

# Aktualne trendy w opodatkowaniu nieruchomości na świecie – modele uproszczone

*dr. Władysław J. Brzeski, FRICS*

Międzynarodowy Instytut Opodatkowania Nieruchomości (IPTI)

Europejski Instytut Nieruchomości (EIN)

*Reforma podatków i opłat lokalnych w Polsce*

Augustów, 1-2 grudnia 2011 r.

- ✦ Potrzeba rynkowej kalibracji bezsporna w gospodarkach rynkowych...
- ✦ ... ale jest wiele kalibracji zależnie od precyzji i adekwatnością
- ✦ Precyzyjna kalibracja wartości kapitałowej jest kosztowna co wymaga zabezpieczenia wysokich dochodów z podatku od nieruchomości
- ✦ Często błędy w krajach rozwijających się to reformy napędzane bardziej przez precyzję wyceny niż przez skuteczność poboru ...
- ✦ ... efektem czego produkuje się wartości katastralne, bez przyjętego jeszcze opodatkowania *ad valorem* (np. Litwa, Słowenia)
- ✦ Kraje o wysokich dochodach z podatku i z aktywnymi przejrzystymi rynkami mogą sobie pozwolić na pełny *ad valorem* ...
- ✦ ... ale niektóre akcentują adekwatność przy uproszczonej kalibracji, (zob. [pasmowanie w W. Brytanii](#))
- ✦ Kraje o niskich dochodach z podatku oraz/lub z niezbyt rozwiniętym rynkiem powinny stosować znacznie uproszczoną kalibrację
- ✦ Konieczność zwiększenia potencjału fiskalnego podatku przyciąga zainteresowanie prostą kalibracją rynkową jako krok do *ad valorem*
- ❖ [Rynkowo kalibrowana prostota administracyjna jest rosnącym trendem, szczególnie w dobie decentralizacji terytorialnej](#)

# Decentralizacja administracji terytorialnej

- ✦ Ograniczenia w wydolności jst - kontrola kosztów i rozwój umiejętności
- ✦ Wydolność jst zależy od stopnia decentralizacji admin. terytorialnej:
  - *wielkość jst - np. w Czechach bardzo małe gminy*
  - *stopień wdrożenia reformy terytorialnej - np. w Macedonii nowe gminy bez kadr*
  - *stopień upolitycznienia w gminach - np. w Ameryce Płd. liczą się “układy lokalne”*
  - *poziom wsparcia przez rząd centralny - np. w Indonezji rząd pomaga gminom we wdrożeniu*
  - *stopień skomplikowania bazy podatkowej - np. w Polsce podstawą jest powierzchnia*
- ✦ Ograniczenia wydolności lokalnej rzutują na wybór systemu i jego bazy
- ❖ **Decentralizacja admin. podatkowej uwarunkowana wydolnością lokalną**

# Wyzwania decentralizacji terytorialnej

- ✦ wolność wyboru podstawy opodatkowania - uniwersalność opodatkowania
- ✦ polityka stawek realizuje dwa cele: fiskalny oraz gospodarczy
- ✦ konkurencja podatkowa między jst - wzmacnia rozproszenie / deglomerację
- ✦ ryzyko nadmiernych lub zaniżonych stawek - konieczność ograniczeń
- ✦ polityczna nieodpowiedzialność względem wyłączeń, obniżek, zwolnień
- ✦ narzucanie twardej dyscypliny transferowej
- ❖ Wiele jst nie pali się do większych kompetencji w polityce podatkowej i woli transfery centralne z corocznym raportowaniem

# Podatek od nier. w strategiach decentralizacji

- ✦ Opodatkowanie nieruchomości jest procesem finansów lokalnych i mobilizacji dochodów własnych jst - IPTI
- ✦ Projektowanie reform podatku od nier. wymaga odpowiedzi na pytania:
  - *co jest potrzebne dla finansowania jst ?*
  - *jak podatek od nier. pasuje do finansów jst ?*
  - *ile środków ma być mobilizowanych przez podatek od nier. ?*
  - *jaka lokalna wydolność jest potrzebna dla prowadzenia polityki i admin. tego podatku ?*
  - *jakie uwarunkowania i fazy są niezbędne dla realizacji powyższych celów ?*
  - *jakie ograniczenia narzuca ekonomia polityczna dla realizacji powyższych celów ?*
- ❖ Kierunki reform są dobrze znane (*ad valorem*) ale o postępie decydują ograniczenia wydolności lokalnej oraz ekonomia polityczna

# Ograniczenia admin. i polit. a wybór systemu

- ✦ Jeśli wydolność admin. poboru jest najważniejsza to prostota systemu “powierzchniowego” może być atrakcyjnym argumentem:
  - *pewna doza kalibracji rynkowej zapewnia akceptowalny rozkład obciążenia podatkowego oraz bodźce fiskalne dla wydajnej gospodarki nieruchomościami*
  - *jest łatwo zrozumiałym systemem przez podatników i admin. - minimalizuje spory odwoławcze*
  - *może być zastosowana odrębnie do gruntów i do budynków*
  - *sukcesywne rozbudowywanie kalibracji rynkowej ułatwia przejście do ad valorem - np. Holandia*
  - *umożliwia auto-wymiar (uproszczone tabele) co wzbudza zaufanie i sumienność podatników*
  - *zapewnia stabilność dochodów podczas recesji, ale sztywność podczas konjunktury*
- ✦ Jeśli wydolność polit. bazy podatkowej jest najważniejsza to prostota systemu “pasmowania” może być atrakcyjnym argumentem:
  - *pełny ad valorem z “punktowymi” wartościami może być zbyt kosztowny (wł. ze sporami odwoławczymi), szczególnie przy skromnym poziomie dochodów podatkowych*
  - *tańszym może być uproszczenie wartości w kilku “pasmach” taksacyjnych, których zakresy są akceptowane przez podatników (rozkład obciążeń)*
  - *pasmowanie można przeprowadzić szybciej i nie wymaga częstych “retaksacji”*
  - *łatwiej wyjaśnić podatnikom, co ogranicza spory odwoławcze*
  - *ale wybór i kalibracja pasm oraz ich “ważenie” może budzić polemiki*
  - *można zastosować tylko do nier. mieszkaniowych*



# Wydolność polit. a projektowanie systemu

- ✦ Jeśli wydolność polit. bazy podatkowej jest najważniejsza to prostota systemu “pasmowania” może być atrakcyjnym argumentem:
  - pełny *ad valorem* z “punktowymi” wartościami może być zbyt kosztowny (wł. ze sporami odwoławczymi), szczególnie przy skromnym poziomie dochodów podatkowych
  - tańszym może być uproszczenie wartości w kilku “pasmach” taksacyjnych, których zakresy są akceptowane przez podatników (rozkład obciążeń)
  - pasmowanie można przeprowadzić szybciej i nie wymaga częstych “retaksacji”
  - łatwiej wyjaśnić podatnikom, co ogranicza spory odwoławcze
  - ale wybór i kalibracja pasm oraz ich “ważenie” może budzić polemiki
  - można zastosować tylko do nier. mieszkaniowych

