

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI W POLSCE



dr Bartłomiej Marona

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie
Wydział Ekonomii i Stosunków
Międzynarodowych

PRZESZŁOŚĆ, TERAŻNIEJSZOŚĆ, PRZYSZŁOŚĆ¹

Wstęp

Zarówno dyskusja naukowa jak i prace nad reformą opodatkowania nieruchomości toczą się w Polsce od początku transformacji ustrojowej. W 1993 roku został powołany zespół do spraw reformy systemu podatkowego. Głównym jego zadaniem było przygotowanie podstawowych warunków opodatkowania nieruchomości nowym podatkiem. W 1994r. zespół ten przedstawił szczegółowe założenia projektu ustawy o katastrze nieruchomości, w którym mowa była o stworzeniu katastru fizycznego oraz o wprowadzeniu reformy w życie w styczniu 1999 roku (*Kalinowska, 2000*). Z kolei Rada Ministrów w zaakceptowanej 7 czerwca 1994r. „Strategii dla Polski” zobowiązała resort finansów do wprowadzenia całościowej i kompleksowej reformy ewidencji nieruchomości – dla celów fiskalnych – w tym określenia wartości nieruchomości dla potrzeb ustalania podstawy opodatkowania (*Słowik, 2001*). Natomiast we wrześniu 1998r. w Ministerstwie Finansów powstał Departament Podatków Lokalnych i Katastru, którego celem było między innymi przygotowanie i realizacja reformy opodatkowania nieruchomości (*Nowecki, 1999*). Ostatnim znanym dokumentem rządowym w którym mowa była o gruntownej reformie opodatkowania nieruchomości był projekt z maja 2012 roku pt. „Założenia Krajowej Polityki Miejskiej do 2020 roku”, opracowany przez Ministerstwo Rozwoju Regionalnego (w ostatecznej wersji dokumentu, propozycja reformy opodatkowania nie znalazła się). Celem artykułu jest charakterystyka podatku od nieruchomości w Polsce i wskazanie potencjalnych kierunków zmian. Praca oparta jest na analizie literatury przedmiotu oraz analizie aktów prawnych.

Historia opodatkowania nieruchomości w Polsce

Opodatkowanie na terenach Polski znane jest od początku państwowości tj. od X wieku, aczkolwiek należy pamiętać, że pisząc o podatkach np. w okresie piastowskim, nie można ich dokładnie rozumieć w sposób współczesny, w szczególności w znaczeniu świadczenia na rzecz państwa. We wspomnianym okresie piastowskim – jak pisze G. K. Walkowski (2012, s. 84) – pod pojęciem podatków należy rozumieć ogół ciężarów, w tym tych które służyły osobiście np. władcy lub księciu. Dlatego też analiza historycznych rozwiązań w zakresie opodatkowania nieruchomości zostanie ograniczona do omówienia najważniejszych koncepcji funkcjonujących w zdecydowanie bliższych nam latach, poczynając od okresu odzyskania przez Polskę niepodległości tj. po zakończeniu I wojny światowej.

Jak pisze G. K. Walkowski (2013, s. 349) w pierwszym okresie istnienia państwa po długich latach zaborów, w Polsce wprowadzono w życie szereg regulacji zmierzających do zwiększenia dochodów, służących pokryciu lawinowo rosnących wydatków państwowych. Z punktu widzenia opodatkowania nieruchomości, należy w pierwszej kolejności wspomnieć o Dekrecie Naczelnika Państwa z 29 stycznia 1919 roku o jednorazowej daninie od nieruchomości i majątków w kapitale, który

przewidywał pobranie jednorazowej zaliczki na ogólną państwową daninę od majątku, z obszarów ziem polskich byłego zaboru rosyjskiego. Podatkowi temu podlegały (i) nieruchomości w miastach i miasteczkach według przybliżonej czystej wartości, (ii) grunty, podlegające państwowemu podatkowi gruntowemu, także grunty leśne, wolne od podatku gruntowego, według obszaru i urodzajności jak również (iii) majątki w kapitale według ich czystej wartości. Szczególnie jednak istotne z punktu widzenia majątkowego systemu podatkowego w okresie międzywojennym, były podatki płacone permanentnie tj. podatek gruntowy, który naliczany był od własności lub posiadania ziemi rolnej oraz leśnej, jak również podatek od nieruchomości. Trudno jest skrótno opisać istotę funkcjonowania tych podatków nie tylko z uwagi na bardzo częste zmiany prawne w opisywanych latach, lecz głównie ze względu na istnienie trzech zaborów i trzech zupełnie różnych modeli opodatkowania, które niejako w spadku odziedziczyło państwo polskie po odzyskaniu niepodległości. Przykładowo, jak podaje G. K. Walkowski (2013), na obszarze zaboru austriackiego podatkowi gruntowemu podlegały wszystkie ziemie uprawne, przy czym grunty podzielone były na 10 rodzajów upraw, a te na 8 klas wydajności. W zaborze pruskim podatek

