

Pozafiskalne efekty obecnego stanu opodatkowania nieruchomości w Polsce

dr. Władysław J. Brzeski, FRICS

Międzynarodowy Instytut Opodatkowania Nieruchomości (IPTI)

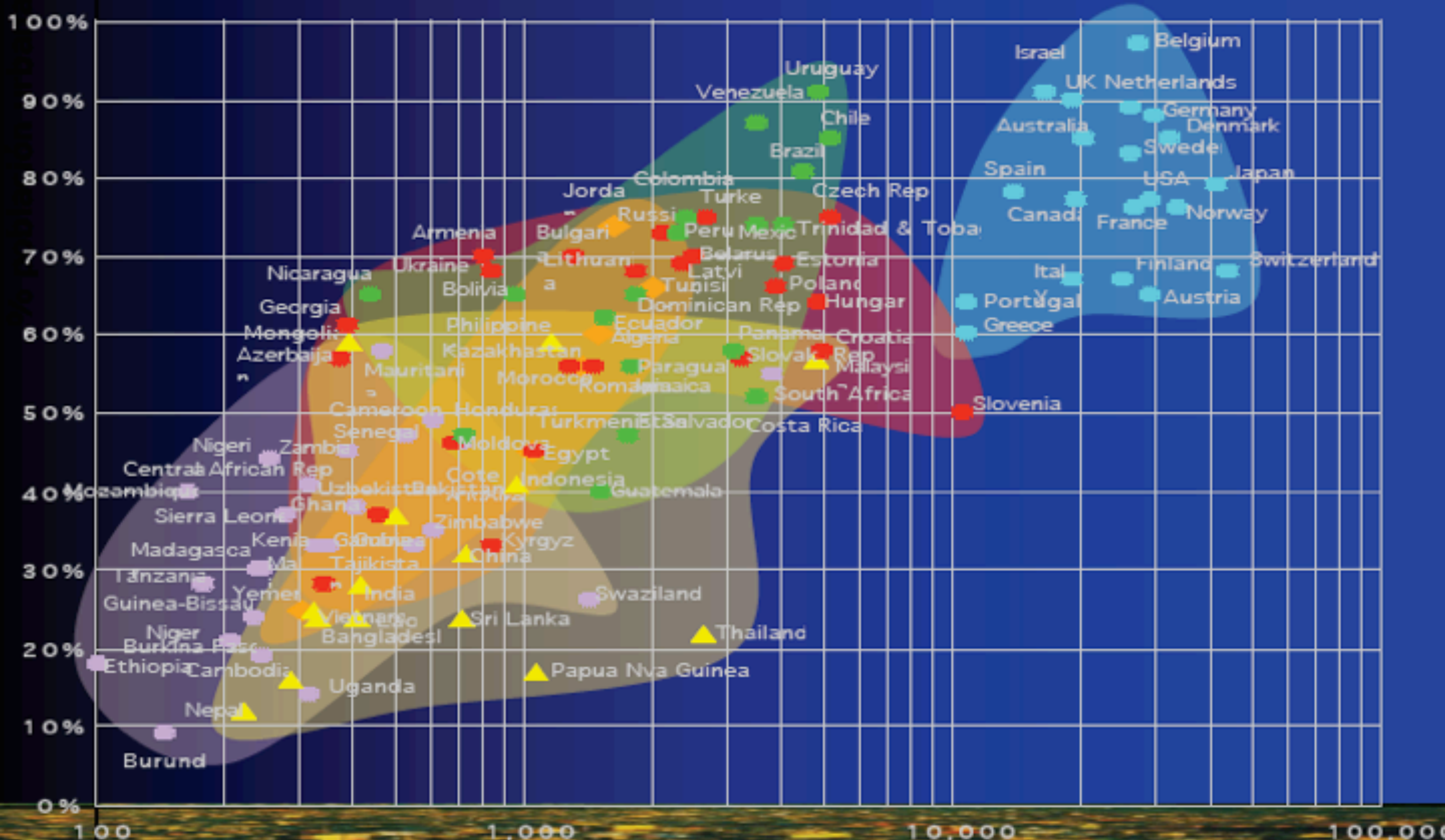
Europejski Instytut Nieruchomości (EIN)

Reforma podatków i opłat lokalnych w Polsce

Augustów, 1-2 grudnia 2011 r.