# Debata nad strategią wyboru systemu

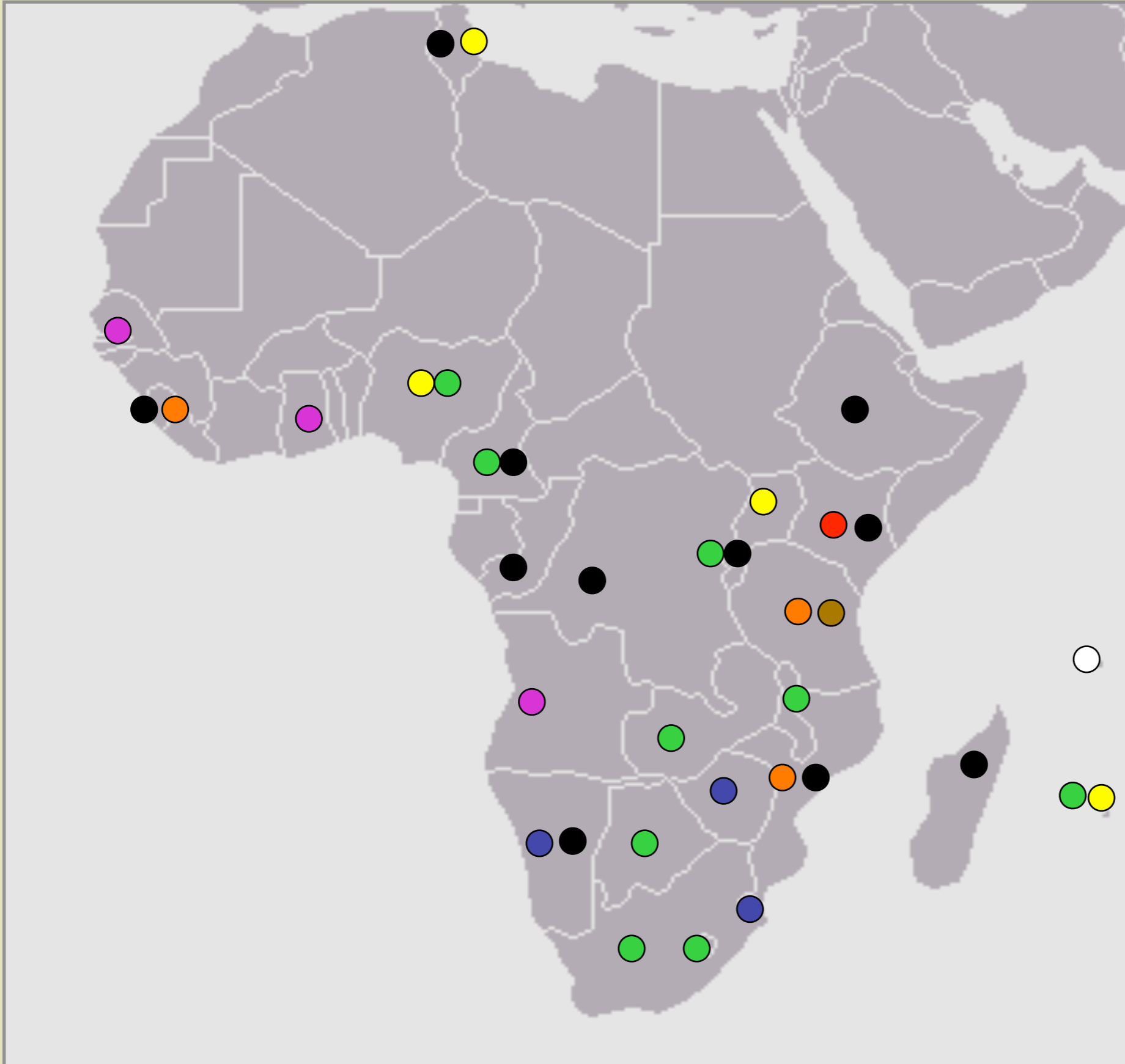
- ✦ Fiskalnie nieskuteczny “ad valorem” vs. skuteczny “powierzchniowy”
- ✦ Ad valorem lepszy w miastach z dużym rozwartwieniem wartości
- ✦ Powierzchniowy tańszy w małych miejscowościach
- ✦ Obciążenia osób prawnych vs. fizycznych, gruntów vs. budynków
- ✦ Taksacja “punktowa” vs. “pasmowa”
- ✦ Stabilność dochodów podczas cykli gospodarczych - prosta kalibracja rynkowa oraz/lub “pasmowanie”, a także wartość czynszowa
- ✦ Odpolitycznienie lokalnej polityki podatkowej poprzez zatrzymanie regulacji na poziomie centralnym
- ✦ Bodźce fiskalne dla lepszej gospodarki nieruchomości są kluczowo ważne w krajach o niskiej wydajności sektora nieruchomości
- ✦ Potencjał opodatkowania majątku nieruchomego w dobie “ulotności” dochodów (nowa gospodarka) - jeśli podatki mają wzrosnąć to w jaki sposób?
- ❖ Wybór systemu opodatk. nier. jest optymalizacją a nie maksymalizacją z powodu szeregu uwarunkowań wydolności politycznej i administracyjnej