¹ Artykuł powstał w ramach grantu naukowego finansowanego ze środków Narodowego Centrum Nauki pt. „Ekonomiczne i przestrzenne skutki wprowadzenia podatku od wartości nieruchomości w Polsce na przykładzie Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego” (umowa nr *UMO-2011/03/B/HS4/01160*). Całościowa analiza systemu opodatkowania nieruchomości w Polsce wraz z symulacją zmian zostanie przedstawiona w monografii autorstwa Michała Głuszaka i Bartłomieja Marony, która ukaże się w pierwszej połowie 2015r. nakładem Wydawnictwa Poltext.

gruntowy miał charakter katastralny i oparty był na katastrze parcelowym i przychodowym. Z kolei na obszarze byłego zaboru rosyjskiego funkcjonowały aż trzy podatki gruntowe: dworski, włościański w osadach i z nieruchomości położonych w osadach. Dodatkowo pobierano od budynków posadowionych na gruntach podymne (Walkowski, 2013, s. 310-316). Ponadto na obszarze byłego Królestwa Kongresowego – w przypadku podatku od nieruchomości – pobierano podymne dworskie i włościańskie, w przypadku byłego zaboru austriackiego tzw. podatek domowo – klasowy, a w granicach zaboru pruskiego podatek budynkowy.

Po drugiej wojnie światowej również uregulowania w zakresie opodatkowania nieruchomości podlegały częstym przeobrażeniom. Jeszcze na początku lat pięćdziesiątych, na mocy ustawy z dnia 26 lutego 1951r. o podatkach terenowych, podatek od nieruchomości bazował na wartości; w przypadku budynków wynajętych lub wydzierżawionych podstawę opodatkowania stanowił czynsz, a dla budynków niewynajętych i niewydzierżawionych wartość czynszowa. W przypadku budynków dla których nie można było ustalić podstawy opodatkowania w opisanym sposobie, brano pod uwagę dla celów podatkowych wartość amortyzacyjną oraz tzw. wartość bieżącą. Wartość stanowiła również podstawę naliczania podatku w przypadku gruntów. W zależności od rodzaju gruntu była to wartość bieżąca, bilansowa lub też czynszowa (np. w przypadku hoteli czy też pensjonatów).

Za pierwowzór aktualnie obowiązującego podatku od nieruchomości należy uważać podatek wprowadzony kilka lat później dekretem z 20 maja 1955r. o niektórych podatkach i opłatach terenowych (Etel, 2001, s. 23). Na mocy tego aktu prawnego (art. 8) podstawę opodatkowania gruntów powiązano z powierzchnią wyrażoną w metrach kwadratowych. Jak pisze S. Kokot (2009), takie rozwiązanie funkcjonowało przez kolejnych dwadzieścia lat, kiedy to w 1975 roku powierzchnia zaczęła stanowić podstawę opodatkowania zarówno gruntów jak i budynków niewynajętych i niewydzierżawionych stanowiącą własność osób fizycznych i prawnych niebędących jednostkami gospodarki społecznej. Powiązanie podatku od nieruchomości z powierzchnią w przypadku budynków oraz gruntów trwa w Polsce do dziś.

Obecny system opodatkowania nieruchomości

Aktualnie podatek od nieruchomości uregulowany jest w Polsce w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych. Na system opodatkowania nieruchomości w Polsce, oprócz podatku od nieruchomości składają się również podatek rolny oraz podatek leśny, które ze względu na cel opracowania oraz jego ograniczony format, nie będą przedmiotem osobnych analiz.

Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- grunty (chyba że są opodatkowane podatkiem leśnym lub rolnym, gdyż jak wskazuje ustawa opodatkowaniu nie podlegają użytki rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej);
- budynki lub ich części;
- oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Samo pojęcie nieruchomości nie zostało w ustawie sprecyzowane, gdyż ustawodawca posługuje się definicją z kodeksu cywilnego, według którego nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów stanowią odrębny przedmiot własności. Należy zwrócić w tym wypadku uwagę na fakt, że przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości nie jest tożsamy z powyższą definicją, gdyż przedmiotem podatku jest też obiekt budowlany. „Każdy obiekt budowlany (z wyjątkiem obiektów małej architektury) podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nawet wówczas, gdy nie stanowi nieruchomości lub jej części składowej. Stąd też posługiwanie się pojęciem nieruchomości przy określaniu podmiotu podatku jest mało precyzyjne” (Etel, 2012, s. 94-95). W przypadku obiektu budowlanego ustawodawca posługuje się przepisami wynikającymi z innego aktu prawnego tj. ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane. Do tej kategorii zaliczamy budynki oraz budowle (one jedynie podlegają opodatkowaniu) oraz obiekty małej architektury wyłączone z opo-

datkowania (w szczególności niewielkie obiekty kultu religijnego jak kapliczki, krzyże przydrożne, figury, posągi wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej, piaskownice, huštawki, drabinki oraz śmietniki).

Kolejnym elementem konstruującym każdy podatek jest podatnik czyli ten na kim z mocy prawa ciąży obowiązek zapłaty określonej kwoty podatku (Litwińczuk, 1994, s.157). W przypadku analizowanej ustawy regulacji w tym zakresie zmieniały się na przestrzeni lat wielokrotnie co doprowadziło do rozwiązania większości problemów związanych ze stosowaniem artykułu 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Etel, 2011), który precyzuje, że podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej będące (z pewnymi zastrzeżeniami): (i) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, (ii) posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych, (iii) użytkownikami wieczystymi gruntów jak również (iv) posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

Podstawę opodatkowania stanowi:

- dla gruntów – powierzchnia, przy czym brane są tu pod uwagę dane wynikające z ewidencji gruntów prowadzonej dla konkretnej nieruchomości,
- dla budynków lub ich części – powierzchnia użytkowa; w tym wypadku dane dotyczące powierzchni użytkowej wyrażonej w metrach kwadratowych ustalane są na podstawie fizycznego obmiaru powierzchni budynku po wewnętrznej długości ścian,
- dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (z pewnymi wyjątkami) – wartość o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczenia amortyzacji w tym roku, niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne, a w przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych – ich wartość z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego.

Tak więc począwszy od 1991 roku – jak pisze Kokot (2009) – jedynym przejawem opodatkowania nieruchomości wg formuły *ad valorem* jest opodatkowanie budowli, za podstawę których wskazuje się ich wartość amortyzacyjną. Należy jednak doprecyzować, że w przypadku niektórych budowli lub ich części o których jest mowa powyżej, odpisów amortyzacyjnych się nie dokonuje i w takim wypadku podstawę opodatkowania stanowi ich wartość rynkowa, określona przez podatnika na dzień powstania obowiązku podatkowego. W sytuacji przeniesienia obowiązku określenia podstawy opodatkowania na podatnika istnieje zawsze możliwość wystąpienia pewnych nieprawidłowości. W tym wypadku ustawodawca przewidział możliwość powołania przez organ podatkowy biegłego rzeczoznawcę majątkowego do określenia wartości, gdyby podatnik uchylał się od określenia wartości budowli lub podał ją w sposób nieodpowiadający wartości rynkowej.

Następnym elementem konstruującym podatek od nieruchomości są stawki podatkowe, które w przypadku podatku od nieruchomości zostały uregulowane w art. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych; ich wysokość określana jest przez radę gminy, a ich wysokość nie może przekroczyć stawek maksymalnych corocznie waloryzowanych przez Ministra Finansów i ogłaszanych w drodze obwieszczenia. Warto podkreślić, że od 1 stycznia 2003 roku w zakresie uchwalania stawek podatku od nieruchomości rady gmin nie są ograniczone zapisami, wg. których stawka nie może być niższa niż 50% stawki maksymalnej. Ponadto należy pamiętać, że ustawa daje możliwość różnicowania stawek podatkowych przez gminy dla poszczególnych rodzajów nieruchomości. Ustawa w tym wypadku posługuje się kryterium przedmiotowym o charakterze otwartym (wyliczenie w ustawie nie ma charakteru wyczerpującego), czego konsekwencją jest możliwość rozszerzenia czynników różnicujących stawki podatku tylko i wyłącznie w oparciu o przedmiotowe kryterium (tj. kryterium to powinno być adekwatne do tych, które zostały wymienione w ustawie – zob. Wyrok z dnia 5 grudnia 2007r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy). Warto też zauważyć, że rady gmin posiadają uprawnienia do różnicowania wysokości stawek podatku od nieruchomości, mogą w sposób pośredni wiązać

