

>>NA TEMAT: Katastralna sprawiedliwość. Rozmowa z **JACKIEM KOLIBSKIM**

miesięcznik

ISSN 2081-125X

15 zł
(w tym 5% VAT)

www.kapitalowy.com.pl
marzec 2012

KAPITAŁOWY



- >> FATCA u bram
- >> Akcje czy obligacje? Oto jest pytanie
- >> Akcjonariusze śledzą płace top menedżerów

- >> Leasing nieruchomości ratuje gminy

RAPORT

Powrót deweloperów



Katastralna sprawiedliwość

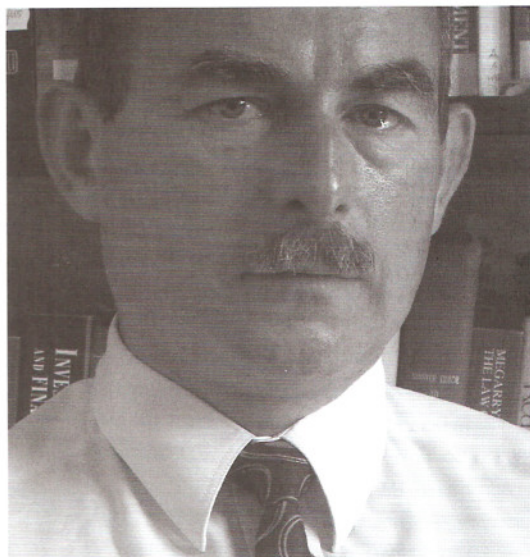
Z Jackiem Kolibskim, prezesem zarządu Europejskiego Instytutu Nieruchomości, rozmawia Andrzej Stawiarski

miesięcznik KAPITAŁOWY: Politycy nie chcą o nim mówić, właściciele nieruchomości boją się go. Czym jest podatek katastralny?

Jacek Kolibski: To sposób świadczenia daniny publicznej przez właścicieli nieruchomości, kiedy to podstawą opodatkowania jest rynkowo skalibrowana wartość a nie wielkość powierzchni gruntu i budynku. Przymiotnik katastralny odnosi się do tego, iż podatek dotyczy każdej nieruchomości odrębnie (przedmiotowo) a nie podatnika, któremu sumuje się powierzchnie posiadanych przez niego nieruchomości (podmiotowo). Kalibracja rynkowa tego podatku jest powszechnie stosowaną formułą, chociaż stopień i forma odniesienia do rynku są różne. Odniesienie tylko do powierzchni stosowane jest w bardzo niewielu krajach. Tak jest nadal w Polsce, gdzie właściciel nieruchomości płaci podatek w zależności od wielkości powierzchni, niezależnie od jej wartości "katastralnej". Jeżeli jesteśmy właścicielami kamienicy mieszkaniowej centrum Krakowa – w najdroższej strefie, która jednocześnie generuje najwyższe dochody lub korzyści użytkowe dla właściciela – to stawka mieszkaniowego podatku od nieruchomości za metr powierzchni dla tej kamienicy jest dokładnie taka sama, jak dla nieruchomości położonej na osiedlu peryferyjnym w Nowej Hucie. Jest tak dlatego, ponieważ kluczem do obliczania podatku jest tylko wielkość powierzchni w danej kategorii użytkowania.

Skoro to takie logiczne, to skąd się bierze tak negatywna ocena?

Nad wprowadzeniem podatku katastralnego dyskutuje się w Polsce już od połowy lat 1990-tych. Ale wszystkie próby były obarczone podstawowym błędem: materiały studialne, analizy ekonomiczne robione na potrzeby przygotowania ustawy, szybko trafiały do wiadomości publicznej jako rozwiązanie ostateczne. Tymczasem była to tylko symu-



FOT. ARCHIWUM

lacja spodziewanych efektów relatywnej zmiany ciężaru podatkowego wg relacji rynkowych. Wysokość stawki podatku mogła przerazić osoby, które mieszkają w starych, drogich, mieszkaniach. Ponieważ dzisiaj stawka podatku od nieruchomości dla zasobów mieszkaniowych jest groteskowo niska, a dla zasobów nie-mieszkaniowych bardzo znacząca (ponad 30 razy większa), przypomina to bardziej dodatkowy podatek od działalności gospodarczej. Dociążenie sfery mieszkaniowej (głosujących wyborców) i odciążenie sfery gospodarczej jest bardzo trudnym wyzwaniem ekonomii politycznej, więc brakuje odważnych propozycji reformatorskich w tym zakresie.

Poniekąd słuszny, proponowano zbyt gwałtowną kurację.

Pojawia się problem, w jaki sposób wprowadzić podatek katastralny, aby nadmiernie nie uderzył w osoby niezamożne od pokoleń mieszkające w starych zasobach w centrach miast, które mają niskie dochody ale posiadają cenny majątek. Mam świadomość, że nie można z dnia na dzień wprowadzić stawki podatku katastralnego na poziomie 1,2 proc., czy 1 proc. wartości nieruchomości, bo będzie to szokowy wzrost obciążeń dla właścicieli mieszkań, czy domów. Przy obecnych kosztach utrzymania, nie będą w stanie tego unieść. Z tym problemem trzeba się jednak zmierzyć – tak, jak

na temat