

Podatek katastralny – czy należy się go obawiać ?

Już dzisiaj obciążenia podatkowe przekraczają wszelkie racjonalne miary, gdy tym czasem może się okazać, że za kilka lat podatki lokalne płacone na rzecz gmin mogą wzrosnąć kilkukrotnie.

Obecnie na rzecz gmin wszyscy płacimy podatek od nieruchomości. Wysokość podatku jest uzależniona od powierzchni nieruchomości oraz jej rodzaju. Rodzaj nieruchomości determinuje zastosowanie właściwej stawki, która po przemnożeniu przez powierzchnię nieruchomości daje sumę podatku, którą jesteśmy zobowiązani zapłacić w danym roku kalendarzowym. Zresztą w tym miejscu muszę zaznaczyć, iż temat podatku od nieruchomości i nadmiernego obciążania przedsiębiorców tym obowiązkiem był wielokrotnie przedmiotem moich rozważań we wcześniejszych artykułach.

Z pewnością wszyscy już słyszeli o podatku katastralnym, który – o czym nie wszyscy może już wiedzą – za kilka lat prawdopodobnie zastąpi podatek od nieruchomości w obecnym kształcie. Nie jest dokładnie znana data wprowadzenia tej formy podatku od nieruchomości. Mówi się nieoficjalnie o 2007 lub 2008 roku. Obecnie prowadzone są prace na poziomie ministerialnym. Dla nas – przedsiębiorców najistotniejsze jest to, co przyniesie podatek katastralny a dużo wskazuje na to, że obciążenia z tego tytułu mogą wzrosnąć kilkukrotnie.

Istota podatku katastralnego zawiera się w tym, iż suma podatku należnego gminie w danym roku kalendarzowym stanowi określony procent wartości nieruchomości. Każda nieruchomość będzie oszacowana i zaewidencjonowana w spisie (tzw. kataster nieruchomości) i ta wartość będzie podstawą obliczenia należnego podatku. Podatek katastralny obowiązuje w wielu krajach Europy Zachodniej, w USA a także wielu innych krajach Azji. Przeciętnie roczna stawka podatku waha się w granicach od 0,5 % do 1,8 %. Czy zatem wprowadzenie tej formy podatku od nieruchomości w naszym kraju przyniesie nam – obywatelom korzyść? Odpowiedź na to pytanie nie jest jednoznaczna. Z jednej strony bowiem mówi się, iż zostanie uporządkowany system podatku od nieruchomości a kataster wpłynie również na zwiększenie bezpieczeństwa w obrocie nieruchomościami. Z drugiej jednak strony, jak pokazuje doświadczenie (choćby mając na uwadze implementowanie dyrektyw UE przez naszych urzędników), można mieć uzasadnione obawy co do kształtu i obciążeń przedsiębiorców podatkiem katastralny. Polscy nadgorliwi urzędnicy, uważający przedsiębiorców za studnie bez dna, z pewnością nie omieszkają zróżnicować stawkę podatku katastralnego i tutaj właśnie tkwi diabeł. Kwestia, na jaką stawkę zdecyduje się prawodawca ma zasadnicze znaczenie dla naszego bytu. Gdzieś w nieoficjalnych wypowiedziach pobrzmiwają stawki od 0,5 % do 1,5 % - oczywiście trzeba mieć na uwadze, że najwyższe stawki zawsze obciążałyby przedsiębiorców. A więc przykładowo, jeżeli firma posiadałaby nieruchomość oszacowaną na milion złotych – to wysokość rocznego podatku przy założeniu stawki 1,5% wyniosłaby 15 tysięcy złotych. Może na tym przykładzie nie jest to aż tak widoczne, więc dla porównania założmy, iż wartość nieruchomości osoby fizycznej wynosi 100 tysięcy złotych (kilkudziesięciometrowe mieszkanie w nowym budownictwie) i obliczmy wartość podatku zakładając tym razem stawkę 0,5 %. Podatek wyniesie 500 złotych rocznie. Dzisiaj – zależnie od gminy – za takie mieszkanie podatek mieści się w granicach 50 złotych rocznie. Nastąpiłby zatem 10 – krotny (!) wzrost.

Można się spodziewać, iż tak jak to jest dzisiaj – nie dość, że stawki dla prowadzących działalność gospodarczą znacząco przewyższają pozostałe, to za kilka lat podatek od nieruchomości może kilkukrotnie wzrosnąć. Poza tym trzeba mieć na uwadze fakt, iż Polska jest krajem znacznie biedniejszym aniżeli inne kraje Europy Zachodniej. Nie możemy się kierować bezpośrednio rozwiązaniami z innych krajów, których obywatele zarabiają znacznie więcej. Obywatele tych krajów pracują krócej na to aby pokryć obciążenia podatkowe związane z posiadanymi

nieruchomościami. Należy zatem stosunkowo przyporządkować w podobny sposób relację pomiędzy dochodami obywateli i przedsiębiorców a obciążeniami podatkowymi. Ostatnie doniesienia prasowe o możliwym wzroście gospodarczym są mylące. Wskaźniki wielkich korporacji mówią o rozwoju podczas, gdy mali i średni przedsiębiorcy walczą o przetrwanie. Takie postrzeganie daje błędne pojęcie o możliwościach płatniczych przedsiębiorców i nie uzasadnia rozwarstwiania stawek podatku.

Oczywistym jest, iż bezpośrednim celem takiej regulacji będzie także zwiększenie przychodów gmin, które obarczone nie współmiernie zadaniami publicznymi nie mają często środków na ich realizację. Budżet centralny jest wyśrubowany, więc jedyną możliwością jego wyrównania jest przerzucenie ciężaru na społeczeństwo, a w przypadku podatku od nieruchomości jak zwykle największego na przedsiębiorców. Pytanie tylko, czy faktycznie taki wzrost przyniesie zamierzony efekt. Na chwilę obecną, tak naprawdę nie wiemy, co może przynieść nowa regulacja. Dla przedsiębiorców, których obroty spadają może to być kolejny ciężar, dla niektórych nie do uniesienia. Z drugiej strony pewnością zadowolone będą rzeczoznawcy majątkowi szacujący wartość nieruchomości dla katastru. Więcej pracy będą mieli również komornicy, gdyż niewątpliwie wzrośnie liczba przedsiębiorców nieplacących tak wysokiego podatku. Ostrzeżenie dała nam już historia, kiedy to państwo przejmowało majątki osób prywatnych za pokwitowaniem. Oby nie było tak, że w przyszłości gminy będą przyjmowały nieruchomości będąc wierzycielami z tytułu katastru powodując tym samym faktyczne wywłaszczenie ludności z ich mienia.

Jako reprezentant samorządu gospodarczego oraz jako przedsiębiorca, mogę mieć tylko nadzieję, że przyszłość nie okaże się taka, jak podałem przykładowo powyżej. Na tym, w imię nieokreślonych interesów stracilibyśmy wszyscy, zarówno przedsiębiorcy jak i zwykli obywatele.

Trzeba mieć nadzieję, iż polski prawodawca dostrzeże tym razem również interes podatnika (co rzadko, ale się zdarza - vide stała stawka podatkowa dla firm) i faktycznie podatek katastralny – przy założeniu racjonalnych stawek – będzie porządkował cały system.

Andrzej Czernomord
Wiceprezydent PIPH