podatek od nieruchomości z wartością przedmiotu opodatkowania (w szczególności uwzględniając lokalizację nieruchomości oraz wiek oraz stan techniczny budynków).

Na koniec należy przyjrzeć się rozwiązaniom występującym w zakresie zwolnień podatkowych. Co do zasady, zwolnienia podatkowe polegają na całkowitym lub częściowym zwolnieniu pewnej grupy podatników lub pewnej części przedmiotu opodatkowania z obowiązku podatkowego. W przypadku podatku od nieruchomości, zwolnienia możemy podzielić na trzy grupy: (i) te które są wymienione wprost w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych, (ii) zwolnienia wprowadzane na mocy uchwały rady gminy lub też (iii) zwolnienia uregulowane w odrębnych ustawach. Do pierwszej grupy zaliczamy zwolnienia zarówno o charakterze przedmiotowym jak i podmiotowym (zob. art. 7). Z kolei do drugiej grupy zwolnień obowiązujących przy okazji podatku od nieruchomości – czyli tych, które może ustanawiać rada gminy – zaliczamy jedynie zwolnienia, które mogą przybierać charakter przedmiotowy. Ustawodawca w tym przypadku nie wprowadza żadnych innych konkretnych ograniczeń w zakresie wprowadzania przez gminy zwolnień, z wyjątkiem uwzględniania przepisów regulujących zasady udzielania pomocy publicznej. Jak pisze L. Etel (2012, s. 437), pozostawienie radzie gminy dużej swobody przy określaniu zwolnień jest uzasadnione tym, że wpływy z podatku od nieruchomości w całości stanowią dochód budżetu gminy, a rada gminy jest organem najbardziej właściwym do decydowania o potrzebie stosowania i rodzajach zwolnień podatkowych.

W kontekście zwolnień podatkowych na mocy innych ustaw, w szczególności należy wspomnieć o artykule 1b. analizowanej ustawy, który zakłada, że (i) ulgi i zwolnienia podatkowe w zakresie podatków i opłat lokalnych przyznane kościołom i związkom wyznaniowym regulują odrębne ustawy, (ii) zwolnienia z podatku od nieruchomości przyznane z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej na terenie specjalnych stref ekonomicznych regulują przepisy ustawy o zmianie ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych i niektórych ustaw oraz (iii) zwolnienie z podatku od nieruchomości gruntów i budynków wchodzących w skład nieruchomości przeznaczonych na budowę dróg

publicznych, nabytych odpowiednio na własność lub w trwałe zarząd Skarbu Państwa oraz przekazanych Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad jak również właściwych jednostek samorządu terytorialnego regulują przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Kierunki zmian opodatkowania nieruchomości w Polsce

Niewątpliwie najwięcej emocji w dyskusjach nad podatkiem od nieruchomości i jego ewentualnymi zmianami, budzi powiązanie tego podatku z powierzchnią i nie zmieniło się w tym zakresie nic, nawet od momentu pojawienia się możliwości (z której gminy bardzo rzadko korzystają) różnicowania przez rady gmin wysokości obciążenia podatkowego w zależności np. od lokalizacji nieruchomości, czy też stanu technicznego oraz wieku budynków. Pomocne w reformowaniu obecnego systemu mogą okazać się doświadczenia innych państw, aczkolwiek analizując wybrane systemy opodatkowania nieruchomości w krajach na świecie, zwrócić należy uwagę na fakt, iż nie występuje ujednoczony model, który w całości można by przenieść na grunt krajowy. W poszczególnych systemach, elementy konstrukcji podatku (podstawa, przedmiot oraz podmiot opodatkowania, ulgi i zwolnienia oraz stawki podatkowe), były kształtowane przez uwarunkowania społeczne, kulturowe jak i historyczne, co doprowadziło do sytuacji, iż w niektórych państwach istnieją rozwiązania bardzo specyficzne, nie występujące w innych systemach podatkowych (Marona, 2006). W ramach toczącej się dyskusji nad całościowym zreformowaniem systemu odpakowania nieruchomości w Polsce, warto zwrócić uwagę na przynajmniej dwa potencjalne rozwiązania.