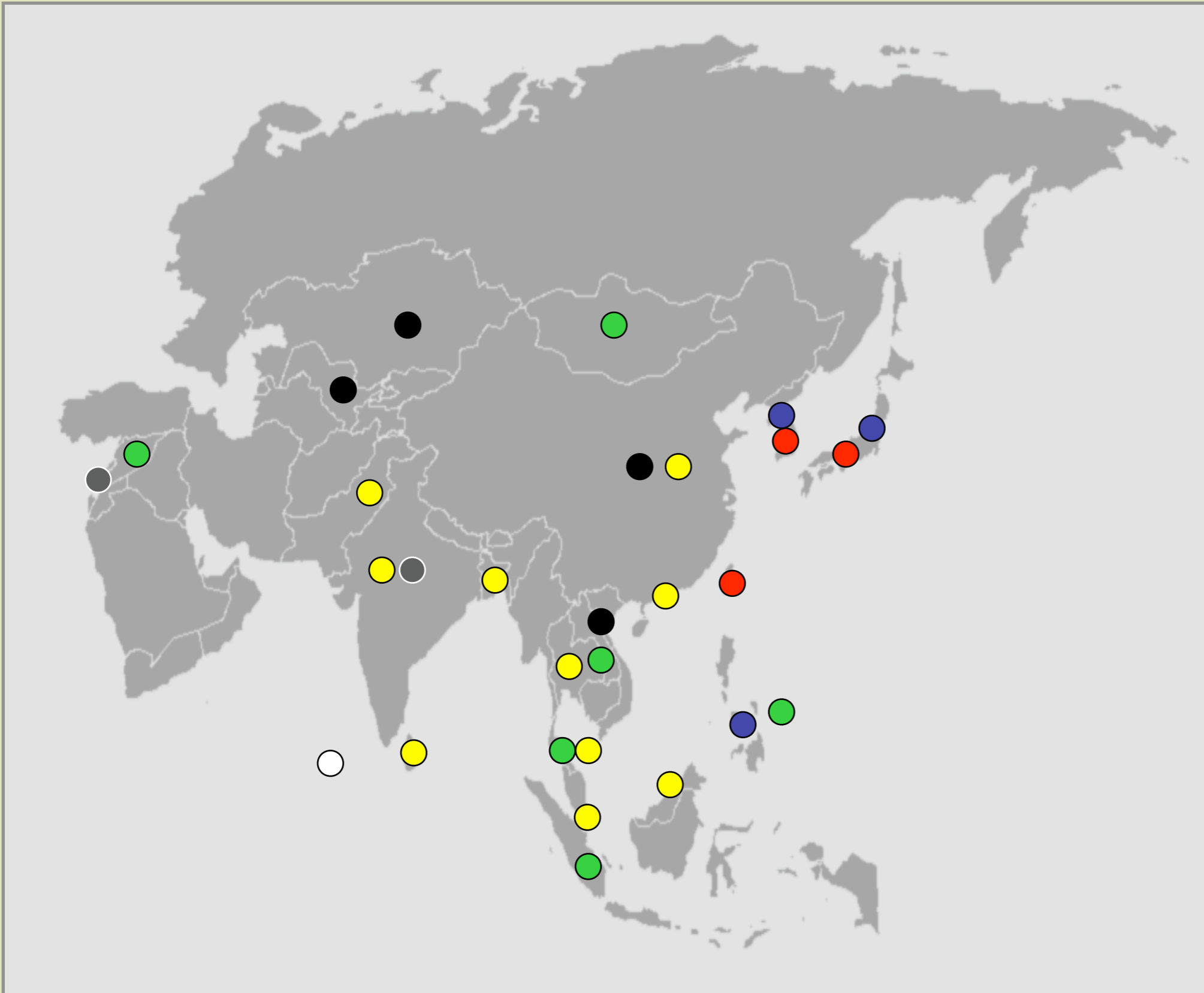
# Różnorodność podstaw opodatkowania

- Ad valorem - wartość kapitałowa
  - tylko grunty ●
  - grunty i budynki łącznie ●
  - grunty i budynki odrębnie ●
  - tylko budynki ●
- Ad valorem - wartość czynszowa ●
- Prosta powierzchnia gruntów i budynków ●
- “Kalibrowana” powierzchnia ●
- Płaski podatek kwotowy ●
- Hybryda podatkowa ●

