

Monika Mika

Implementacja europejskich trendów podatku katastralnego w warunkach polskich

Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 15/4, 99-110

2016

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

IMPLEMENTACJA EUROPEJSKICH TRENDÓW PODATKU KATASTRALNEGO W WARUNKACH POLSKICH

Monika Mika

Uniwersytet Rolniczy im. Hugona Kołłątaja w Krakowie

Streszczenie. Warunkiem koniecznym wprowadzenia podatku katastralnego w Polsce jest aktualizacja danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków (EGiB) oraz doprowadzenie ich do zgodności z zapisami w księgach wieczystych (KW). Według przepisów prawa, zmiana zasad opodatkowania nieruchomości w Polsce wymaga wprowadzenia do baz danych wartości katastralnej, wyznaczonej na drodze powszechnej taksacji. Warunkiem koniecznym realizacji tego zadania jest wprowadzenie powszechnego systemu okresowej wyceny nieruchomości, a także rozstrzygnięcie kwestii spornych co do kosztów jej finansowania. Z przeprowadzonej analizy porównawczej w wybranych krajach europejskich wynika, że podatek od nieruchomości nie zawsze jest oparty na wartości katastralnej w rozumieniu polskich przepisów. Jest on dostosowany do warunków społecznych, ekonomicznych i politycznych danego kraju. Zauważa się istotne różnice w zakresie określania jego wysokości i sposobu egzekwowania. Badania przeprowadzono na przykładzie danych z rynku nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej w Krakowie. Wyniki badań wskazują, że wprowadzenie podatku katastralnego w Polsce, według stawek europejskich, jest mało prawdopodobne, ze względu na jego wysokość w stosunku do realnych możliwości obywateli, wynikających z ich dochodów.

Słowa kluczowe: podatek katastralny, kataster, powszechna taksacja, wartość katastralna, nieruchomości lokalowe

WPROWADZENIE

Tematyka publikacji skupia się na zastosowaniu, w warunkach polskich, zasad naliczania podatku katastralnego obowiązujących w wybranych krajach. Problematykę tę w ujęciu teoretycznym przedstawia m.in. Kopyściańska [2016]. Pokazuje ona przekrój rozwiązań światowych w dziedzinie opodatkowania oraz przedstawia koncepcję podatku katastralnego. W artykule przedstawiono podobny problem, lecz w wymiarze

Adres do korespondencji – Corresponding author: Monika Mika, Katedra Geodezji, Uniwersytet Rolniczy w Krakowie, ul. Balicka 253a, 30-149 Kraków, e-mail: monika.mika@ur.krakow.pl

praktycznym. Celem badań była próba odpowiedzi na pytanie, które z rozwiązań europejskich jest możliwe do wprowadzenia w warunkach polskiej gospodarki nieruchomościami. Wolanin [2005] wyjaśnia szczegółowo tematykę powszechnej taksacji nieruchomości w aspekcie ściśle powiązanych ze sobą zagadnień materialno-prawnych i proceduralnych. Jak podano w opracowaniu *Współczesne problemy...* [2015], perspektywa wprowadzenia w Polsce opłat z tytułu podatku od wartości nieruchomości, czyli podatku katastralnego, stanowi wiele kontrowersji w środowisku właścicieli nieruchomości. Podatek ten stanowiłby dodatkowe źródło finansowania gmin i zastąpiłby dotychczas obowiązujący podatek naliczany proporcjonalnie do powierzchni nieruchomości, ale jednocześnie mógłby spowodować znaczne pogorszenie sytuacji materialnej samych właścicieli nieruchomości. Implementacja zasad naliczania podatku katastralnego na przykładzie wybranych grup nieruchomości w Krakowie stanowi wątek badawczy, którego celem jest określenie, na ile zmiana opodatkowania w Polsce wpłynie niekorzystnie na zasobność portfela właściciela nieruchomości.

