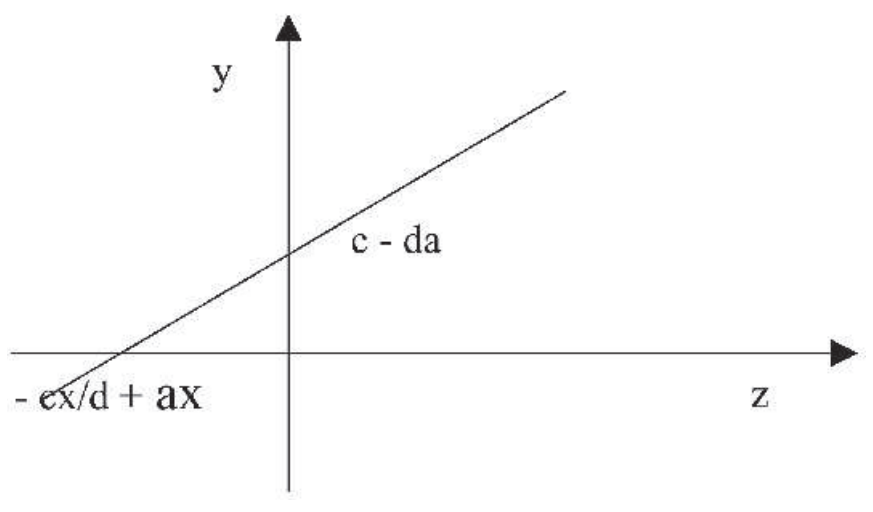
Model ten może być wykorzystany do badania wpływu zmiany stawki podatku katastralnego na rentowność i skłonność do inwestowania.

Przedstawione przykłady obrazują jak wielki wpływ na zagadnienia ekonomiczne mają podatki. Co więcej – wpływ decydujący czego nie może dostrzec nasz ustawodawca.

Gdyby wprowadzono podatek katastralny...

Jeżeli nie byłyby wzięte pod uwagę determinanty warunkujące prawidłowe wprowadzenie podatku katastralnego i nie byłoby to poprzedzone rzetelną analizą jego wpływu na rynek nieruchomości oraz skłonność do inwestowania, mogłyby pojawić się w tym obszarze poważne zakłócenia. Szczególnie pomysł na wprowadzenie tego podatku już chyba upadł. Należy jednak mieć świadomość potencjalnych zagrożeń:

Wykres 2



1. Destabilizacja rynku nieruchomości spowodowana przez prawdopodobny, gwałtowny przyrost cen rynkowych, jako syndrom „sztucznej prosperity”. Mogą przy tym ujawnić się znaczące anomalie związane z kształtowaniem się cen na określonych obszarach. Byłoby to odczuwalne dla rozpoczętych już inwestycji przemysłowych na terenach wypromowanych dzięki istnieniu ulg podatkowych. Wiele przykładów z gospodarki światowej zaświadcza, że po gwałtownym przyroście cen następuje stagnacja, której skutkiem jest zazwyczaj głęboka recesja. Odbija się to potem na całej gospodarce i grozi kryzysem ekonomicznym.
 2. Przyrost cen nieruchomości szybszy od przyrostu dochodów potencjalnych inwestorów oraz wejście Polski do Unii Europejskiej doprowadziło do uzyskania przez zagranicznych nabywców znacznej przewagi, tym bardziej, że mają oni dodatkowe możliwości zaciągania tanich kredytów. Jest to szczególnie niebezpieczne dla regionów przygranicznych. Są to rejony z bierną rzeszą często ubogich posiadaczy drobnych nieruchomości. Koszty utrzymania tych nieruchomości niewspółmiernie wzrosły po wprowadzeniu podatku katastralnego. Mogło to spowodować skłonność do wyzbywania się budynków i gruntów.
 3. Koszt wprowadzenia i poboru podatku katastralnego mógł być wysoce nieopłacalny w stosunku do pożądaných efektów. Ustalenie danych do katastrof, w tym wartości rynkowej nieruchomości mogło być korupcyjogenne. Masowy charakter tego procesu wymagałby sprawnego zarządzania i administrowania.
 4. Uzależnienie wielkości podatku katastralnego od wartości nieruchomości mogło przyczynić się do oszczędzania przez inwestorów. W wielu przypadkach nadmierne oszczędności mogły spowodować znaczne obniżenie jakości realizowanych inwestycji, a skrajnie – prowadzić do wypadków i katastrof budowlanych.
 5. Przeważająca liczba małych i średnich przedsiębiorców nie posiada nieruchomości i prowadzi działalność w wynajętych lokalach. Gdyby wprowadzono podatek katastralny ceny wynajmu wzrosłyby, co wpłynęłoby z kolei na poziom rentowności uzyskiwanej przez tę grupę przedsiębiorców. A brakuje już niewiele, aby wciąż zwiększające się obciążenia fiskalne wywoływały upadek wielu firm.
 6. Wprawdzie nie wprowadzono podatku katastralnego, za to w niepojęty sposób zwiększono poziom opłat za użytkowanie wieczyste.
- Nie możemy sobie kolejny już raz pozwolić na wprowadzenie nieprzygotowanych zmian. Póki co jeszcze wszystko jako funkcjonuje – niczym w sienkiewiczowskiej „Purpurze”. Niektórzy nie zauważają dziur w żaglach, bosman nie melduje o awarii steru. Wszystko do czasu; jeszcze jedno uszkodzenie, jeszcze jeden eksperyment...