Podwójny potencjał podatku od nieruchomości

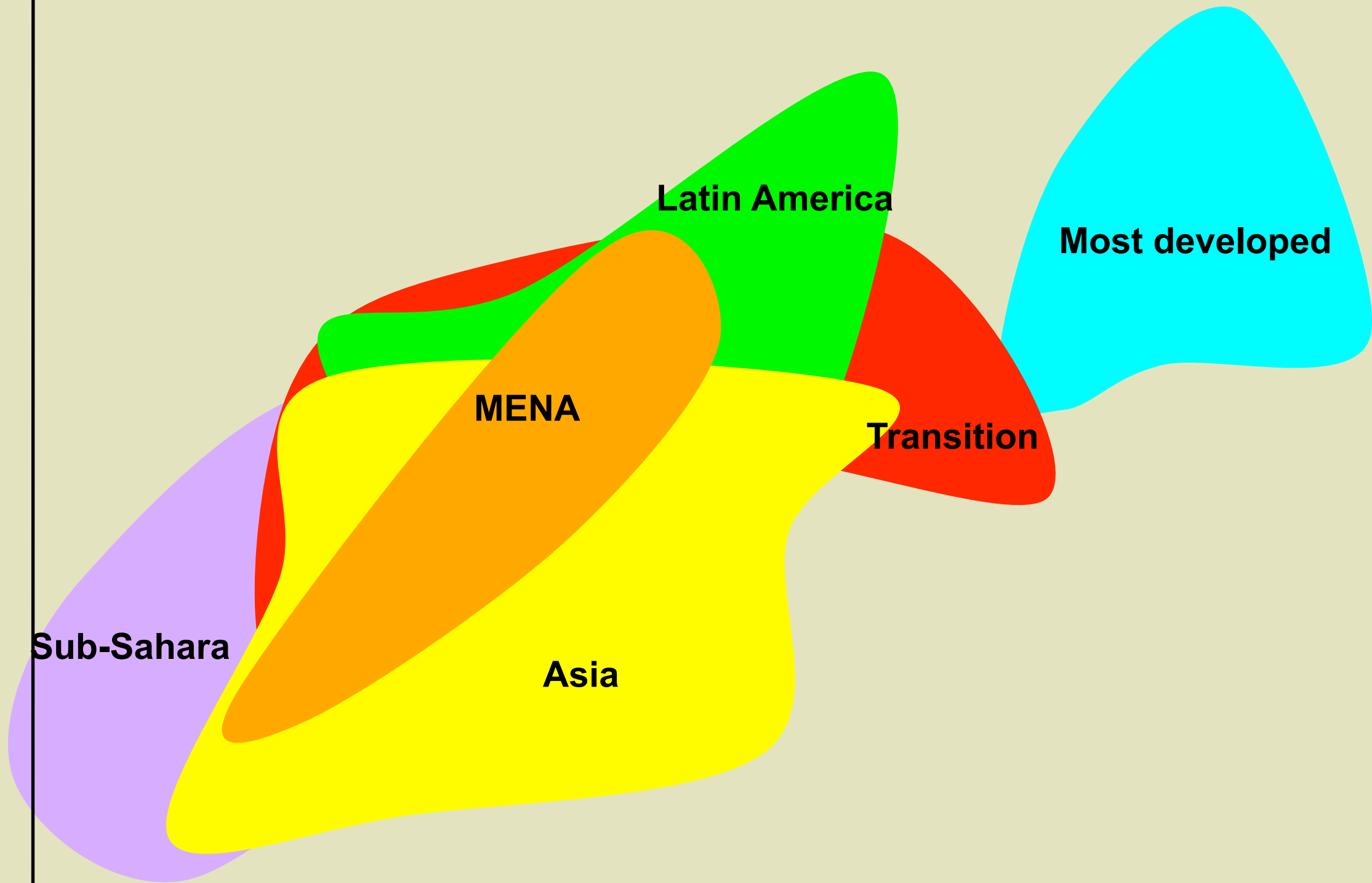
- ✦ PKB wytwarzane głównie na gruntach zurbanizowanych
- ✦ rozwój gospodarki silnie skorelowany z urbanizacją
- ✦ Wiek XXI zdominowany przez urbanizację i miasta
- ✦ urbanizacja wymaga więcej infrastruktury i usług komunalnych...
- ✦ ... oraz intensywniejszego wykorzystania kapitału zurbanizowanego
- ✦ finanse lokalne potrzebują większej “pojemności dochodowej”...
- ✦ ... oraz bodźca fiskalnego na efektywne zagospodarowanie gruntów
- ✦ nie wszystkie kraje rozwinięte wykorzystują ten potencjał zastępując bodziec fiskalny innymi instrumentami (np. większym rygorem przestrz.)
- ✦ czy kryzys fiskalny i gospodarczy zmobilizuje do większego wykorzystania lewaru podatkowego oraz bodźca fiskalnego?