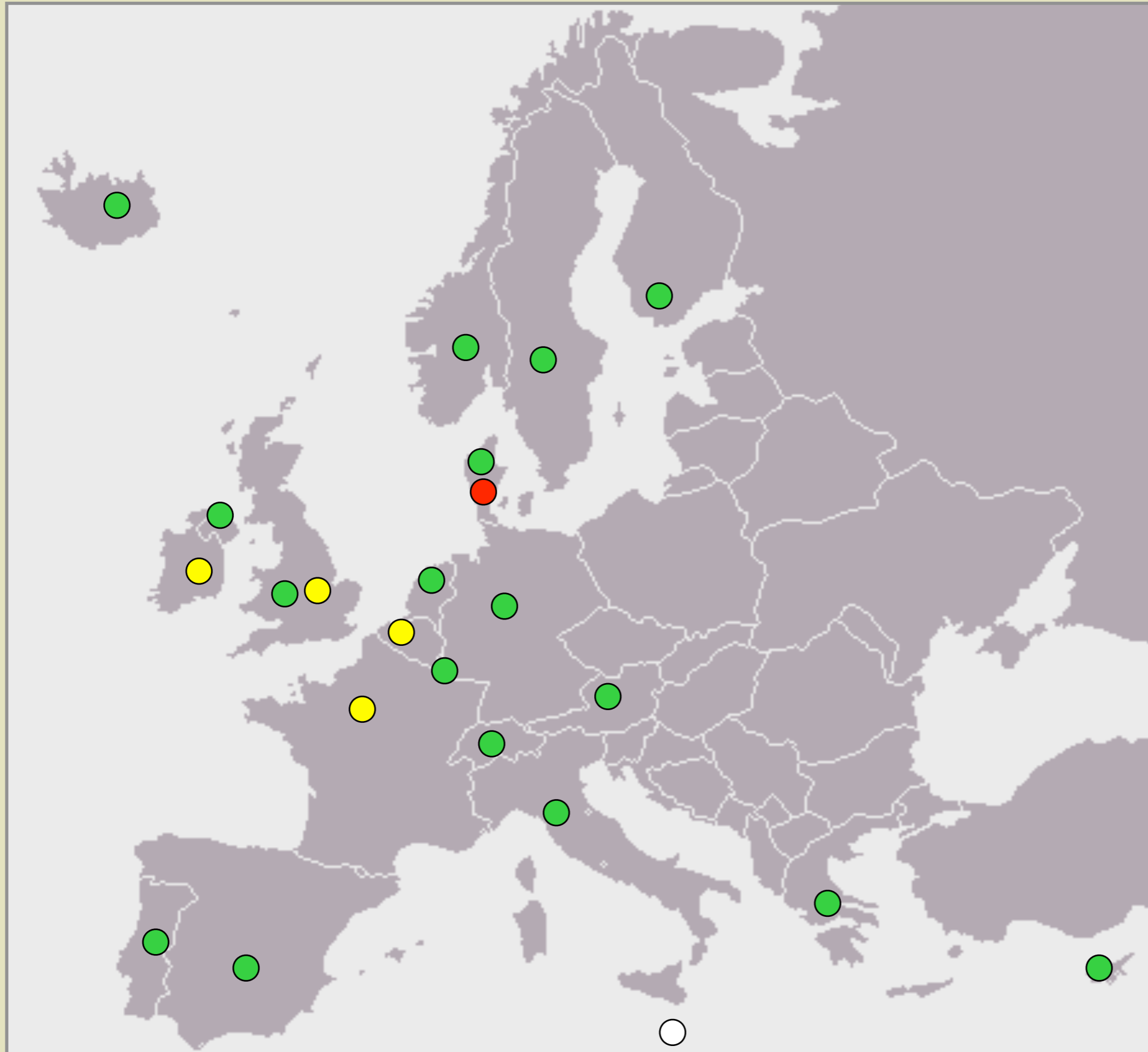
# Afryka



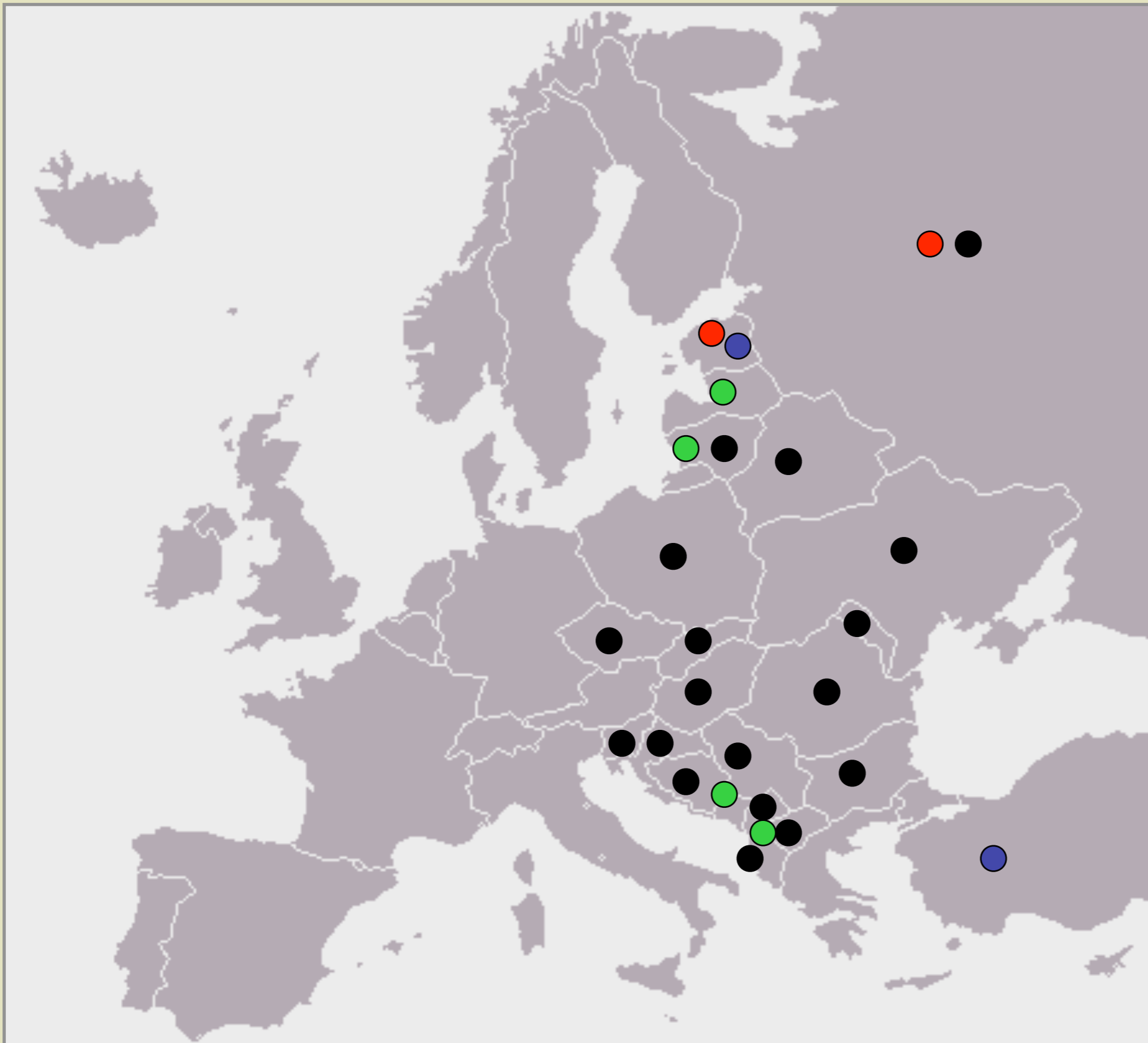
# Azja



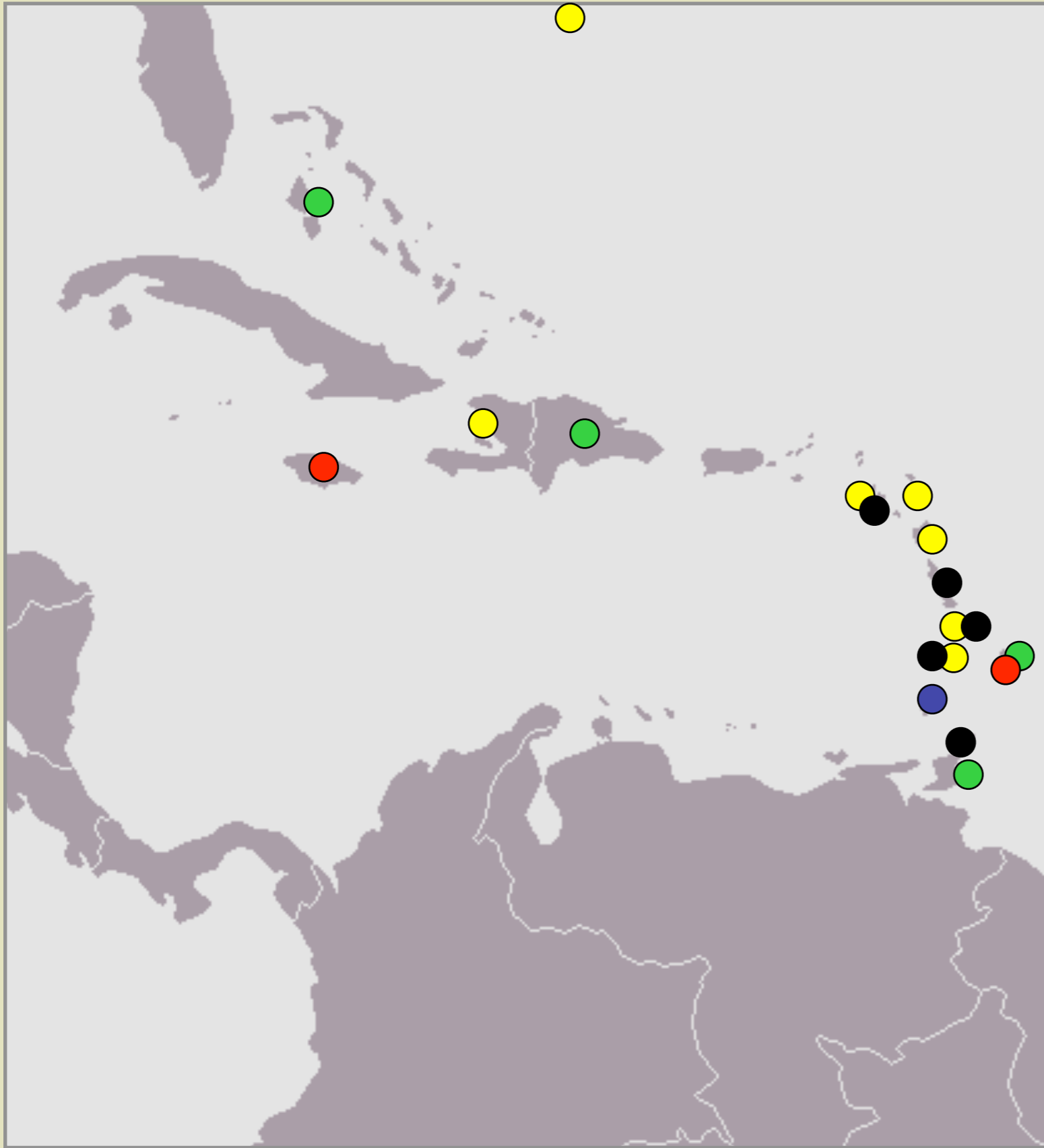
# “Zachodnia” Europa



# Kraje transformacii

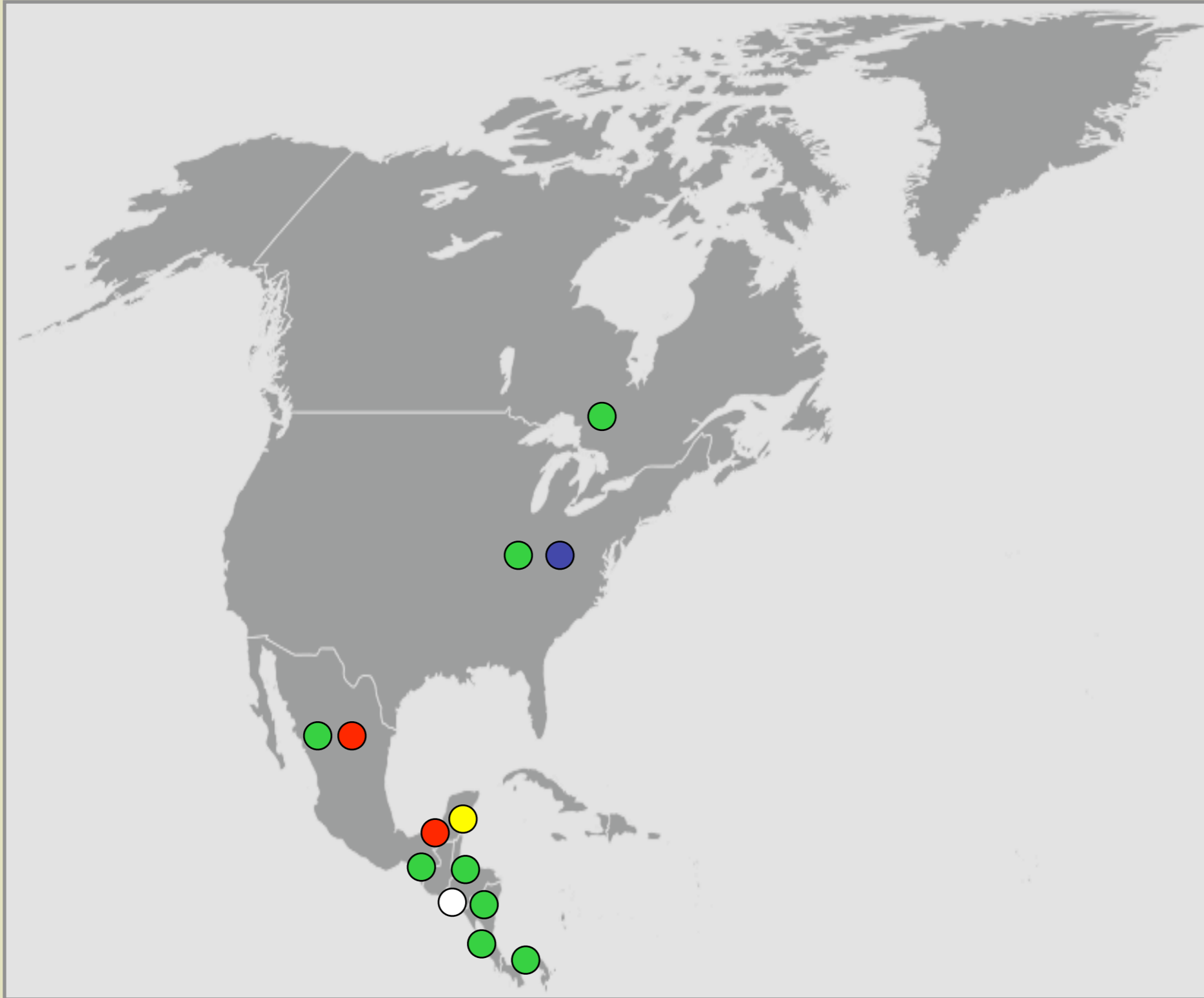


# Karaiby

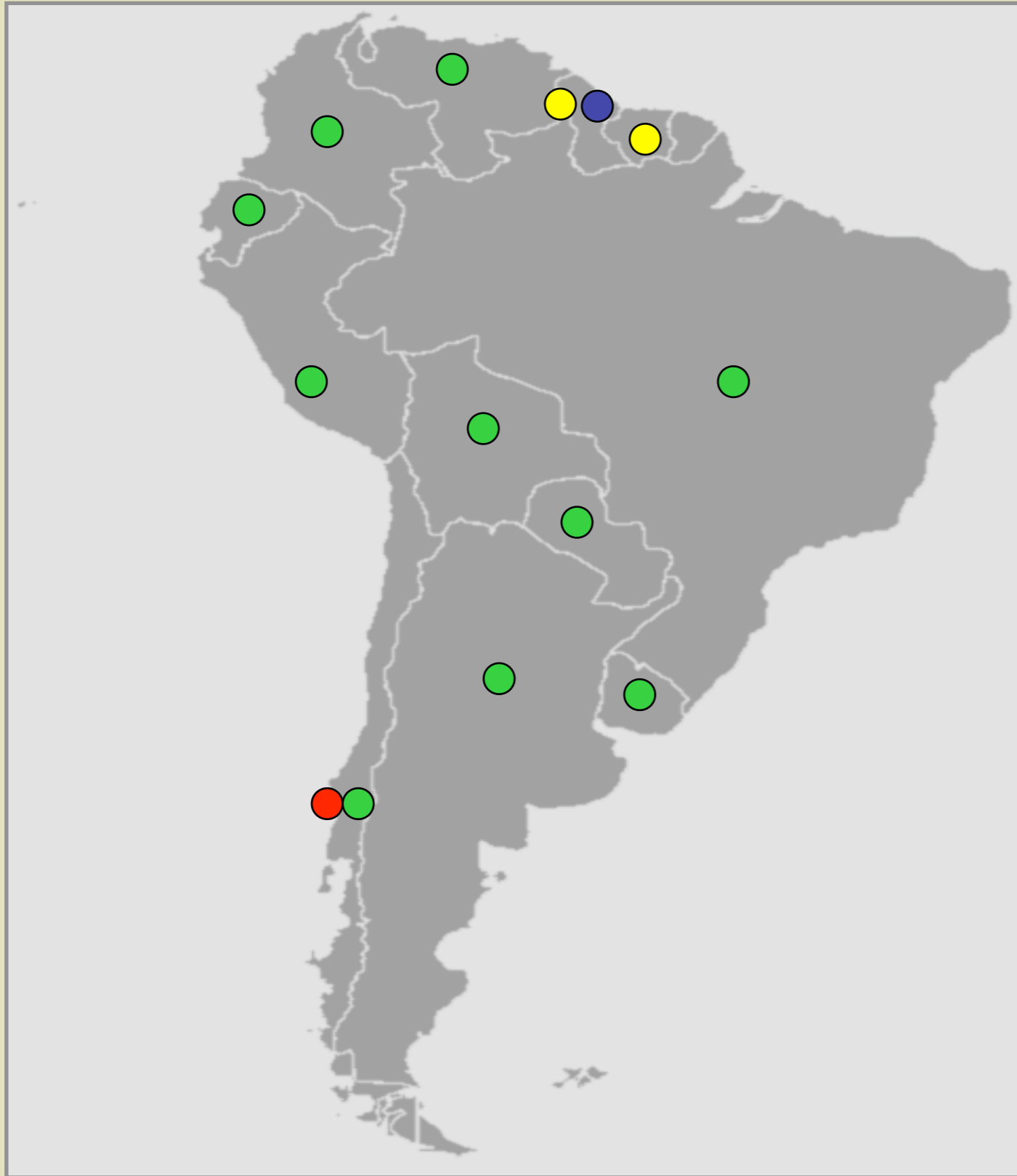




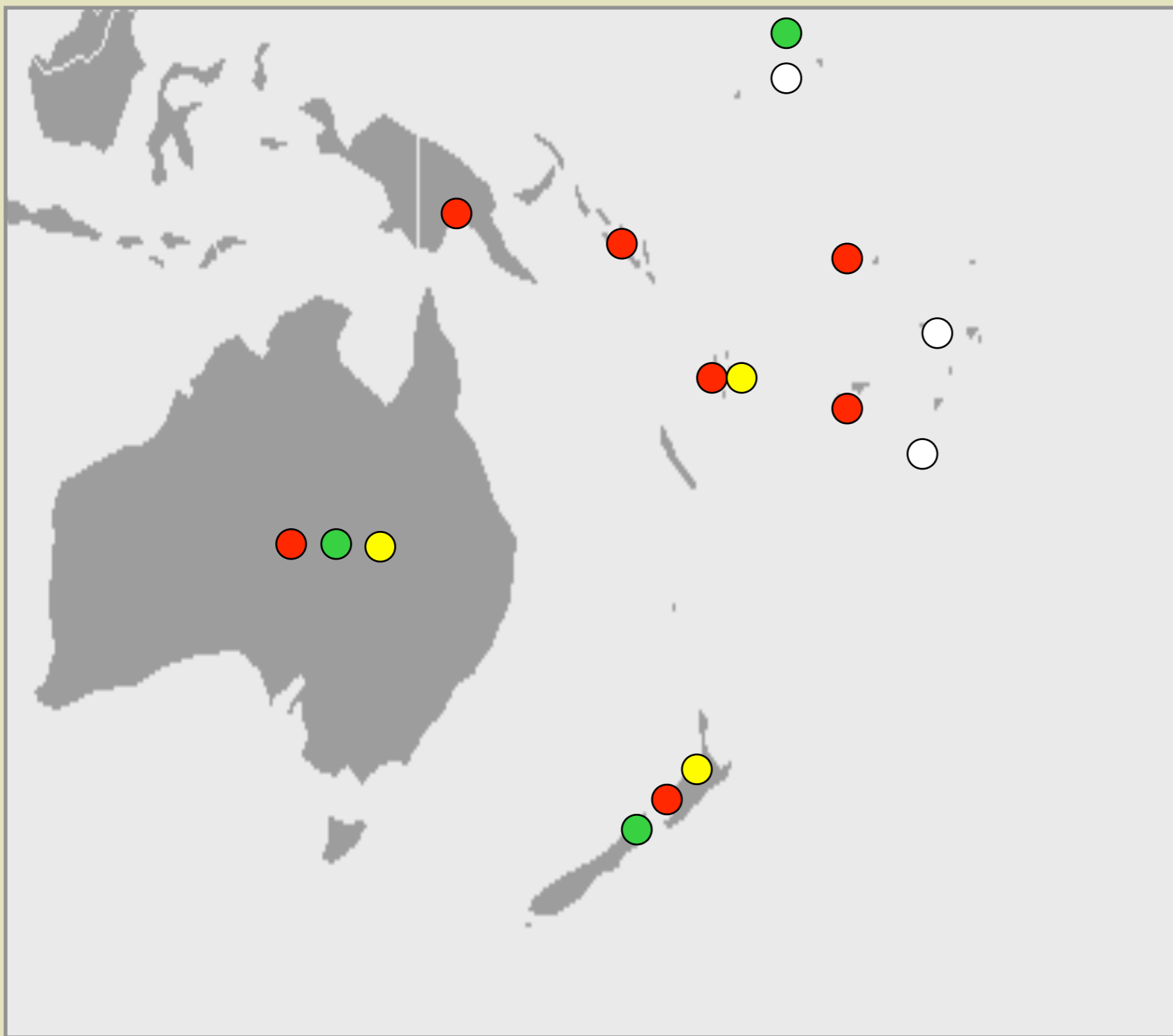
# Ameryki Północna i Środkowa



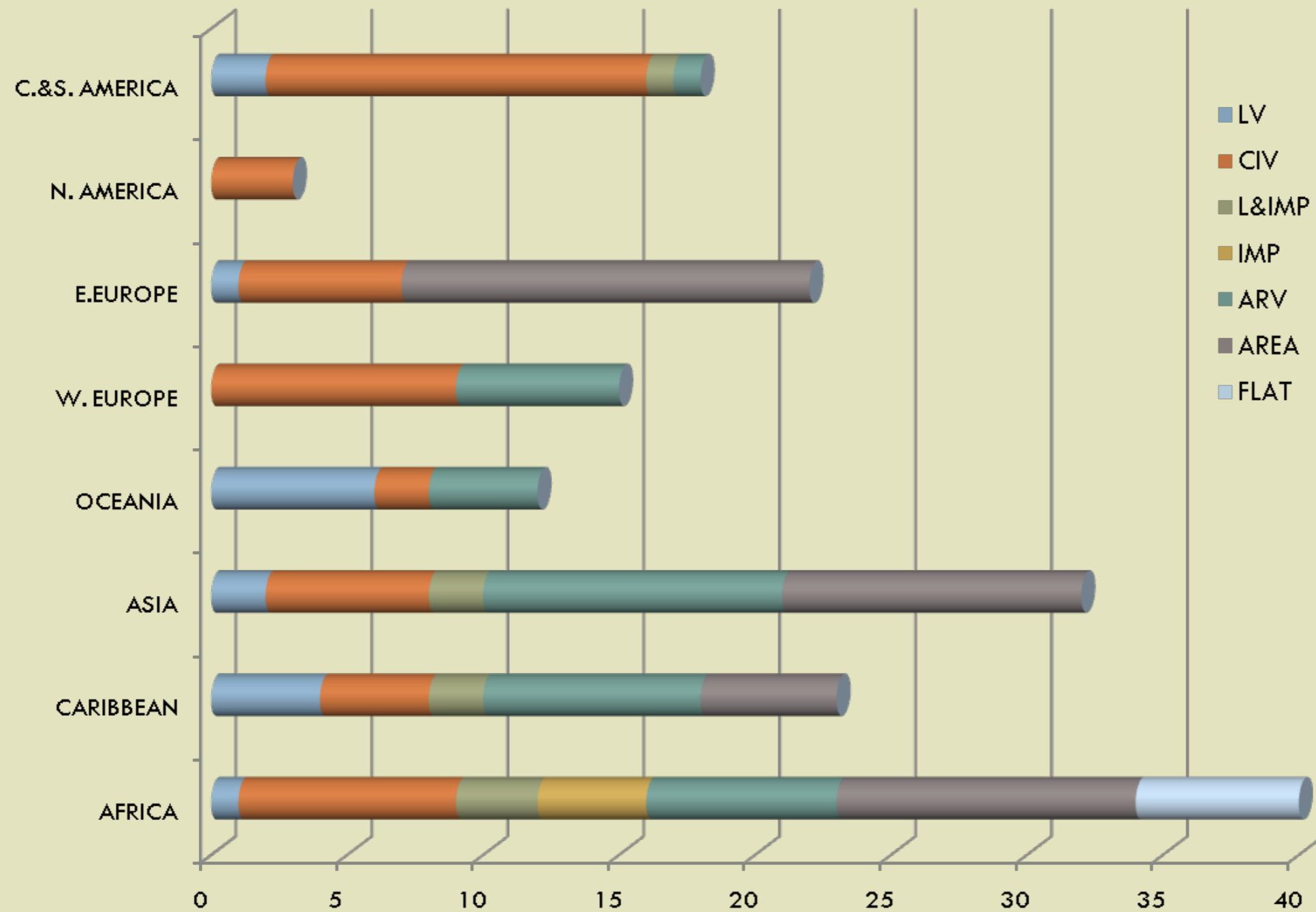
# Ameryka Południowa



# Australia i Oceania



# Podstawa opodatkowania nier. na świecie



Indie: od nieskutecznego *ad valorem*  
do rynkowo kalibrowanej powierzchni

# Trendy w Indiach

- ✦ Wiele jest słabych finansowo i polega na średniowiecznym mycie “octroi”
- ✦ Wartość czynszowa nie-przejrzysta - jej ustalanie podatne na korupcję
- ✦ Niski wskaźnik poboru i wysokie koszty sporów odwoławczych
- ✦ Liczne i hojne wyłączenia/zwolnienia
- ✦ Wiele jest przechodzi w kierunku wartości kapitałowych (cenności), ale najpierw przechodzi przez fazę “tymczasową” opartą na rynkowej kalibracji powierzchni użytkowej (tzw. dywanowej)