Jak podają źródła [Fedorowski 1974, Ewidencja gruntów. 1987], podatek katastralny ma długą historię. Niektóre amerykańskie stany opodatkowały nieruchomości podatkiem katastralnym już pod koniec XVIII w. W USA ideę podatku od wartości ziemi rozpoznał w XIX wieku Henry George, który uważał, że wprowadzając go będzie można jednocześnie wyeliminować wszystkie inne podatki. Z kolei w Europie początki nowoczesnego systemu katastralnego datuje się na połowę XIX w. Powstały wtedy pierwsze rejestry nieruchomości we Francji (1850 r.) i w Austro-Węgrzech (1881 r.). W Niemczech również rozpoczęto tworzenie uregulowań prawnych dotyczących podatku gruntowego, które ujednolicono dopiero w 1936 r. [Współczesne problemy... 2015]. W Polsce początki naliczania podatków od nieruchomości zająbiają się z okresem wczesnego osadnictwa na prawie polskim (XIII w.) oraz pierwowzorem katastru. W XIV w. utworzono gospodarstwa folwarczne, a na chłopów nałożono pańszczyznę. Z kolei gospodarstwa czynszowe utrzymywały się wtedy w dobrach królewskich i kościelnych. W związku z tym, że powierzchnie gruntów nie były wówczas dokładnie mierzone – wymiar czynszu i podatku gruntowego, płaconego przez szlachtę na rzecz skarbu państwa, ustalany był w sposób przybliżony [Ewidencja gruntów. 1987]. Dopiero w połowie XVI w. przeprowadzono wielką reformę rolną na Litwie i Żmudzi. Na skutek rządów królowej Bony, ziemię nadawano w formie pomierzonych prostokątów, a daninę zamieniono na opłaty pieniężne. Według autorów Ewidencji gruntów [1987] w XIX w. przystąpiono w państwach zachodnich do reformy podatku gruntowego, likwidacji pańszczyzny oraz uwłaszczenia chłopów. Fakt ten wywarł korzystny wpływ na rozwój katastru w Polsce. Dane katastralne pochodzące z okresu zaborów (szczególnie z zaboru pruskiego i austriackiego) wykorzystywane są współcześnie jako materiały źródłowe do prac geodezyjnych w terenie [Mika 2010b, Mika i Siejka 2014]. W 1918 r. w Polsce wprowadzono przepisy prawne dotyczące jednakowych stawek podatku gruntowego w całym państwie, pozostawiając na razie w mocy ustawy byłych zaborców o podatku gruntowym i katastrze podatku gruntowego. Z kolei w 1938 r. opracowano wstępny projekt ustawy o rejestrach gruntowych. Reformy te przerwał wybuch II wojny światowej. Pierwszy jednolity kataster gruntowy wprowadzono po wojnie [Ewidencja gruntów 1987, Fedorowski 1974] – dekretem z 24 września 1947 r. o katastrze gruntowym i budynkowym [Dekret z 24 września 1947... Dz.U. z 1947 r. nr 61 poz. 344]. Kataster

zdefiniowano wówczas jako oparty na mapie spis oraz opis gruntów i budynków mogących być oddzielnym przedmiotem własności.

Analiza zawartości oraz wdrożenia w życie kolejnych aktów prawnych z dziedziny katastru po II wojnie światowej w Polsce pokazuje, że częste zmiany prawa na przestrzeni lat 1955–2016 nie mają przełożenia na jakość danych katastralnych. Pisze o tym szczegółowo Maślanka [2016]. Do najważniejszych aktów prawnych z tego okresu należy zaliczyć:

- Dekret z 24 września 1947 r. o katastrze gruntowym i budynkowym [Dz.U. z 1947 r. nr 61 poz. 344],
- Dekret z 2 lutego 1955 r. ewidencji gruntów i budynków [Dz.U. z 1955 r. nr 6 poz. 32],
- Ustawę z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [t.j. Dz.U. z 1997 r. nr 115 poz. 741, ze zm.],
- Ustawę z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotecę [Dz.U. z 2001 r. nr 124 poz. 1361, ze zm.],
- Ustawę z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne [Dz.U. z 1989 r. nr 30 poz. 163, ze zm.

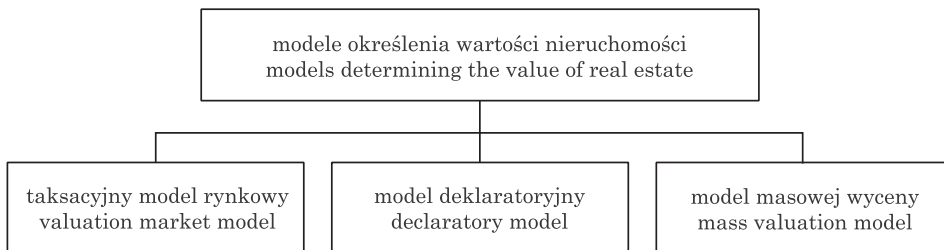
Z kolei najważniejszymi przepisami wykonawczymi w analizowanym okresie były:

- Zarządzenie Ministrów Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej z 20 lutego 1969 r. w sprawie ewidencji gruntów [M.P. 1969 nr 11 poz. 98],
- Rozporządzenie Ministrów Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z 17 grudnia 1996 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków [Dz.U. z 1996 r. nr 158 poz. 813],
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków [Dz.U. z 2001 r. nr 38 poz. 454]
- Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z 29 listopada 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków [Dz.U. 2013, poz. 1551].