PIB per capita

Valuable urbanized land

% urban population



Sub-Sahara

MENA

Latin America

Most developed

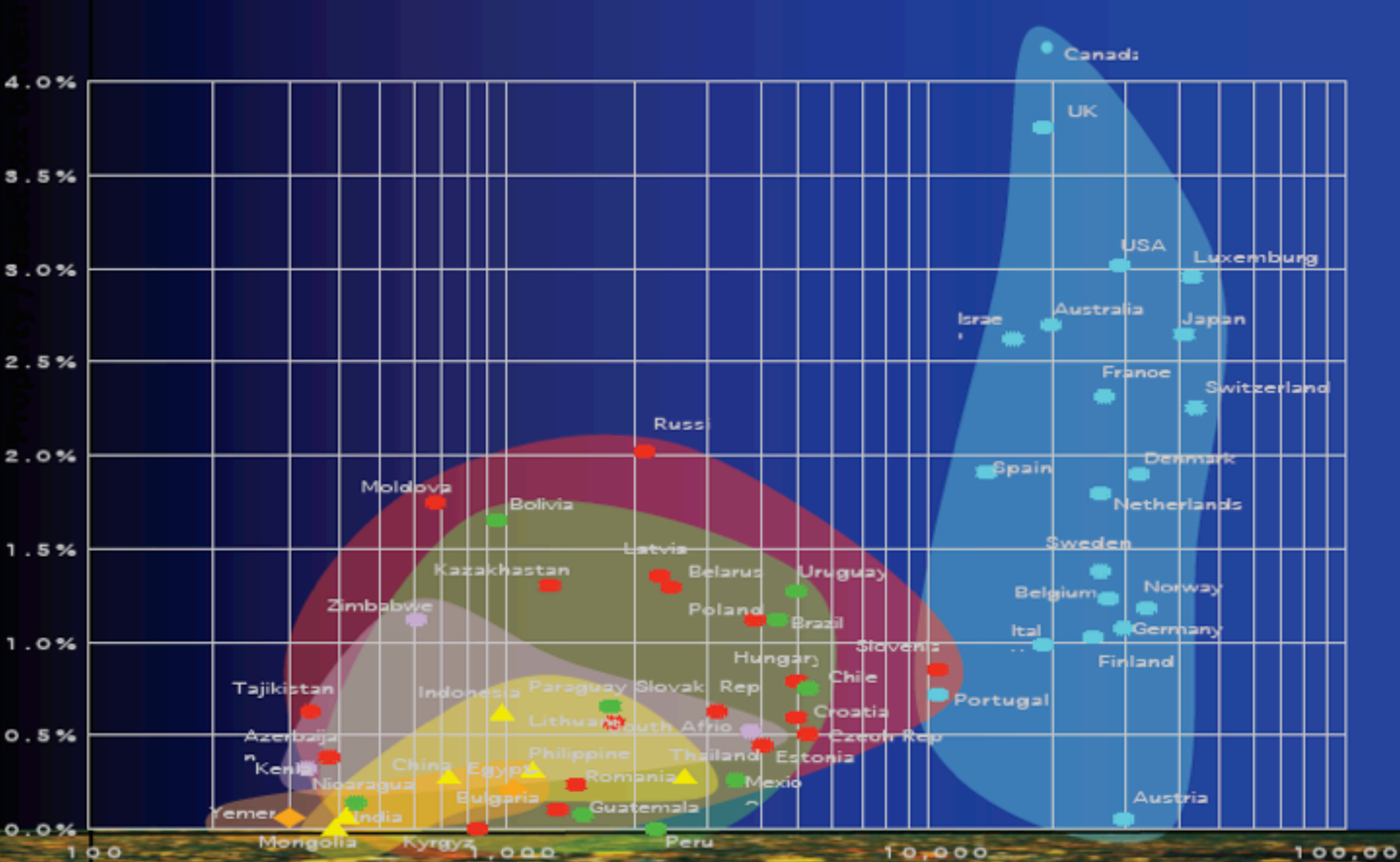
Transition

Asia

GDP per capita

Valuable urbanized land

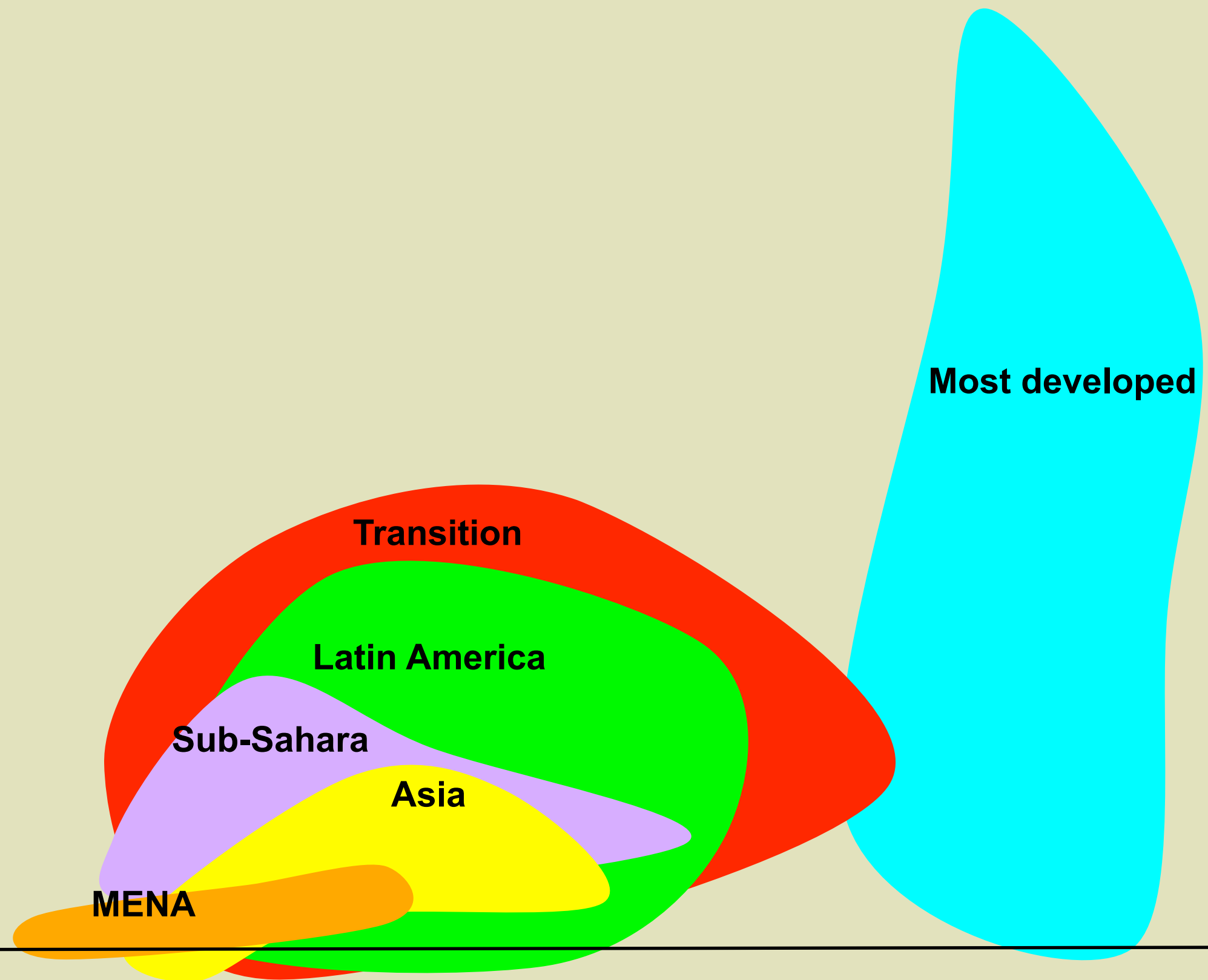
WB & IMF, 2000 & 2002



PIB per capita

Property / Asset Tax Burden

Property/asset tax burden



GDP per capita

Property / asset tax burden₆

WB & IMF, 2000 & 2002

Różne wykorzyst. potencjału w OECD

- ✦ Dochody z podatku jako udział w PKB - średnia OECD 1,8%
 - niski: Meksyk (0,3), CZ-SK (0,4), Austria (0,5), Słowenia (0,6)
 - wysoki: UK (4,2), Kanada-Francja (3,4), Izrael-Korea-USA (3,2), Japonia (2,7)
 - *Polska: 1,2%*
- ✦ Udział podatku w całości podatków - średnia OECD 5,4%
 - niski: CZ (1,1), A-SK (1,3), Meksyk (1,4), Węgry (2,2), Niemcy (2,3)
