

Podatek katastralny jest tematem tabu. Milczą o nim politycy, właściciele nieruchomości nie dopuszczają myśli, że może być wprowadzony, a samorządy nie chcą nawet rozpoczynać na ten temat dyskusji. Tymczasem pamiętając o poważnych problemach budżetów gmin, należy poważnie rozważyć koncepcję zmiany obecnego podatku od powierzchni na podatek uwzględniający wartość nieruchomości.

Czym jest podatek katastralny? To danina publiczna świadczona przez właścicieli nieruchomości, gdy podstawą opodatkowania jest rynkowo skalibrowana wartość a nie wielkość powierzchni gruntu i budynku. W Polsce właściciel nieruchomości płaci podatek w zależności od wielkości powierzchni, niezależnie od jej wartości. Właściciel kamienicy w centrum Warszawy – w najdroższej strefie, która jednocześnie generuje najwyższe dochody lub korzyści, płaci stawkę mieszkaniowego podatku od nieruchomości za metr powierzchni dla tej kamienicy, dokładnie taką samą jak dla nieruchomości położonej na peryferiach. Kluczem do obliczania podatku, jest bowiem tylko wielkość powierzchni w danej kategorii użytkowania.

Dyskusja nad wprowadzenie podatku katastralnego rozpoczęła się w Polsce w połowie lat 90. Wszystkie próby wprowadzenia tematu do debaty publicznej napotykały zdecydowany sprzeciw. Dociążenie sfery mieszkaniowej, czyli potencjalnych wyborców – nie zyskiwało wsparcia politycznego. Ponadto materiały studialne, analizy ekonomiczne robione na potrzeby przygotowywanej ustawy trafiały do wiadomości publicznej jako... rozwiązania ostateczne. To, co dopiero miało stanowić podstawę do dyskusji traktowano jako końcowe ustalenia i tym samym zamykano drogę do konsensusu. Tymczasem nie ma jednego stosowanego w świecie podatku katastralnego. Kraje, które go przyjęły dochodziły do obowiązujących zasad przez wiele lat.

Eksperti twierdzą, że wprowadzenie z dnia na dzień podatku katastralnego na poziomie, przykładowo 1 % wartości nieruchomości, byłoby nierozsądne. Przy obecnych kosztach utrzymania właściciele nie byłiby w stanie tego unieść. Postulują wyznaczenie ścieżki dochodzenia do optymalnej formuły rozłożonej np. na dwadzieścia lat.

Nowy podatek może wywołać zmiany na rynku nieruchomości - wzrost kosztów wynajmu, zniechęcenie do inwestowania we własne nieruchomości z obawy przed zwiększeniem obciążenia. Jednak podkreśla się, że podatek katastralny opiera się na sprawiedliwym rozłożeniu obciążeń (jeżeli w ogóle podatki mogą być sprawiedliwe?). Bo dla wielu nie jest sprawiedliwe gdy taki sam podatek płacimy za mieszkanie w centrum i za takie samo (co do powierzchni), ale na peryferiach. Korzystają na tym zamożniejsi. Trzeba też uświadomić mieszkańcom, że ten podatek jest podstawą dochodów samorządowych, z których finansowane są m.in. szkolnictwo i infrastruktura.

Obecnie gminy nie są przygotowane na wprowadzenie podatku katastralnego. Obawy budzi brak skalibrowania wysokości obciążenia i pełnej ewidencji nieruchomości. Jednak to nie jest aż tak skomplikowane - można np. wyznaczyć w każdej aglomeracji strefy cenności gruntu na potrzeby podatku katastralnego (nie będzie wtedy konieczna wycena każdej nieruchomości).

W wielu dużych miastach dziesiątki hektarów pozostaje niezagospodarowanych – opłaca się bowiem trzymać działkę w celach spekulacyjnych. Korzystają z tego developerzy, bo podatek za grunt jest dużo niższy niż za budynek. Przy podatku katastralnym przestanie to być opłacalne.

Samorządy to nie ominie. Katastralny dylemat: powierzchnia czy wartość?

Kategoria: Felietony

Opublikowano: niedziela, 12, maj 2013 00:00

Odsłony: 2921

Jak podkreślają eksperci, jeżeli podatek katastralny ma się stać istotnym elementem gospodarki, to musi być wprowadzany w oparciu o racjonalną bazę, z określoną ścieżką dojścia. W Polsce podatek nie musi być czysto katastralny - może łączyć element socjalny, zabezpieczający i racjonalizujący, uwzględniający wartość i możliwość kreowania dochodu z nieruchomości.

System podatku od nieruchomości musi być zbudowany na nowo. Czy zostanie nazwany podatkiem katastralnym – co budzi złe skojarzenia polityków i mieszkańców, czy będziemy mówić o racjonalizacji podatków od nieruchomości to od tej dyskusji nie uciekniemy. Najważniejsze, by kierować się racjonalnymi argumentami, a nie emocjami.

Monika Karlińska-Nawara