Z analizy wymienionych przepisów wynika, że kataster w Polsce służył przede wszystkim do wymiaru podatku gruntowego oraz realizacji zadań geodezyjnych związanych z gospodarką nieruchomościami. Zaznaczyć należy, że nazwa „kataster” znalazła się tylko w nazwie dekretu z 1947 r., w pozostałych przepisach użyto terminów „ewidencja gruntów” lub „ewidencja gruntów i budynków”. Wartość katastralna nigdy nie stanowiła atrybutu obiektów w prowadzonych w myśl tych przepisów rejestrach. Fakt ten ma odzwierciedlenie w systemie opodatkowania nieruchomości obowiązującym współcześnie w Polsce. Podstawą naliczania podatku od nieruchomości jest stawka, uchwalona przez radę gminy, dotycząca kwoty za jeden metr kwadratowy nieruchomości (gruntów, budynków i lokali). Od kilkunastu lat dyskutuje się w Polsce o zastąpieniu podatku od „powierzchni” nieruchomości podatkiem naliczanym od „wartości nieruchomości”. Proces ten jest możliwy jedynie po wprowadzeniu do baz danych katastralnych wartości katastralnej nieruchomości. Według Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [Dz.U. z 2015 r. poz. 1774] wartość katastralną określić można na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych, na obszarze gminy, za pomocą modelu powszechnej wyceny. W Rozporządzeniu Rady Ministrów z 29 czerwca 2005 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości [Dz.U. z 2005 r. nr 131 poz. 1092] określono szczegółowe zasady przeprowadzenia powszechnej taksacji oraz wskazano dwie możliwości obliczenia wartości katastralnej. Pierwszym etapem ustalenia wartości katastralnej w Polsce jest wykonanie

lokalnych analiz danych o nieruchomościach. Następnie na ich podstawie wyznaczone mają być strefy taksacyjne. Ważnym etapem na drodze ustalenia wartości katastralnej jest opracowanie map taksacyjnych na bazie map ewidencyjnych oraz zintegrowanie z nimi wykazu stref taksacyjnych. Kolejnym krokiem jest sporządzenie tabeli taksacyjnej, dla każdej ze stref, jako podstawy ustalenia wartości katastralnej nieruchomości. Wyznaczona w ten sposób wartość katastralna powinna być wpisana do katastru nieruchomości i okresowo kontrolowana przez wyznaczone do tego celu organy.

Według Czai [1999, 2001], Cymermana i Hopfera [2002] oraz Parzycha [2009] na świecie wyróżnić można kilka modeli określenia wartości katastralnej nieruchomości. Zawodem uprawniającym do określania wartości nieruchomości w większości krajów, w tym w Polsce, jest rzeczoznawca majątkowy. Hopfer i Żróbek [2001] podnoszą kwestię rangi tego zawodu, porównując zawód rzeczoznawcy majątkowego z innymi zawodami występującymi na polskim rynku nieruchomości w zestawieniu z sytuacją panującą w środowisku specjalistów z zakresu wyceny nieruchomości w Europie. W Polsce procedury formalno-prawne dążące do wprowadzenia podatku katastralnego ukierunkowane są na wycenę masową [Współczesne problemy... 2015], wykonaną od strony technicznej przez rzeczoznawców majątkowych. Podstawę wyceny masowej stanowi odpowiedni dobór nieruchomości reprezentatywnych w danej strefie taksacyjnej. Efektem złożonego procesu taksacji jest ustalenie wartości katastralnej. Jak wynika z raportu [Etel 2003], w Europie wartość nieruchomości, od której naliczany jest podatek katastralny, nie w każdym z przypadków stanowi wartość katastralną w rozumieniu polskich przepisów. W wielu krajach podatek katastralny naliczany jest np. od wartości czynszowej nieruchomości. Obiektami powszechnej taksacji, w każdym z analizowanych krajów, są grunty rolne i leśne, grunty zabudowane lub przeznaczone pod zabudowę, budynki i lokale. Według obowiązujących przepisów (ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r. [i rozporządzenia w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości z 2005 r.) podstawą ustalenia wartości katastralnej poszczególnych grup nieruchomości mają być mapy i tabele taksacyjne, na których (w formie graficznej i opisowej) przedstawione będą granice stref taksacyjnych. Jak podano w opracowaniu Współczesne problemy... [2015] w większości krajów wartość katastralną uzyskuje się w wyniku masowej wyceny w procesie powszechnej taksacji. Na rysunku 1 przedstawiono rodzaje modeli określenia wartości nieruchomości na świecie.



Rys. 1. Modele określenia wartości nieruchomości na świecie
Fig.1. Models determining the value of real estate in the world

Każdy z przedstawionych na rysunku 1 modeli określenia wartości nieruchomości prowadzi do wyznaczenia nieco innego rodzaju wartości rynkowej nieruchomości. Wprowadzenie podatku katastralnego w warunkach polskiego rynku nieruchomości wydaje się być zadaniem trudnym i długofalowym. Współczesne problemy katastru i gospodarki nieruchomościami, w kontekście koniecznych reform, opisują m.in. Wilkowski i in. [2006], Dawidowicz i Żróbek [2012], Bieda i Parzych [2013], Przewięźlikowska i Buško [2014], Siejka [2016], Mika i Leń [2016], Balawejder i in. [2016]. Z opracowań tych wynika wnioski, że konieczna jest wieloetapowa i kompleksowa modernizacja katastru w Polsce. Warunkiem koniecznym reform opodatkowania w Polsce jest skuteczne przeprowadzenie tej modernizacji w celu stworzenia trzonu gospodarki nieruchomościami. Być może wprowadzenie w Polsce Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach (ZSIN), który znajduje się w fazie końcowej realizacji, będzie znaczącym krokiem na drodze tych reform.