W pierwszym przypadku wychodzi się z założenia, że jedyną możliwością racjonalnego zrestrukturyzowania obecnego systemu opodatkowania nieruchomości jest wprowadzenie podatku od wartości, opartego na danych wynikających z katastru fiskalnego nieruchomości. Jednym z wielu orędowników takiego rozwiązania, jest prof. Leonard Etel. Jako rozwiązanie przejściowe – do

momentu stworzenia kompleksowego katastru fiskalnego – L. Etel proponuje zastąpienie obowiązującej podstawy opodatkowania budynków ich wartością przyjętą na potrzeby amortyzacji (dotyczyłoby to jedynie budynków przedsiębiorców). Zgodnie z koncepcją Etela, jeszcze przed sfinalizowaniem powszechnej taksacji nieruchomości należałoby tam, gdzie wartość możliwa jest do ustalenia, wprowadzać ją jako podstawę opodatkowania budynków i gruntów. Dla przykładu – podaje Etel – skoro organy podatkowe na potrzeby np. podatku od spadków i darowizn lub podatku od czynności cywilnoprawnych są w stanie bardzo precyzyjnie ustalić cenę 1 mkw. działki położonej na danym obszarze, to nie miałyby również kłopotów z weryfikowaniem wartości na potrzeby podatku katastralnego (Etel, 2011).

Należy w tym miejscu pamiętać o pewnych zagrożeniach proponowanego rozwiązania. Po pierwsze (Pietraszko, 2003) wprowadzenie reformy w takim kształcie może przyczynić się do zwiększenia różnic między poszczególnymi gminami (niektóre bogate gminy, głównie o charakterze miejskim, na których znajdują się wartościowe nieruchomości będą zyskiwać dużo więcej niż te biedne, które w swoich granicach nie mają zbyt dużej liczby wartościowych nieruchomości). Ponadto część podatników obawia się podniesienia ciężaru podatkowego ponad ich możliwości, co spowodowane jest tym, iż w poprzednim systemie nieruchomości (np. mieszkania) przydzielano bez względu na dzisiejszą cenę otrzymanego kiedyś majątku (Brzeski, 1999). W tym wypadku Etel (2011) postuluje, aby przyjęcie wartości jako podstawy opodatkowania nie doprowadziło do skokowego wzrostu płaconego podatku. Nie można zapominać również o tym, że

wprowadzenie podatku katastralnego jest ogromnym przedsięwzięciem zarówno w ujęciu organizacyjnym jak i finansowym. Zewidencjonowanie każdej działki gruntu, budynku, lokalu i innych obiektów, wymaga zgromadzenia dużych środków finansowych i nie wydaje się możliwym w krótkim okresie czasu.

Druga, alternatywna koncepcja jest autorstwa P. Swianiewicza, J. Nenemana i J. Łukomskiej (2014), która zakłada strefowanie maksymalnych stawek podatku, tak by zbliżyć się do sytuacji, w której płacony podatek zależy pośrednio od wartości nieruchomości. Jak przekonują autorzy powyższej propozycji, rozwiązanie to byłoby znacznie tańsze i łatwiejsze do wprowadzenia, niż oparcie systemu opodatkowania nieruchomości na formule *ad valorem*, tym samym niwelując przy najmniej niektóre mankamenty rozwiązania opisanego wcześniej. Koncepcja została rozpisana w kilku wariantach (podstawowy, radykalny, zachowawczy oraz tzw. „czeski”) i opiera się trzech następujących założeniach:

- podatek powiązany jest w dalszym ciągu z powierzchnią ale stawki różnicowane byłyby od wielkości i funkcji administracyjnej miejscowości, położenia regionalnego (tak więc czynnik lokalizacyjny traktowany byłaby szerzej niż obecnie) oraz poziomem PKB na jednego mieszkańca, obliczanym według podregionów;
- konieczne jest zmniejszenie dysproporcji między dochodami gmin zbieranymi od przedsiębiorstw i od mieszkańców w związku z posiadaniem przez nich domami mieszkalnymi i gruntami budowlanymi;
- należy wyznaczyć strefy wewnątrz gmin, różniących się wysokością stawki podatkowej;