 - wysoki: USA (12,1), Korea (11,9), UK (11,6), Kanada (10,5)
 - *Polska: 3,6%*

Perspektywy zwiększ. wydajności fiskalnej

- ✦ mieszkańcy płacą podatkiem za infrastrukturę i usługi
- ✦ więcej infrastruktury i usług wymaga większych dochodów
- ✦ brzemień większego podatku wymaga zróżnicowania obciążenia ...
- ✦ ... oraz stwarza silniejsze bodźce do efektywniejszego gospodarowania
- ✦ coroczne stawki podatku powinny równoważyć lokalne budżety
- ✦ instrumenty mitygujące redukują nadmierne obciążenia pewnych grup
- ✦ podatek katastralny wykorzystuje kalibrację rynkową obciążeń ...
- ✦ ... przez co wprowadza silne bodźce efektywnościowe
- ✦ kalibracja rynkowa nie musi być kosztowna (Indie)
- ✦ kalibracja rynkowa może być zróżnicowana - duże/małe miasta
- ✦ tańsza administracja: dolny pułap, bez przeliczeń w ciągu roku

Perspektywy zwiększ. wydajności ekonomicznej

- ✦ znieść / zmniejszyć obecne “dyskryminacje”
- ✦ cenne grunty korzystają z infrastr. i usług publicznych - powód do ich większego opodatkowania
- ✦ na świecie bardziej obciąża się grunty niż budynki:
 - *przeciwdziałanie spekulacji gruntami (dostępność mieszk.)*
 - *zachęty do większego inwestowania w budynki*
- ✦ na świecie różnica między stawkami mieszk. i gospod. nie przekracza 10 razy - w Polsce 30 razy (na budynkach)
- ✦ generalnie - należy pozwolić jst bardziej różnicować stawki oraz wprowadzić elementy kalibracji / wrażliwości rynkowej
- ✦ potrzebny audyt funkcjonalny obecnego podatku zarówno w fiskalnej jak i pozafiskalnej perspektywie