METODYKA PRAC BADAWCZYCH

Etapem pierwszym prac badawczych była analiza rynku nieruchomości w Europie oraz w Polsce. Jak wynika z danych z roku 2015 [Bankier.pl. 2015], Polska posiada najtańsze mieszkania w Europie: „Metra kwadratowego nowego mieszkania w Warszawie kosztuje średnio tysiąc siedemset pięćdziesiąt euro. W Polsce od czterech lat ceny nieruchomości podlegają jedynie nieznacznym wahaniom. Spośród badanych stolic taniej jest tylko w Budapeszcie i Lizbonie. Tymczasem średni koszt metra kwadratowego w centralnych dzielnicach Londynu wynosi prawie 14,1 tys. euro, a w Paryżu ponad 10,2 tys. euro”. Dane te potwierdzają ekspertyzy opublikowane w Property Index... [2015].

Na pierwszym etapie prac przeprowadzono szczegółową analizę zasad naliczania podatku katastralnego w następujących krajach: Wielkiej Brytanii, na Litwie i Łotwie, w Irlandii, Niemczech i Szwecji oraz na Słowacji. Stawki podatku katastralnego, w stosunku do grupy badanych nieruchomości (lokalowych o charakterze mieszkalnym), zaczerpnięto z opracowania Współczesne problemy... [2015]. Wynoszą one kolejno:

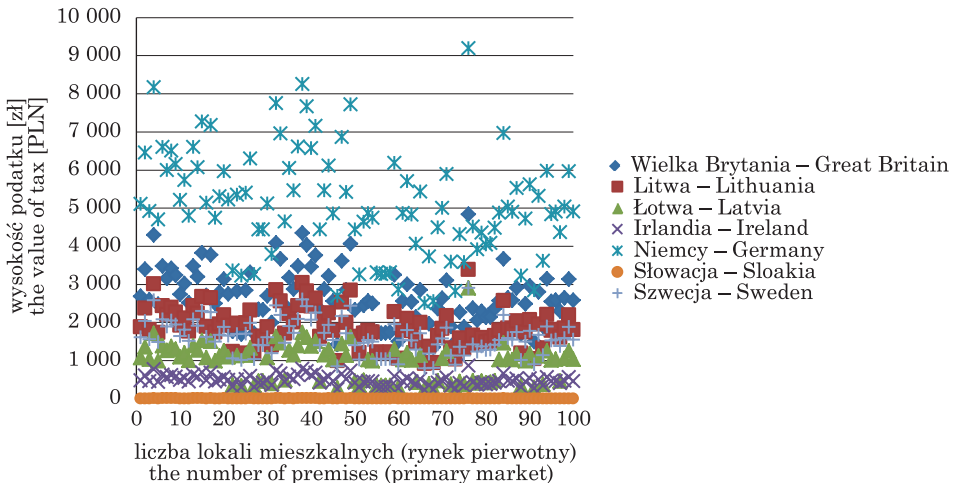
- w Wielkiej Brytanii – 1% od wartości nieruchomości,
- na Litwie od 0,3 do 1% wartości nieruchomości,
- na Łotwie od mieszkań naliczany jest podatek progresywny, stawki wynoszą: 0,2% (dla mieszkań o wartości do 247 000 zł), 0,4% (247 000–463 000 zł) lub 0,6% (powyżej 463 000 zł),
- w Irlandii nieruchomość o wartości rynkowej do 1 mln EUR jest opodatkowana według stawki 0,18%, zaś powyżej 1 mln EUR – według stawki 0,25%,
- w Niemczech stawka średnia wynosi 1,9% wartości nieruchomości,
- na Słowacji podatek nalicza się w sposób zbliżony do Polski, lecz stawka jest stała i wynosi 0,033 EUR/m²,
- w Szwecji podatek katastralny naliczany jest od 75% wartości rynkowej nieruchomości, a jego stawka wynosi od 0,8 do 1,5%.

Następnie wyselekcjonowano próbę ponad 200 nieruchomości podobnych, stanowiących nieruchomości lokalowe o charakterze mieszkalnym, położonych w Krakowie,

w jednostce ewidencyjnej Podgórze, obręby 61–65. Analizą objęto nieruchomości nowe, w stanie deweloperskim (rynek pierwotny) oraz nieruchomości zbywane na rynku wtórnym. W obydwu przypadkach badania oparto na próbach ponad 100 nieruchomości lokalowych. Wartość każdej nieruchomości określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, wykorzystując dwie bazy danych, stosownie do dwóch grup nieruchomości. W badanej próbie (109 nieruchomości) dla rynku wtórnego uzyskano następujące wyniki: cena jednostkowa min – 4082 zł/m², max – 6476 zł/m², średnia – 5196 zł/m². Z kolei w badanej próbie (103 nieruchomości) dla rynku pierwotnego uzyskano następujące wyniki: wartość jednostkowa min – 4678 zł/m², max – 6848 zł/m², średnia – 5410 zł/m². Z kolei wyniki badań cen mieszkań w Krakowie, na podstawie danych z Rejestru Cen i Wartości korespondują z cenami mieszkań przedstawionymi w cytowanym raporcie Property index... [2015]. Badaną próbę nieruchomości uznano za reprezentatywną. Następnym krokiem analizy była implementacja europejskich stawek podatku katastralnego w warunkach polskich na bazie tej próby.