- ✦ Niektóre jest przechodzą od razu do wartości kapitałowej, ale w oparciu o “wartości rejestrowa” przy podatku od czynności cywilno-prawnych, które nie są zbyt wiernie skorelowane z wartościami rynkowymi



# Potrzeba reformy systemu

- ♦ Więcej przejrzystości
- ♦ Formuła arytmetyczna weryfikowalna empirycznie
- ♦ Uprozczone czynniki wartości
- ♦ Minimalny zakres dyskrekcji inspektorów podatkowych
- ♦ Auto-wymiar dla minimalizacji sporów odwoławczych (kosztów)

# Strategia reformy Stanu Gujarat

- ✦ Przegląd alternatywnych modeli opodatkowania
- ✦ Konsultacje z szeregiem interesariuszy:
  - *Politycy*
  - *Mieszkańcy – właściciele i lokatorzy*
  - *Przemysłowcy i kupcy*
  - *Instytucje*
- ✦ Konsensus - powierzchnia “dywanowa” podstawą opodatkowania
- ✦ Nowelizacja właściwych aktów prawnych

# Zarys wybranego systemu

- ♦ Stawka za m<sup>2</sup> pow. użytkowej (pow. dywanowa)
- ♦ Formuła mnożnikowa z ważonymi współczynnikami:
  - *Współczynnik lokalizacji (4 kategorie dla stref wartości gruntów)*
  - *Wiek budynku (5 kategorii wieku - roku budowy/przebudowy)*