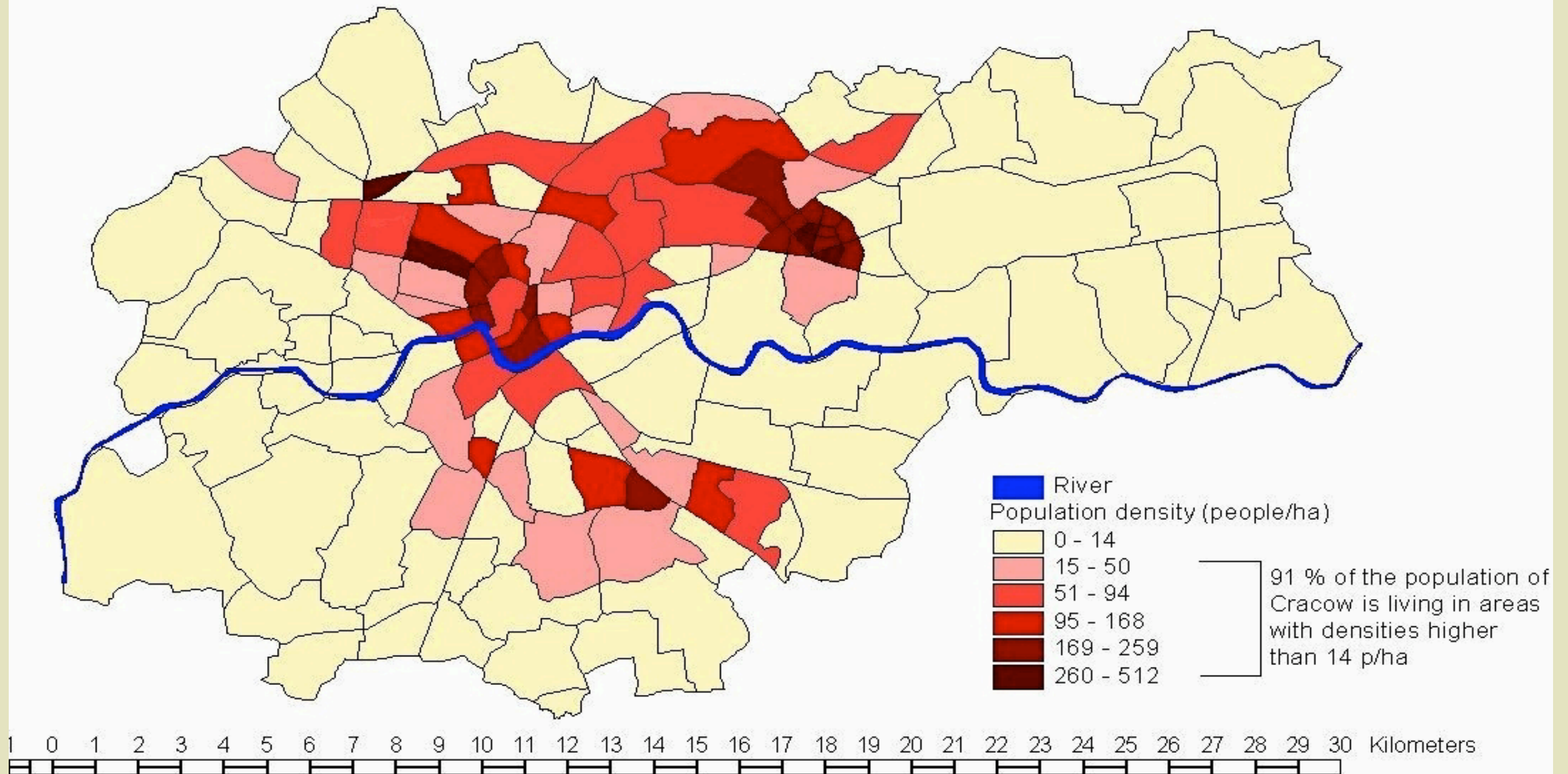
Pozafiskalne korzyści kalibracji rynkowej

- ✦ Administracyjna alokacja gruntów była wypaczona, albowiem:
 - *grunty nie miały wartości rynkowej*
 - *kapitał nie był oprocentowany*
 - *ceny energii były znacznie zaniżone*
 - *płace, ceny i koszty nie były wrażliwe na lokalizację*
- ✦ Transformacja rynkowa ujawniła głębokie misalokacje:
 - **przestrzenna**: rozproszenie przestrzenne kapitału urbanistycznego (zabudowy)
 - **funkcjonalna**: nadmiar terenów przemysłowych, niedobór mieszkaniowych
 - **lokalizacyjna**: wysokie intensywności zabudowy na peryferiach
 - **podmiotowa**: nieproduktywni użytkownicy władający wartościowymi gruntami #