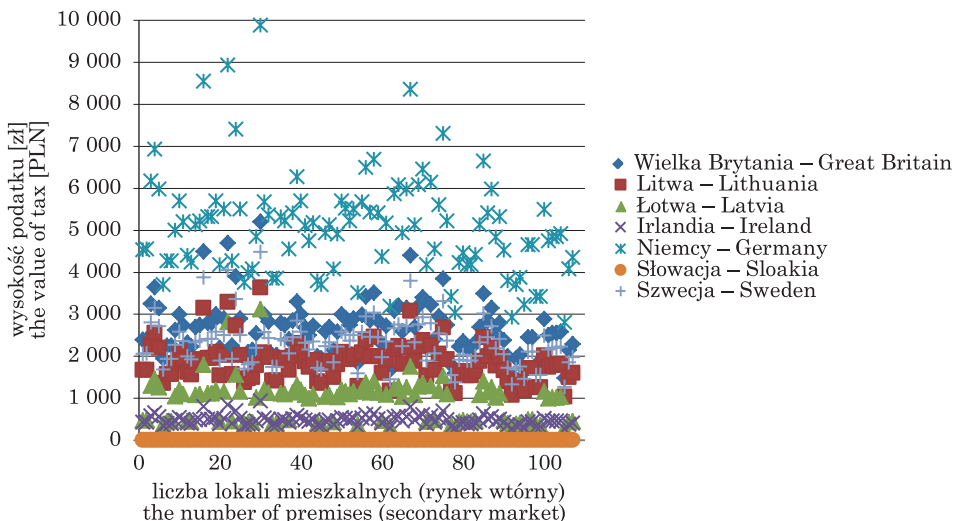
WYNIKI I DYSKUSJA

Na wykresach (rys. 2 i rys. 3) przedstawiono rozrzut wartości kwotowych, uzyskanych na podstawie implementacji podatku katastralnego wybranych krajów, w aspekcie ilościowym. Z kolei na rysunku 4 i rysunku 5 przedstawiono prezentowaną zależność w odniesieniu do powierzchni badanych nieruchomości. Analizy zestawiono dla dwóch grup nieruchomości lokalowych: z rynku pierwotnego oraz rynku wtórnego. W obu przypadkach zauważa się znacznie wyższe kwoty podatku katastralnego w stosunku do kwot podatku obowiązującego obecnie w Polsce.



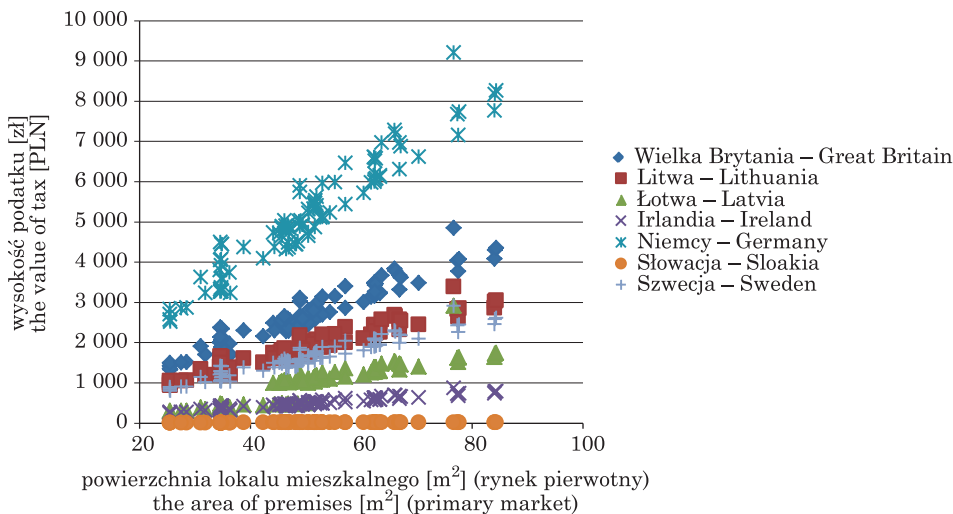
Rys. 2. Rozrzut kwot zaimplementowanego podatku katastralnego w stosunku do liczby lokali mieszkalnych

Fig. 2. Distribution of quotas implemented cadastral tax in relation to the number residential premises