  - *Rodzaj budynku (5 kategorii dla mieszkaniowych tylko)*
  - *Wykorzystanie budynku (6 kategorii dla celów gospodarczych tylko)*
  - *Czynnik zamieszkania (właściciel lub lokator)*
- ♦ Dobudowa jest uwzględniona odrębnie

# Wdrażanie nowego systemu

- ✦ Przygotowanie reguł i przepisów
- ✦ Określenie stawek max. i min. przez rząd stanowy
- ✦ Minimalna kwota podatku zwolniona
- ✦ Kompetencje dla jst dla ustalania współczynnika lokalizacji
  - *rząd stanowy przygotowuje propozycje współczynników wartości gruntów potrzebnych do ustalenia współczynników lokalizacji*
  - *zestaw współczynników lokalizacji przyjętych przez jst nie może być zaskarżalny*

# Kalkulacja kwoty podatku (I)

## ♦ Formuła mnożnikowa:

- $[Pow. \text{ dywanowa}] \times [stawka] \times [współcz. \text{ lokalizacji}] \times [współ. \text{ wieku}] \times [współcz. \text{ typu budynku mieszkal.}]$  lub  $[współcz. \text{ wykorzystania budynku niemieszkal.}] \times [współcz. \text{ zamieszkania}]$

## ♦ Współczynnik lokalizacji:

- *Okolica luksusowa* = 1.6
- *Okolica dobra* = 1.1
- *Okolica przeciętna* = 0.9
- *Okolica biedna* = 0.6

# Kalkulacja kwoty podatku (2)

## ✦ Współczynnik wieku:

- *< 10 lat* = 1.0
- *10-20 lat* = 0.85
- *20-30 lat* = 0.70
- *30-40 lat* = 0.60
- *> 40 lat* = 0.50

## ✦ Współczynnik typu budynku mieszkaniowego:

- *Dom willowy* = 1.5
- *Dom szeregowy* = 1.0
- *Mieszkanie* = 0.7
- *Dom wiejski* = 0.6
- *Chatka* = 0.5



# Kalkulacja kwoty podatku (3)

## ✦ Współczynnik wykorzystania budynku niemieszkalnego:

- *Organizacje religijne* = 0.00
- *Edukacyjne / charytatywne* = 1.00
- *Prywatne szkoleniowe* = 2.00
- *Przemysł wytwórczy* = 3.00
- *Banki, szpitale, biura* = 7.00
- *Komercyjne, rozrywkowe* = 8.00

## ✦ Współczynnik zamieszkania:

- *Przez właściciela* = 1.00
- *Przez lokatora* = 2.00

# Zwolnienia / obniżki

- ✦ Budynki rządowe 20% obniżki
- ✦ Budynki w strefie bez wodociągów 15% obniżki
- ✦ Nieukończone budynki niemieszkalne 15-70% obniżki
- ✦ Grunty niezabudowane 100% obniżki
- ✦ Puste budynki / lokale 75% obniżki

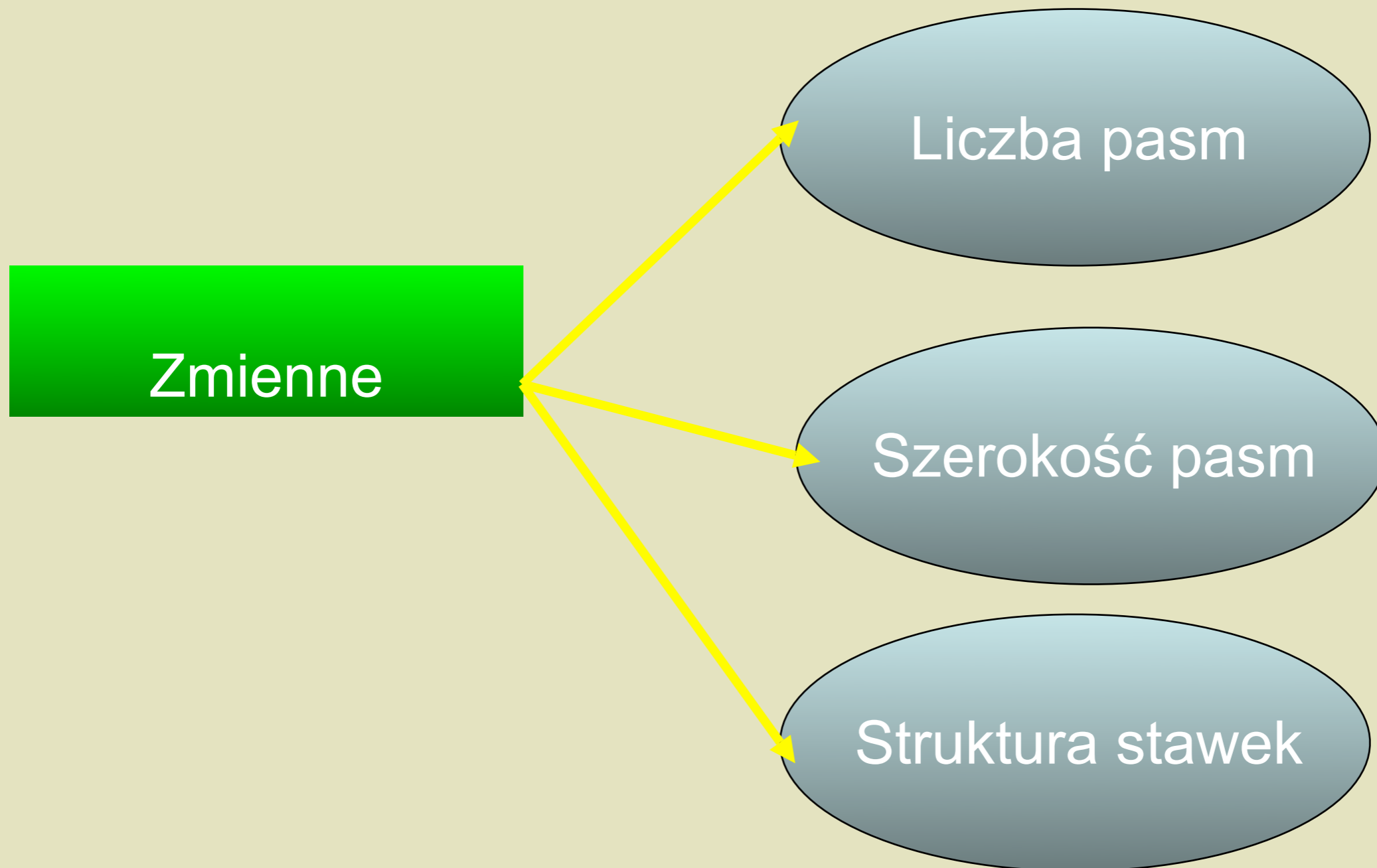
# W. Brytania: od taksacji punktowej do “pasmowania”