Propozycja Swianiewicza, Nenemana i Łukomskiej (2014) podtrzymuje opodatkowanie budowli na dotychczasowych zasadach. Ponadto zakłada utrzymanie obecnego rozwiązania z maksymalnymi stawkami podatku, które mogłyby być, jak do tej pory obniżane przez gminy. Wraz z propozycją zmian w zakresie podatku od nieruchomości, autorzy wnoszą postulat – już nie tak szczegółowo opisany – zmian w zakresie podatku rolnego i leśnego, w podatkach dochodowych oraz w instytucji użytkowania wieczystego.

Zakończenie

Od początku 2003 roku do dnia 1 grudnia 2013 roku, mieliśmy do czynienia w Polsce z blisko czterdziestoma nowelizacjami ustaw dotyczących opodatkowania nieruchomości (Etel, Dowgier, 2013, s. 41), jednak nie wychodziły one na przeciw pojawiającym się najczęściej zarzutom wobec aktualnego systemu, do których należy zaliczyć (i) brak sprawiedliwości, (ii) zbyt niskie stawki podatku, (iii) zbyt duża liczba ustawowych zwolnień podatkowych uszczuplająca dochody gmin, (iv) mnogość aktów prawnych regulujących opodatkowanie nieruchomości, (v) brak funkcji pozafiskalnych aktualnego podatku. Wydaje się, że zniwelowanie wymienionych mankamentów jest możliwe jedynie w wyniku przeprowadzenia głębokiej i całościowej restrukturyzacji obecnego systemu (np. według jednego ze scenariuszy zaprezentowanych w niniejszym artykule), która jednak zdaniem autora nie zostanie wdrożona w obecnej dekadzie, ze względu na uwarunkowania polityczne.

Bibliografia

1. Brzeski W. J., Frenzen R. (1999) Uzasadnienie reformy formuły *ad valorem* w gospodarkach transformacji: korzyści pozafiskalne, „Świat nieruchomości”, Nr 28.
2. Etel L. (2001) *Opodatkowanie nieruchomości – Problemy praktyczne*, Wydawnictwo Temida 2, Białystok.
3. Etel L. (2011) 20 lat ustawy o podatkach i opłatach lokalnych – kilka refleksji, „Przegląd podatkowy”. 2011, Nr 4.
4. Etel L. (2012) *Podatek od nieruchomości. Komentarz*. Wydawnictwo Wolters Kluwer business, Warszawa.
5. Etel L., Dowgier R. (2013) *Podatki i opłaty lokalne, Czas na zmiany*, Wydawnictwo Temida 2, Białystok 2013.
6. Kalinowska K. (2000) *Podatek od nieruchomości kontra kataster*, „Nieruchomość. Rynek. Prawo”, Nr 7.
7. Kokot S. (2009) *System opodatkowania nieruchomości w Polsce jako element gospodarki nieruchomościami gminy – specyfikacja istotnych problemów*, „Acta Sci. Pol., Administratio Locorum”, Nr 8 (1).
8. Litwińczuk H. (1994) *Prawo bilansowe i podatkowe podmiotów gospodarczych*, KiK, Warszawa.
9. Marona B. (2006) *System opodatkowania nieruchomości w Polsce na tle rozwiązań w wybranych państwach europejskich*, „Zeszyty Naukowe Akademii Ekonomicznej w Krakowie”, Kraków, Nr 703.