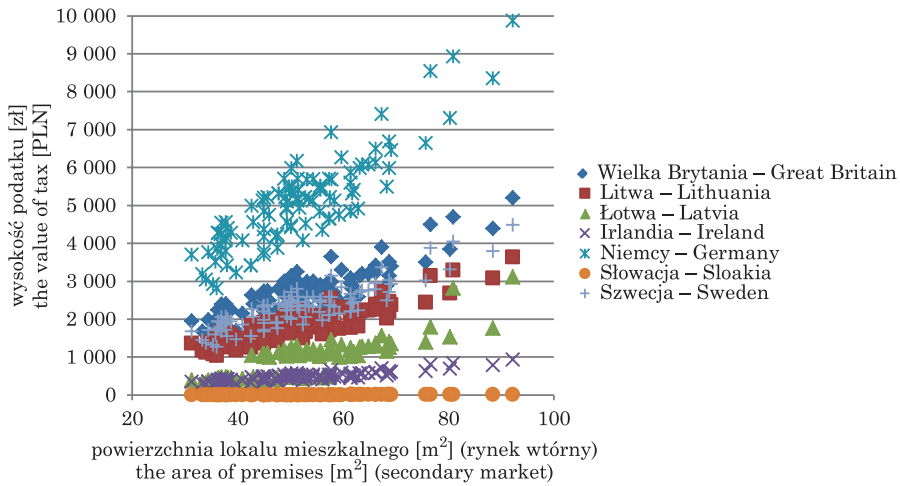
Rys. 3. Rozrzut kwot zaimplementowanego podatku katastralnego w stosunku do liczby lokali mieszkalnych

Fig. 3. Distribution of quotas implemented cadastral tax in relation to the number residential premises



Rys. 4. Rozrzut kwot zaimplementowanego podatku katastralnego w stosunku do powierzchni mieszkań

Fig. 4. Distribution of quotas implemented cadastral tax in relation to the area of residential premises



Rys. 4. Rozrzut kwot zaimplementowanego podatku katastralnego w stosunku do powierzchni mieszkań

Fig. 4. Distribution of quotas implemented cadastral tax in relation to the area of residential premises

W celu zobrazowania wpływu wysokości podatku katastralnego na zawartość portfela podatników wykonano zestawienie kwot podatków płaconych w roku 2015 w Krakowie z kwotami podatku po zaimplementowaniu zasad wybranych krajów. Problem ten przedstawiono w tabeli 1 w odniesieniu do minimalnych, maksymalnych i średnich kwot podatku katastralnego, wygenerowanych na podstawie badanej próby.

Tabela 1. Porównanie kwot podatku katastralnego według stawek obowiązujących w badanych krajach, naliczonych na przykładzie wybranych nieruchomości w Krakowie

Table 1. Comparison of cadastral tax, according to the rates in force in the countries studied, calculated based on selected properties in Krakow

Kraj Country	Polska*	Wielka						
	Kraków Poland Cracow	Brytania Great Britan	Litwa Lithuania	Łotwa Latvia	Irlandia Ireland	Niemcy Germany	Słowacja Slovakia	Szwecja Sweden
Rynek pierwotny [zł] Primary market [PLN]								
Min	19	1 324	927	265	238	2 516	4	794
Max	63	4 842	3 389	2 905	872	9 199	12	2 905
Average	37	2 683	1 878	935	483	5 097	7	1 610
Rynek wtórny [zł] Secondary market [PLN]								
Min	23	1 480	1 036	296	266	2 812	4	1 276
Max	69	5 200	3 640	3 120	936	9 880	13	4 485
Average	39	2 661	1 862	914	479	5 055	7	2 295

* Wysokość podatku w Polsce, przedstawiona w tabeli 1, liczona jest według stawek na 2015 r., bez uwzględnienia podatku od gruntu

Z przeprowadzonych analiz wynika, że żaden z prezentowanych wzorców europejskich naliczania podatku katastralnego nie jest możliwy do zaimplementowania w Polsce bez znacznego zubożenia portfela podatników. Według danych GUS [Praca, dochody... 2016] [<http://krakow.stat.gov.pl/dane-o-wojewodztwie/wojewodztwo-918/praca-dochody-ludnosci/>] średnie wynagrodzenie w województwie małopolskim w 2014 r. wynosiło 3 700,06 zł brutto. Najwyższy podatek płaciłby podatnik według implementacji stawek podatku katastralnego z Niemiec. Średnia kwota podatku według tych zasad stanowiłaby równowartość 1,38 miesięcznych dochodów podatnika. Przystępne kwoty podatku można zauważyć na bazie implementacji podatku z Irlandii. Należy zauważyć, iż podatek oparty na stawce słowackiej jest najniższy ze względu na fakt, iż jest on liczony na podobnych zasadach jak w Polsce. Dotyczy bowiem naliczenia stawek podatkowych w stosunku do powierzchni nieruchomości, a nie jej wartości. Ciekawym rozwiązaniem wydaje się podejście do naliczania podatku katastralnego w Szwecji, gdzie kwota wyjściowa obejmuje 0,75 wartości nieruchomości.

PODSUMOWANIE

Według raportu europejskiego [Etel 2003], dominującym modelem opodatkowania nieruchomości w Europie będzie system bazujący na wartości katastralnej nieruchomości. Podejmowane reformy opodatkowania nieruchomości w państwach Europy Środkowej i Wschodniej zmierzają do wprowadzenia systemów katastralnych, w których jednym z podstawowych atrybutów nieruchomości jest jej wartość katastralna. Proces ten w Polsce wiąże się ze znacznymi kosztami modernizacji ewidencji gruntów i budynków w kierunku przekształcenia jej w pełnowartościowy kataster nieruchomości oraz przeprowadzenia powszechnej taksacji. Doświadczenia niektórych państw, które zbudowały w ostatnich latach nowoczesne systemy katastralne (Litwa, Łotwa, Estonia, Rosja), wskazują na możliwość przewyżnienia tych przeszkód. W badaniach wykazano, że wprowadzenie podatku katastralnego w Polsce, według stawek europejskich, jest mało prawdopodobne, ze względu na jego wysokość w stosunku do realnych możliwości obywateli, wynikających z ich dochodów. Najbardziej przystępne kwoty podatku katastralnego, z punktu widzenia podatnika, można zauważyć na bazie implementacji irlandzkich zasad podatku katastralnego w warunkach polskich. Najgorsze wyniki, z tego samego punktu widzenia, daje implementacja zasad niemieckich.