# Najstarszy system szuka uproszczeń

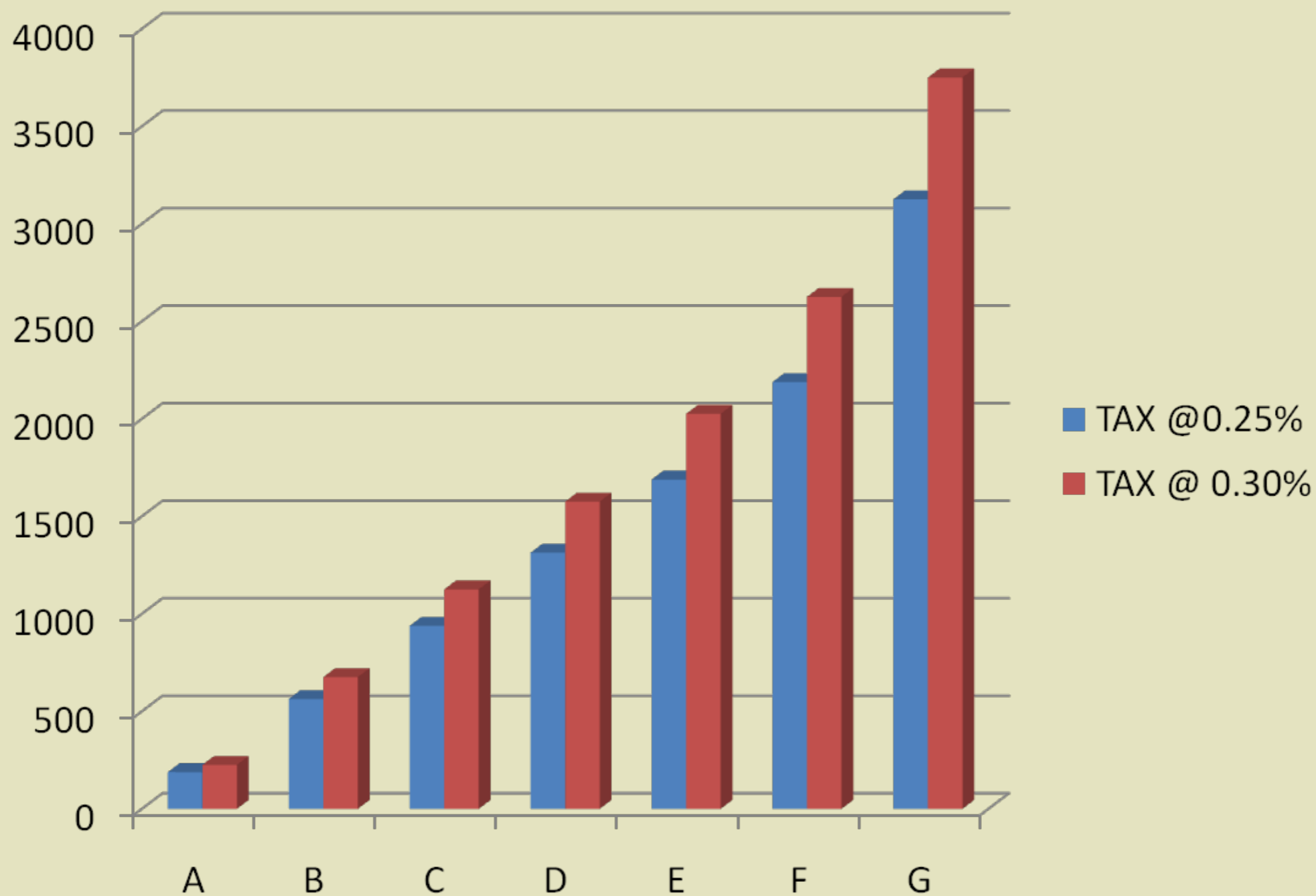
- ✦ W. Brytania od ponad 400 lat stosuje opodatkowanie nieruchomości
- ✦ Próbowano już wiele rozwiązań, “eksportowano” model brytyjski (wartość czynszowa) do większości krajów Wspólnoty
- ✦ Obecnie, wartość czynszową stosuje się do nieruchomości niemieszkalniowych, a do mieszkaniowych stosuje się “pasmowanie”
- ✦ Większość jurysdykcji nadal stosuje taksację punktową - każda nieruchomość ma swoją wartość taksacyjną
- ✦ Podejście pasmowe stara się uwzględnić niedoskonały charakter taksacji podatkowej, szczególnie w warunkach rozchwianego rynku
- ✦ Potencjalnie adoptowalny w krajach z ograniczonymi zasobami, danymi i umiejętnościami

# Co to jest pasmowanie taksacyjne

- ✦ Przydzielanie taksowanych nieruchomości do jednego z wyznaczonych pasm (zakresów) wartości “względnych” (np. A, B, C, D, ...)
- ✦ To jest proces schematycznej raczej niż indywidualnej wyceny
- ✦ To jest ocena pasma cenności do którego przydzielić a nie ocena wartości
- ✦ Odnosi się tylko do nieruchomości mieszkaniowych
- ✦ Nie wymaga wielkiej ilości dokładnych danych oraz umożliwia autotaksację
- ✦ Nie wymaga retaksacji tak długo jak relacje cenowe się nie zmieniają



# Kwoty podatku wg. pasm



# Dochód podatkowy wg. pasm

