

Poszukując sprawiedliwszych podatków gruntowych

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 11, czerwiec 2020 00:17

Grzegorz P. Kubalski

Odśloni: 537

Epidemia Covid-19 w bardzo poważny sposób uderzyła w dochody jednostek samorządu terytorialnego – ujawniając wszystkie niedoskonałości obecnie obowiązującego systemu. Powinna zatem stać się katalizatorem niezbędnych zmian. Jednym z podstawowych obszarów reformy powinien być system podatków gruntowych – od nieruchomości, rolnego i leśnego. W swoim obecnym kształcie jest on bowiem zaprzeczeniem racjonalności i sprawiedliwości.

Przede wszystkim należy podkreślić, że co prawda konkretna wysokość stawek podatkowych jest ustalana przez radę gminy, to jednak dokonuje tego ona w granicach limitów określonych ustawowo.

Limity te są jednolite dla całego kraju. Co to oznacza? O ile poszczególne gminy ustalą stawki na poziomie maksymalnym to właściciel penthouse w centrum Warszawy, domku na przedmieściach któregoś z miast wojewódzkich, mieszkania w bloku z wielkie płyty i drewnianej, nadgryzionej zębem czasu chałupy położonej gdzieś na ścianie wschodniej będzie zobowiązany do zapłaty podatku w takiej samej wysokości – choć wartość poszczególnych nieruchomości jest diametralnie różna. Nie jest to sprawiedliwe.

Oczywiście można powiedzieć, że przecież poszczególne gminy mogą przyjąć niższą stawkę podatku i w ten sposób odzwierciedlić lokalne uwarunkowania. Tak faktycznie mogłoby się stać, gdyby ustawowe limity miały realną wartość ekonomiczną. A nie mają. Maksymalna roczna stawka podatku od budynków mieszkalnych wynosi 81 groszy od każdego metra kwadratowego rocznie. Jeśli porównamy to z ceną metra kwadratowego mieszkania w stolicy to okaże się, że maksymalnie możliwa stawka podatkowa jest na poziomie jednej dziesiątej promila wartości. Tak, to nie pomyłka – promila, nie procenta.

Jeśli ktoś jest właścicielem 60-metrowego mieszkania to rocznie zapłaci niecałe 50 złotych z tego tytułu. Niecały tydzień picia kawy w którejś ze znanych sieci kawiarni. Wobec faktu, że właśnie podatki gruntowe powinny stanowić źródło sfinansowania wydatków na bezpłatną infrastrukturę techniczną – chociażby dróg, czy chodników – pole do obniżki stawek podatkowych jest w tym zakresie niewielkie. W praktyce zatem koszty generowane przez budynki mieszkalne są pokrywane z innych grup przedmiotów opodatkowania. Znow przykład – od budynków pozostałych obowiązuje maksymalna stawka 8,05 zł od 1 m² powierzchni użytkowej. Przy maksymalnych stawkach wolnostojąca komórka na węgiel kosztuje rocznie więcej niż mieszkanie. Co więcej – wybór między garażem wolnostojącym, a garażem stanowiącym całość z budynkiem mieszkalnym przekłada się potencjalnie na dziesięciokrotną różnicę w wysokości płaconego podatku.

Tak być nie powinno. Można zrozumieć argumenty przemawiające za ustaleniem preferencyjnych stawek opodatkowania budynków mieszkalnych jako związanych z zaspokajaniem podstawowej potrzeby życiowej – dachu nad głową. Tyle tylko, że brak jest racjonalnych powodów, dla których należy preferencyjnie traktować kogoś kupującego sobie rezydencję za kilka milionów złotych. Co więcej – preferencja dotyczy wszystkich posiadanych przez daną osobę budynków mieszkalnych, a nie jednego, który jest niezbędny.

Nadszedł zatem najwyższy czas by to zrationalizować. Maksymalne stawki podatku od nieruchomości powinny zostać zróżnicowane ze względu na miejsce położenia nieruchomości (np. w układzie wojewódzkim i układzie stolica województwa – jego reszta) i ze względu na dostęp do infrastruktury technicznej. Jednocześnie należy urealnić maksymalne stawki podatku od budynków mieszkalnych – z wprowadzeniem ewentualnych ulg ustawowych dla budynku stanowiącego miejsce zamieszkania podatnika.

Poszukując sprawiedliwszych podatków gruntowych

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 11, czerwiec 2020 00:17

Grzegorz P. Kubalski

Odsłony: 537

Podobnie kuriozalnie wygląda sytuacja w odniesieniu do gruntów. Podobnie, choć jeszcze gorzej – ze względu na sposób kwalifikacji gruntu do opodatkowania. Liczy się aktualny sposób wykorzystywania – co do zasady odzwierciedlony w ewidencji gruntów i budynków.

Oznacza to przykładowo, że grunt rolny przewidziany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę i generujący z tego powodu koszty uzbrojenia terenu nadal jest opodatkowany podatkiem rolnym – do czasu aż na nieruchomości zostanie zakończona budowa budynku. Należy przy tym rozumieć właściwie pojęcie „opodatkowania podatkiem rolnym”. Jako że podatek ten jest podporządkowany wymogom produkcji rolniczej i stanowi quasi-podatek dochodowy, to właściciele gruntów o najniższych klasach bonitacyjnych – V i VI są ustawowo zwolnieni z podatku. W efekcie właściciele kilku czy kilkunastu hektarów ziemi budowlanej nie płacą od niej ani grosza dzięki udawaniu że jest to grunt dalej rolniczo wykorzystywany.

Sytuacja niewiele się poprawia po zakończeniu inwestycji. Choć przepisy geodezyjne jednoznacznie mówią – ogródki przydomowe w ramach zwartej zabudowy jednorodzinnej stanowią grunt zabudowany to bardzo często w wyniku geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej gruntem zabudowanym podlegającym opodatkowaniem podatku od nieruchomości staje się obrys budynku z uwzględnieniem trzymetrowej opaski i dróg dojazdu. Reszta pozostaje gruntem rolnym – często całkowicie zwolnionym z opodatkowania.

Należy wprowadzić zasadę, że grunty przewidziane pod zabudowę są opodatkowane podatkiem od nieruchomości – być może w oparciu o preferencyjną stawę podatkową, ale jednak taką, a nie zerową. Należy też dokonać ponownej weryfikacji użytków gruntowych w ramach niewielkich działek zabudowanych. W ich przypadku nie ma miejsca na grunty rolne – poza naprawdę wyjątkowymi przypadkami.

Przełożyłoby się to na bardziej sprawiedliwy i racjonalny system podatków lokalnych. Wątpię jednak, by obecny rząd odważył się na dokonanie zmian. Wymagałoby to naruszenia interesów zbyt wielu potężnych grup.