Jak już sygnalizowano [Współczesne problemy... 2015], w Polsce podstawowym przepisem regulującym kwestie proceduralne dotyczące taksacji jest ustawa z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 160–173), która dotyczy również innych procesów w gospodarce nieruchomościami. Regulacje prawne, odnośnie do wyceny i powszechnej taksacji zawarte są więc w przepisach, które nie dotyczą bezpośrednio wymiaru podatków. Być może uchwalenie odrębnej ustawy o katastrze lub ustawy o podatku katastralnym mogłoby być istotnym krokiem ku przyspieszeniu procesu powszechnej taksacji i częściowo niwelowałoby luki bądź niejasności w dotychczasowych przepisach.

PIŚMIENNICTWO

- Balawejder, M., Adamczyk, T., Cygan, M. (2016). The problem of adjusting polish spatial information resources to the standards of the INSPIRE. Geographic Information Systems Conference and Exhibition "GIS ODYSSEY 2016", 5th to 9th of September 2016, Perugia, Italy, ss. 14–24.
- Bankier.pl, <http://www.bankier.pl/>, dostęp: 25.09.2015.
- Bieda, A., Parzych, P. (2013). Development of spatial politics of monumental towns based on Krakow example. GeoConference on Informatics, Geoinformatics and Sensing, 16–22 June 2013, Albena, Bułgaria. International Multidisciplinary Scientific Geoconference: SGEM, Geology and Mine Surveying 2, 143–150.
- Cymerman, R., Hopfer, A. (2002). Systemy i procedury wyceny nieruchomości (Systems and procedures for property valuation), Wydanie III (Third edition), Zachodnie Centrum Organizacji (Western Center of Organization), Zielona Góra.
- Czaja, J. (1999). Metody i systemy określania wartości nieruchomości (Methods and systems for determining the value of real estate), Wyd. AGH, Kraków.
- Czaja, J. (2001). Metody szacowania wartości rynkowej i katastralnej (Methods of estimating market and cadastral value). Wyd. AGH Kraków.
- Dawidowicz, A., Żróbek, R. (2012). Ustalenie wzorcowych wyznaczników systemu katastralnego w świetle aktualnych badań (Determination of the reference cadastral system benchmarks in the light of current research). *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości (Journal of the Polish Real Estate Scientific Society)* 20(4), 5–18.
- Dekret z 24 września 1947 r. o katastrze gruntowym i budynkowym. Dz.U. 1947 nr 61 poz. 344.
- Etel, L. (2003). Europejskie systemy opodatkowania nieruchomości (European systems of property taxation). Kancelaria Sejmu, Biuro Studiów i Ekspertyz (Chancellery of the Sejm, the Office of Studies and Expertise), Warszawa.
- Ewidencja gruntów (Real estate cadastre). (1987). Red. S., Surowiec (Ed. S. Surowiec). PWN, Warszawa.
- Fedorowski, W. (1974). Ewidencja gruntów (Real estate cadastre). PPWK, Warszawa.
- Hopfer, A., Żróbek, S. (2001). Rzeczoznawstwo majątkowe w Polsce i wybranych krajach europejskich (Property appraiser in Poland and in selected European countries). Twigger.
- Kopyścińska, K. (2016). Koncepcja podatku katastralnego w Polsce na tle doświadczeń wybranych krajów (The concept of a cadastral tax in Poland on the background of the experience of selected countries). E-Wydawnictwo (E-Publishing.), Prawnicza i Ekonomiczna Biblioteka Cyfrowa (Legal and Economical Digital Library). Wrocław (online).
- Krawczyk, M. (2009). Powszechna taksacja nieruchomości – istota i znaczenie (General taxation of real estate – the essence and meaning). *Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny (Legal, Economic and Sociological Motion)* LXXI, 3, ???.
- Maślanka, J. (2016). Koncepcja modernizacji ewidencji gruntów i budynków w aspekcie potrzeb harmonizacji i interoperacyjności baz danych ewidencyjnych (The concept of cadastre modernization in the aspect of harmonization and interoperability of databases). Rozprawa doktorska, AGH (Dissertation on AGH University of Science).
- Mika, M. (2010). Historia katastru polskiego (History of Polish cadastre). *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich (Infrastructure and Ecology of Rural Areas)* 6, 75–85.
- Mika, M., Siejka M. (2014). Badanie stopnia cyfryzacji danych oraz wykorzystania map katastralnych w EGIB na obszarze wybranego powiatu w województwie podkarpackim (Examination of the digitization of data and use of cadastral maps degree in land and buildings cadastre in the selected district in Podkarpackie Voivodship). *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich (Infrastructure and Ecology of Rural Areas)* II(Jun. 2014), 623–634, <http://dx.medra.org/10.14597/infraco.2014.2.2.046> dostęp: 25.03.2015.

- Mika, M., Leń, P. (2016). Analysis of the faulty spatial structure of land in the context of assessing the quality of cadastral data in Poland. 16th International Multidisciplinary Scientific GeoConference SGEM 2016, www.sgem.org, SGEM2016 Conference Proceedings, June 28–July 6, 2016, Book 2, 2, 91–100.
- Parzych, P. (2009). Modele estymacji wartości rynkowej lub katastralnej nieruchomości zurbanizowanych, rolnych i leśnych (Models of estimation of the market value or the cadastral value of urban, agricultural and forest properties). *Rozprawy i Monografie (Dissertations and Monographs)*. Wyd. AGH Kraków.
- Przewięźlikowska, A., Buško, M. (2014). The analysis of the updating time of subject and object data due to the information flow between the systems of the real estate cadastre and the land and mortgage register. 14th International Multidisciplinary Scientific Geoconference (SGEM), Albena, Bulgaria, Jun 17–26, 2014. *Geoconference On Informatics, Geoinformatics And Remote Sensing, Vol III Book Series: International Multidisciplinary Scientific GeoConference-SGEM*, ss. 933–940.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 29 czerwca 2005 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości. Dz.U. z 2005 r. nr 131 poz. 1092 (Council of Ministers Regulation of 29 June 2005 on the general valuation of real estate. *Journal of Laws of 2005*, no 131, Item. 1092).
- Praca, dochody ludności – dane wojewódzkie (Labour, incomes of population – data on voivodship) Urząd Statystyczny w Krakowie (Statistical Office in Krakow) <http://krakow.stat.gov.pl/dane-o-wojewodztwie/wojewodztwo-918/praca-dochody-ludnosci/> dostęp: 21.11.2016.
- Siejka, M. (2016). Public purpose investments site selection in Real Estate Management – case study in Poland. International Multidisciplinary Scientific GeoConference SGEM 2016, www.sgem.org, SGEM2016 Conference Proceedings, June 28–July 6, 2016, Book 2,2, 503–510.
- Wilkowski, W., Budzyński, T., Sobolewska-Mikulska, K., Pułeczka, A. (2006). Współczesne problemy katastru i gospodarki nieruchomościami (Contemporary problems of cadastre and real estate management), Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej (Publishing House of Warsaw University of Technology), Warszawa.
- Wolanin, M. (2005). Powszechna taksacja nieruchomości – zagadnienia materialno-prawne i proceduralne. (Universal taxation of real estate – procedural and legal issues). *Nieruchomości (Properties)* 10, 4.
- Współczesne problemy gospodarki nieruchomościami w Polsce i w wybranych krajach europejskich. (Modern problems of real estate management in Poland and in selected European countries). (2015). Red. (Eds.) P., Budzyński, R., Żróbek, T., Borzdowa, M., Gross, A., Trembecka, M., Mika, K., Jasiołek, M., Maleta, N., Sajnog, H., Ustjuszhenko. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej (Publishing House of Warsaw University of Technology), Warszawa.
- Property index. Overview of European Residential markets. Financing of residential real estate projects 4th edition(2015) https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/survey/property_index_2015_en.pdf , dostęp:27.11.2016.
- Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Dz.U, z 2015 r. poz. 1774 (Act of 21 August 1997 on land management (*Journal of Laws of 2015* item. 1774).

IMPLEMENTATION OF THE EUROPEAN TRENDS OF CADASTRAL TAX IN POLISH CONDITIONS

Summary. The necessary condition for the introduction of a cadastral tax in Poland is upgrading of the data contained in the land and buildings registry (EGiB) and bringing them into compliance with the records of the Land and Mortgage Registers (KW). According to

provisions of law, changing the rules of real estate taxation in Poland requires the introduction of cadastral values into the database, determined in the way of general valuation. The necessary condition for this task realization is the introduction of a general system of periodic properties valuations, as well as the resolution of disputes concerning the costs of its financing. From the comparative analysis performed in selected European countries results that the property tax is not always based on the cadastral value within the meaning of the Polish regulations. It is adjusted to the social, economic and political conditions of the given country. Some significant differences in the determination of the amount and method of enforcement are noted. The study was carried out on the example of data from the real estate market of premises with residential function in Krakow. The results indicate that the introduction of a cadastral tax in Poland, according to European rates (straight ahead), is unlikely, because of its amount in relation to the real possibilities of citizens, arising from their income.

Key words: cadastral tax, cadastre, general valuation, cadastral value, residential real estates

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 20.12.2016

Do cytowania – For citation:

Mika, M. (2016). Implementacja europejskich trendów podatku katastralnego w warunkach polskich. *Acta Sci. Pol. Administratio Locorum* 15(4), 99–110.