



Jak wprowadzić rozwiązanie, które funkcjonuje w wielu krajach, i nie wystraszyć ludzi

Podatek katastralny

Wprowadzenie podatku katastralnego w Polsce rozważane było już wielokrotnie. Tu i ówdzie znów się o nim napomyka. Premier wspomniał ostatnio, że czeka nas reforma podatkowa. Ale na czym miałyby ona polegać, już nie powiedział.

Ponieważ ewentualne wprowadzenie podatku katastralnego w znacznym stopniu zaangażuje służbę geodezyjną i rzeczoznawców majątkowych, myślę, że warto zastanowić się, co nas czeka. Ale nie mniej ważne jest – co czeka właścicieli nieruchomości. W pierwszej kolejności objaśnijmy samą nazwę. Czym jest podatek katastralny? To dani na płacona przez właścicieli od wartości posiadanych nieruchomości. Chodzi oczywiście o nieruchomości gruntowe, budynkowe, a także lokalowe.

Obecnie w Polsce obowiązuje inne rozwiązanie. Właściciele płacą podatek od tych nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni. Ostateczna wysokość stawek za metr kwadratowy ustalana jest uchwałami rad gmin, oczywiście z uwzględnieniem obowiązującej ustawy i górnej granicy stawek podatkowych waloryzowanej corocznie przy zastosowaniu wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez prezesa GUS.

Wyłączone z tego typu opodatkowania są: użytki rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione, lasy, grunty pod wodami, grunty zajęte pod pasy drogowe. Część z nich jest opodatkowana podatkiem rolnym lub leśnym, o którym mówi się, że także będzie podwyższony. Jednak w tym artykule nie będziemy zajmowali się tymi gruntami.

• Aktualne stawki podatku od nieruchomości

Dla przykładu sprawdźmy, ile w 2020 r. wynosiły stawki podatku od nieruchomości, i obliczmy szacunkową kwotę podatku dla przykładowego budynku mieszkalnego o powierzchni 200 m kw. oraz działki o powierzchni 1000 m kw. W dużych miastach (jak

Warszawa, Kraków, Łódź czy Wrocław) – stawka za 1 m kw. budynku mieszkalnego lub lokalu wynosiła 0,81 zł, a za grunt – 0,50 zł. Czyli za nasz budynek właściciel zapłacił 162 zł, a za działkę 500 zł. Z kolei w Radomiu pierwsza stawka wynosiła 0,57 zł, a druga – 0,40 zł. Tak więc podatek za budynek to 114 zł, a za działkę – 400 zł. Najtaniej było w Zielonej Górze, gdzie pierwsza stawka wynosiła 0,42 zł, a druga – 0,27 zł. Czyli za budynek i działkę właściciel zapłacił odpowiednio 84 zł i 270 zł.

W pozostałych miastach i gminach podstawowe stawki mieściły się w wyżej wymienionym przedziale (czyli 0,42-0,81 zł/m kw. budynku lub lokalu i od 0,27-0,50 zł/m kw. gruntu). W każdym kolejnym roku stawki te nieco rosły (głównie o współczynnik inflacji). Ale i tak nie można powiedzieć, żeby podatek od nieruchomości stanowił duże obciążenie budżetów domowych.

• Działania niezbędne do wprowadzenia podatku katastralnego

Jak wiadomo, w naszej ewidencji gruntów i budynków (w większości krajów jest to kataster nieruchomości) mamy zapisane powierzchnie wszystkich nieruchomości gruntowych. Nie mamy natomiast powierzchni nieruchomości budynkowych i lokalowych. Nie mamy także żadnych wartości nieruchomości niezależnie od ich rodzaju.

Przed wprowadzeniem podatku katastralnego należałoby te brakujące dane uzupełnić. W tym celu potrzebne są znaczne środki dla służby geodezyjnej na dokończenie ewidencji budynków i lokali oraz spore środki na wycenę wszystkich nieruchomości w Polsce. Pozostaje jeszcze rozstrzygnięcie kwestii, czy byłaby to standardowa wycena,

czy wycena szacunkowa (tzw. taksacja, niewymagająca tak wiele wysiłku i zaangażowania). Sądzę, że raczej ta druga jako znacznie mniej pracochłonna, a więc tańsza i szybsza. Konieczne jest także ustalenie, z jaką częstotliwością będzie wykonywana aktualizacja wyceny. A może są pomysły na zastąpienie tej czasochłonnej i kosztownej akcji jakimś innym rozwiązaniem? Ale o tym w dalszej części artykułu.

• Jak poradziły sobie inne kraje?

Zakładam, że tam, gdzie wprowadzono już podatek katastralny, wcześniej zebrano wszystkie niezbędne dane. A oto stawki podatku katastralnego w poszczególnych krajach:

- Niemcy – od 0,26% do 1% wartości nieruchomości;
- Wielka Brytania – od 0,5% do 1%;
- Łotwa – nieruchomości gruntowe 1,5%, a budynkowe od 0,2% do 0,6%;
- Litwa – nieruchomości gruntowe 1,5%, a budynkowe od 0,3% do 1%;
- USA – średnio ponad 1%;
- Holandia – 0,1% szacunkowej wartości nieruchomości;
- Francja – podatek naliczany jest nie od wartości nieruchomości, tylko od potencjalnego dochodu, jaki może osiągnąć właściciel w związku z własnością;
- Dania – od 1% do 3%;
- Szwecja – od 0,5% do 1%;
- Grecja – od 0,025% do 0,035% tzw. obiektywnej wartości nieruchomości (nie bardzo wiadomo, co to znaczy);
- Singapur – 4% od wartości nieruchomości zamieszkałej przez właściciela.

Ciekawe rozwiązanie przyjęła Irlandia. Stawki podatku wynoszą tam od 0,18% do 0,25%, a wartość nieruchomości określa sam podatnik. A gdzie jest haczyk? Otóż zaniżenie tej wartości grozi bardzo dotkliwymi karami.

Tabela prawdy: podatek od nieruchomości a hipotetyczny podatek katastralny

Lokalizacja	Pow. budynku lub lokalu [m kw.]	Stawka podatku w 2020 r. za m kw. [zł]	Podatek za 2020 r. [zł]	Wartość nieruchomości [zł]	Podatek katastralny jako ułamek wartości [zł]		
					1%	0,25%	0,125%
	Pow. działki [m kw.]	1%	0,25%	1%			
A: Warszawa, Łódź, Kraków, Wrocław	200	0,81	162	1,2 mln	12 000	3000	1500
	1000	0,50	500	80 tys.	800	200	800
B: Radom	200	0,57	114	800 tys.	8000	2000	1000
	1000	0,40	400	70 tys.	700	175	700
C: Zielona Góra	200	0,42	84	600 tys.	6000	1500	750
	1000	0,27	270	60 tys.	600	150	600

• Tabela prawdy

Przyjmijmy dla oceny sytuacji w Polsce kilka hipotetycznych stawek podatku katastralnego i porównajmy uzyskane kwoty dla naszych przykładowych nieruchomości z obecnie płaconymi podatkami (patrz tabela).

Gdyby nasze władze chciały przyjąć stawkę 1% rynkowej wartości nieruchomości zarówno dla budynków, jak i działek, podatek w grupie „A” dla budynku lub lokalu wzrósłby z kwoty 162 zł do 12 tys. zł, czyli 74-krotnie. Oczywiście nikt rozsądny takiej rewolucji nie proponuje. Przypomnijmy tu, że niefortunna wypowiedź ministra finansów z początków transformacji w Polsce, iż stawka miałaby wynosić 3 procent (!), utraciła pomysł wprowadzenia podatku katastralnego na kilka dziesięcioleci. Lepiej wypada symulacja dla gruntu, bo z 500 zł podatek rośnie tylko do 800 zł.

W grupie „B” jest podobnie dla budynku lub lokalu – z kwoty 114 zł podatek rośnie do 8 tys. zł, a więc 70-krotnie, a dla gruntu z 400 zł do 700 zł. Analogicznie w grupie „C” następuje wzrost dla budynku z 84 zł do 6 tys. zł, czyli 71-krotny, a dla gruntu z 270 zł do 600 zł.

Stawka 4 razy mniejsza, czyli 0,25%, jak wynika z tabeli, poprawia sytuację tylko dla gruntu, bo oznacza spadek około 50% w stosunku do obecnego wymiaru podatku. Natomiast dla budynków i lokali podatek rośnie w grupie „A” ze 162 zł do 3 tys. zł, czyli 18,5-krotnie, w grupie „B” ze 114 zł do 2 tys. zł, czyli 17,5-krotnie, a w grupie „C” z 84 zł do 1,5 tys. zł, czyli 18-krotnie.

Najmniejszy wzrost znajdziemy oczywiście w kolumnie ostatniej. Tam – podobnie jak w wielu krajach – przyjęliśmy osobną stawkę podatku dla budynków i lokali – 0,125%, a osobną dla gruntów – 1%. Daje to wzrost dla grupy „A” ze 162 zł do 1500 zł (9-krotny) i z 500 zł do 800 zł (1,6-krotny). Dla grupy „B” ze 114 zł do 1000 zł (8,8-krotny) i z 400 zł do 700 zł (1,75-krotny). Natomiast dla grupy „C” z 84 zł do 750 zł (9-krotny) i z 270 zł

do 600 zł (2,2-krotny). Także te wzrosty są znaczne, ale już nie szokujące.

A może przyjąć stawkę grecką, a więc od 0,025% do 0,035%?

• Co mamy, a czego nie mamy?

Ale wróćmy jeszcze do przygotowania akcji wprowadzenia podatku katastralnego. Jak już wspomniałem, powierzchnie nieruchomości gruntowych w katastrze nieruchomości, czyli EGiB, mamy. Istnieje tutaj sporo błędów, ale mimo to powierzchnie te trzeba byłoby przyjąć. Możliwe, że znaczące błędy rzutujące na wysokość podatku pod presją właścicieli szybciej byłyby poprawione. Natomiast jeśli chodzi o brakujące dane o powierzchni budynków i lokali, to do czasu założenia pełnej ewidencji trzeba byłoby opierać się na oświadczeniach właścicieli.

Zostaje nam zatem do ustalenia wartość nieruchomości: gruntowej, budynkowej czy lokalowej. Do czasu dokonania wyceny taksacyjnej wszystkich nieruchomości można byłoby skorzystać z wzorców irlandzkich, czyli ustalić, że wartość tę podaje w oświadczeniu właściciel. I niestety, podobnie jak tam, za podanie znacznie zaniżonych wartości trzeba byłoby ustalić odpowiednio skuteczne sankcje. Władzom łatwo będzie się zorientować, czy wartości te nie są zaniżone, na podstawie wartości nieruchomości sąsiednich. Bo jeśli sąsiedzi podadzą wartość dwa razy wyższą, urząd gminy może interweniować, prosząc właściciela o zweryfikowanie podanych danych. Jeśli ta prośba nie odniesie skutku, to dopiero wówczas będzie podstawa do zastosowania ustalonych w przepisach sankcji.

• Od czego zacząć?

Artykuł ten napisałem wyłącznie po to, aby zasignalizować temat i uświadomić władzom, z jak trudnymi problemami trzeba się będzie zmierzyć. Na szczęście właściciele nieruchomości nie będą czytali GEODETY, a szczególnie „tabe-

li prawdy”, bo mogliby dostać zawału. Ale z drugiej strony podatek katastralny to nie diabeł wcielony, tylko rozwiązanie dla ludzi, do tego dość popularne na świecie. Nie ma natomiast wątpliwości, że aby podjąć problem podatku katastralnego, trzeba się do niego bardzo precyzyjnie i merytorycznie przygotować. A oto moje propozycje.

Po pierwsze, eksperci powinni odpowiedzieć na zasadnicze pytania:

- Jakie korzyści przyniesie wprowadzenie tego podatku?
- Jakie rodzaje nieruchomości powinny zostać nim objęte?
- Jakie powinny być stawki podatku, by obciążenie nie było nadmierne?
- Jak mają wyglądać prace przygotowawcze?
- Ile potrzeba na to czasu?
- Które służby będą odpowiedzialne za prace przygotowawcze?
- Jakie będą koszty tego przedsięwzięcia?

Po drugie, jeśli zapadnie decyzja, że podatek ten zostanie w Polsce wprowadzony, służba geodezyjna musi zmienić przepisy o EGiB. Będzie to doskonała okazja do tego, aby wreszcie ewidencję gruntów przekształcić w kataster nieruchomości z prawdziwego zdarzenia i oprócz uzupełnienia braków (ewidencji budynków i lokali oraz wartości nieruchomości) poważnie zająć się granicami nieruchomości.

Po trzecie, Federacja Rzeczników Majątkowych będzie musiała pilnie opracować standardy taksacji nieruchomości oraz jej okresowej aktualizacji dla potrzeb podatku katastralnego.

Bogdan Grzechnik

mgr inż. geodeta (upr. 1, 2 i 4),

rzecznik majątkowy, pośrednik w handlu nier., twórca stałych uprawnień i pierwszy przewodniczący Komisji

Kwalifikacyjnej w 1984 r., pracownik administracji geodezyjnej, w tym szczebla centralnego, współwłaściciel firmy Grunt, społecznik, aktywny działacz SGP i GIG, której wiele lat prezesował