10. Nowecki G. G. (1999) *Projektowane zmiany w podatkach od nieruchomości w Polsce*, „Świat nieruchomości”, Nr 28.
11. Pietraszko I. (2003) *Czy powinniśmy się obawiać podatku od wartości nieruchomości?*, „Samorząd terytorialny”, Warszawa, Nr 12.
12. Słowik U. (2001) *Kierunki zmian podatku od nieruchomości w Polsce w świetle procedur integracyjnych z Unią Europejską*, „Zeszyty Naukowe Akademii Ekonomicznej w Krakowie”, Nr 563.
13. Swianiewicz P., Neneman J., Łukomska J., (2014) *Koncepcja przekształceń podatku od nieruchomości*, Bank Gospodarstwa Krajowego.
14. Walkowski G. K. (2012) *System polskiego prawa podatkowego w praktyce, Tom VII Źródła polskiego prawa podatkowego. Część 1, Prawo zwyczajowe w początkach państwowości polskiej. Podatki w państwie Piastów*, WALKOWSKI, Bydgoszcz.
15. Walkowski G. K. (2013) *System polskiego prawa podatkowego w praktyce, Tom VII Źródła polskiego prawa podatkowego. Część 4, Podatki w dwudziestolecu międzywojennym (1918 – 1939)*, WALKOWSKI, Bydgoszcz.
16. *Dekret Naczelnika Państwa z 29 stycznia 1919 roku o jednorazowej daninie od nieruchomości i majątków w kapitale* (Dz. P. z 1919r. Nr 11, Poz. 128).
17. *Dekret z dnia 20 maja 1955r. o niektórych podatkach i opłatach terenowych* (Dz. U. z 1955, Nr 21, Poz. 136).
18. *Ustawa z dnia 26 lutego 1951r. o podatkach terenowych* (Dz. U. z 1951 Nr 14, Poz. 108, 109 i 110).
19. *Ustawa z 23 kwietnia 1964r. - Kodeks Cywilny*, (Dz. U. 1964, Nr 16, poz. 93, z późn. zm.).
20. *Ustawa z 19 grudnia 1975r. o niektórych podatkach i opłatach terenowych* (Dz. U. Nr 45, Poz. 229).
21. *Ustawa z dnia 15 listopada 1984r. o podatku rolnym* (Dz. U. 1984, Nr 52 poz. 268, z późn. zm.).
22. *Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych* (Dz. U. 1991, Nr 9, poz. 31 z późn. zm.).
23. *Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane* (Dz. U. 1994, Nr 89, poz. 414).
24. *Ustawa z dnia 30 października 2002r. o podatku leśnym* (Dz. U. 2002, Nr 200 poz. 1682) z późn. zm.
25. *Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (Dz. U. z 2008r. Nr 193, Poz. 1194 i Nr 199, Poz. 1227 oraz z 2009r. Nr 72, Poz. 620).
26. *Ustawa z dnia 2 października 2003r. o zmianie ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych i niektórych ustaw* (Dz. U. Nr 188, Poz. 1840, z późn. zm.).
27. *Wyrok z dnia 5 grudnia 2007r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy, ISA/Bd 696/07.*

PRAWO

OBOWIĄZUJE USTAWA O ODWRÓCONYM KREDYCIE HIPOTECZNYM

Nowa instytucja odwróconego kredytu hipotecznego to szczególny rodzaj umowy kredytu, na mocy której bank będzie mógł udostępnić kredytobiorcy na czas nieoznaczony określoną sumę środków pieniężnych, których spłata nastąpi dopiero po śmierci kredytobiorcy, w zamian za ustanowienie przez kredytobiorcę zabezpieczenia jej spłaty wraz z odsetkami oraz innymi kosztami, na nieruchomości będącej własnością kredytobiorcy.

Ustawa z dnia 23 października 2014r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz.U. 2014 poz. 1585) weszła w życie 15 grudnia 2014r. Akt określa zasady i tryb zawierania umowy odwróconego kredytu hipotecznego, prawa i obowiązki stron umowy oraz zasady rozliczenia zobowiązań wynikających z tej umowy. Do oferowania umów odwróconego kredytu hipotecznego uprawnione zostały banki. Drugą stroną umowy odwróconego kredytu hipotecznego będą osoby fizyczne, które posiadają prawo własności nieruchomości, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo użytkowania wieczystego.

Wysokość udostępnionych na podstawie umowy odwróconego kredytu hipotecznego środków pieniężnych będzie ustalana w oparciu o **wartość rynkową nieruchomości** szacowaną przez rzeczoznawcę majątkowego. W myśl ustawy całkowita kwota do zapłaty stanie się wymagalna z upływem okresu wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego bądź z upływem roku od dnia śmierci kredytobiorcy. W przypadku jeżeli spadkobiercy kredytobiorcy, w terminie 12 miesięcy od dnia jego śmierci, dokonają spłaty całkowitej kwoty do zapłaty, roszczenie banku o przeniesienie własności nieruchomości wygaśnie. Jeżeli spadkobiercy nie zdecydują się na dokonanie spłaty, nastąpi przeniesienie na rzecz banku prawa do nieruchomości stanowiącego zabezpieczenie hipoteczne.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI