

Nie unikniemy podatku katastralnego

Czy w Polsce będzie podatek katastralny? Albo inaczej – kiedy taki podatek się pojawi? W powszechnym odczuciu jego wprowadzenie będzie wiązało się ze wzrostem obciążeń, co nie musi być prawdą.

Z pewnością powinien on w szczególności preferencyjny sposób, co jest w Europie zasadą, traktować nieruchomości mieszkalne. Podkreślić należy, że systemem charakterystycznym dla państw Unii Europejskiej jest właśnie system katastralny, co – w dużym uproszczeniu – oznacza, że podatek naliczany jest od wartości nieruchomości, a nie, jak ma to miejsce w Polsce, od jej powierzchni, co znajduje zastosowanie w zakresie gruntów i budynków. Brak jest racjonalnych podstaw do tego, aby właściciel hipermarketu położonego w centrum Warszawy płacił podatek od nieruchomości według takiej samej stawki, jak właściciel niewielkiego sklepiku na wsi. Podatek powinien być powiązany z miejscem położenia nieruchomości, jej rodzajem, a co za tym idzie – z jej wartością. Trzeba zresztą zauważyć, że aktualnie w Polsce przedsiębiorcy płacą również podatek od nieruchomości naliczany od wartości, co ma miejsce w zakresie budowli.

Wprowadzenie podatku katastralnego nie będzie jednak proste, nawet wtedy, gdy przełamię się opór społeczny i podjęte zostaną stosowne polityczne decyzje. Podstawą wymiaru podatku jest bowiem wartość nieruchomości, która musi wynikać z urzędowego rejestru. Nie ma zatem podatku katastralnego bez katastru. W istocie funkcję tę będzie w przyszłości pełniła zmodyfikowana ewidencja gruntów i budynków, która dzisiaj stanowi podstawę do wymiaru podatków.

Wprowadzenie podatku katastralnego jest aktualnie, w ocenie niektórych przedstawicieli samorządu terytorialnego, remedium na zmniejszające się dochody własne gmin. W ostatnich latach w sposób zasadniczy wzrosła w Polsce wartość nieruchomości, gdy tymczasem stawki podatku od nieruchomości rosły jedynie o wskaźnik inflacji. Ponadto gminy zapewne dostrzegły, w jak dużym stopniu wzrosły ich dochody z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie, gdy dokonano aktualizacji wyceny gruntów. W tym zakresie opłata ta, podobnie jak podatek katastralny, jest bowiem uzależniona od wartości nieruchomości.

W mojej ocenie, nie da się jednak wprowadzić podatku katastralnego z dnia na dzień. Proces ten

musi być przemyślany i wymaga czasu. W związku z tym, na dziś widzę większą potrzebę uporządkowania obowiązującego systemu opodatkowania nieruchomości. Szansą na szybki wzrost dochodów samorządu z tytułu opodatkowania gruntów byłoby np. doprowadzenie do zgodności ze stanem faktycznym ewidencji gruntów i budynków. W wielu przypadkach okazuje się bowiem, że np. na terenach miast znajdują się użytki rolne, które od lat są zabudowane i powinny być opodatkowane podatkiem od nieruchomości, a w najlepszym przypadku płaci się od nich bardzo niski podatek rolny (o ile nie korzystają ze zwolnień ustawowych).

Ponadto zgodzić się trzeba z przedstawicielami gmin, którzy wskazują na konieczność wyposażenia tego szczebla samorządu w większą autonomię podatkową. Preferencje podatkowe mają być narzędziem prowadzenia polityki podatkowej gminy. Aktualnie jednak szereg ulg i zwolnień podatkowych ma charakter ustawowy, a uzasadnienie ich funkcjonowania budzi wątpliwości. Samorząd nie ma wpływu ani na ich wprowadzenie, ani zniesienie, a jedynie uszczerbek w budżecie z tytułu części preferencji jest rekompensowany przez państwo. W związku z tym np. dochody gmin z podatku rolnego, w którym funkcjonuje kilkanaście ulg i zwolnień podatkowych, są w zasadzie marginalne. Uszczelnienie aktualnego systemu opodatkowania nieruchomości wydaje się być konieczne. W dalszej perspektywie, w mojej ocenie, powinniśmy dążyć do wprowadzenia podatku katastralnego. Podatek ten, jak wszystko co nowe, może budzić sprzeciw społeczeństwa, ale prawidłowe ukształtowanie jego konstrukcji z pewnością zapewni pełną ochronę interesów obywateli. ■



RAFAŁ DOWGIER

adiunkt w Katedrze Prawa Podatkowego na Wydziale Prawa Uniwersytetu w Białymstoku, członek Zespołu Ekspertckiego ds. Lokalnego Prawa Podatkowego