

PODATEK NIEKONIECZNIE KATASTROFALNY



Janusz Andrzejewski
Rzecznik Majątkowy Nr 2115

Polemika ze stanowiskiem zaprezentowanym w artykule Elżbiety Ochockiej oraz Waldemara Szewca p.t. „Podatek katastr(of)alny na szczęście zaniechany eksperyment” opublikowanym w Biuletynie Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego Nr 1/2012(31).

W Biuletynie Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego Nr 1/2012(31) ukazał się artykuł autorstwa Elżbiety Ochockiej oraz Waldemara Szewca p.t. „Podatek katastr(of)alny na szczęście zaniechany eksperyment”. Autorzy opracowania ustosunkowując się bardzo negatywnie do samej idei wprowadzenia podatku od wartości nieruchomości (*ad valorem*) w swoich argumentacjach m.in. w części dotyczącej ujęcia ekonomicznego ww. podatku w zaprezentowanych przykładach przyjmują bez uzasadnienia stawkę opodatkowania *ad valorem* na poziomie 3% wychodząc zapewne z założenia, że poziom ten musi odpowiadać obecnemu poziomowi stawki z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste.

Ponieważ osobiście uczestniczyłem w pracach pilotażowych dotyczących określenia zasad i analizy skutków zmiany systemu opodatkowania nieruchomości w Polsce chciałem w tym miejscu krótko odnieść się też ww. artykułu.

Decyzja o celowości przejścia z systemu opodatkowania opartego na powierzchni nieruchomości do systemu *ad valorem* poprzedzona musi być udzieleniem odpowiedzi na kilka podstawowych zagadnień:

- czy powiązanie podatku od nieruchomości z jej wartością zwiększy sprawiedliwie rozłożenie ciężaru podatkowego?
- czy koszty przejścia na nowy system będą akceptowalne?
- czy nowy system zlikwiduje opłaty, których podstawą jest wartość nieruchomości?
- jaki poziom dochodów winien być uzyskiwany przy funkcjonowaniu nowego systemu?

Nie wchodząc bardzo szczegółowo w istotę ww. zagadnień należy w tym miejscu uzmysłowić czytelnikowi, że podstawowym założeniem przyjętym na etapie prac pilotażowych było przyjęcie tzw. zasady neutralności dochodów podatkowych bezpośrednio po wdrożeniu nowego systemu. Zasada powyższa oznacza, że poziom dochodów Gminy po zmianie systemu pozostałby w przybliżeniu na takim samym poziomie jak przed wdrożeniem nowego systemu.

Wprowadzenie formuły opodatkowania *ad valorem* skutkuje zmianami w zakresie zobowiązań podatkowych. Niektórzy właściciele nieruchomości byłiby obciążeni większymi kwotami zobowiązań, a niektórzy mniejszymi. W badaniach prowadzonych w ramach programu USAID przez ekspertów Fundacji Krakowski Instytut Nieruchomości oraz Barents Group LLC w roku 1999 przy uwzględnieniu zasady neutralności dochodów oraz ówczesnego stanu rynku nieruchomości w przypadku miasta Poznania uzyskano następujące wskaźniki szacunkowe:

Stawka *ad valorem* dla nieruchomości mieszkalnych wyniosłaby ok. 0,10 %.

Stawka *ad valorem* dla nieruchomości komercyjnych i przemysłowych wyniosłaby ok. 0,49 %.

W odniesieniu do wymiaru podatku od nieruchomości:

- dla ok. 57% nieruchomości nastąpiłby wzrost podatku,
- dla ok. 42% nieruchomości nastąpiłoby zmniejszenie podatku,
- dla ok. 1% nieruchomości podatek pozostałby bez zmian.

Stawka *ad valorem* dla nieruchomości mieszkalnych wyniosłaby ok. 0,10 %.

Stawka *ad valorem* dla nieruchomości komercyjnych i przemysłowych wyniosłaby ok. 0,49 %.

Przywołane wyżej stawki znacząco (prawie dziesięciokrotnie!) odbiegają od przyjętych przez autorów cytowanego na początku artykułu, który dość jednostronnie przedstawia zagadnienie i wpisuje się w cykliczne negatywne komentarze prasowe co do braku społecznej akceptacji reformowania systemu opodatkowania nieruchomości. Niestety od czasu, gdy przedstawiciel Ministerstwa Finansów pomylił się publicznie w wypowiedzi dotyczącej potencjalnej stawki opodatkowania *ad valorem*, podając ją w procentach, a nie w promilach, brak jest spokojnej i rzeczowej dyskusji na przedmiotowy temat.