Gęstość zaludnienia w Krakowie

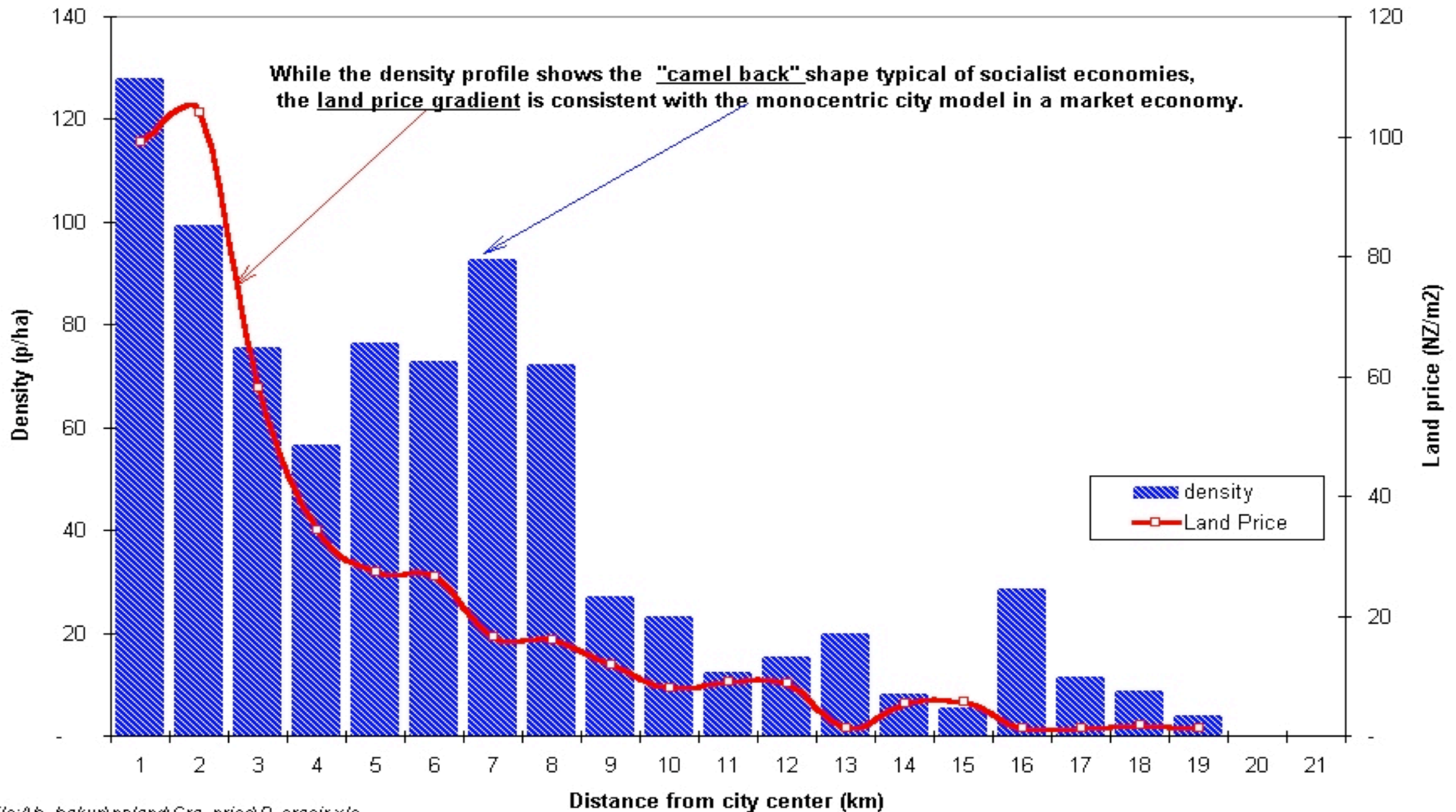
Cracow - Gross Population Density (1988)

The spatial organization of Cracow still reflects its socialist past.



Intensywność zabudowy przeczy rynkowi

CRACOW- DENSITY in built-up areas (1988) and average developed land price (1993-96)

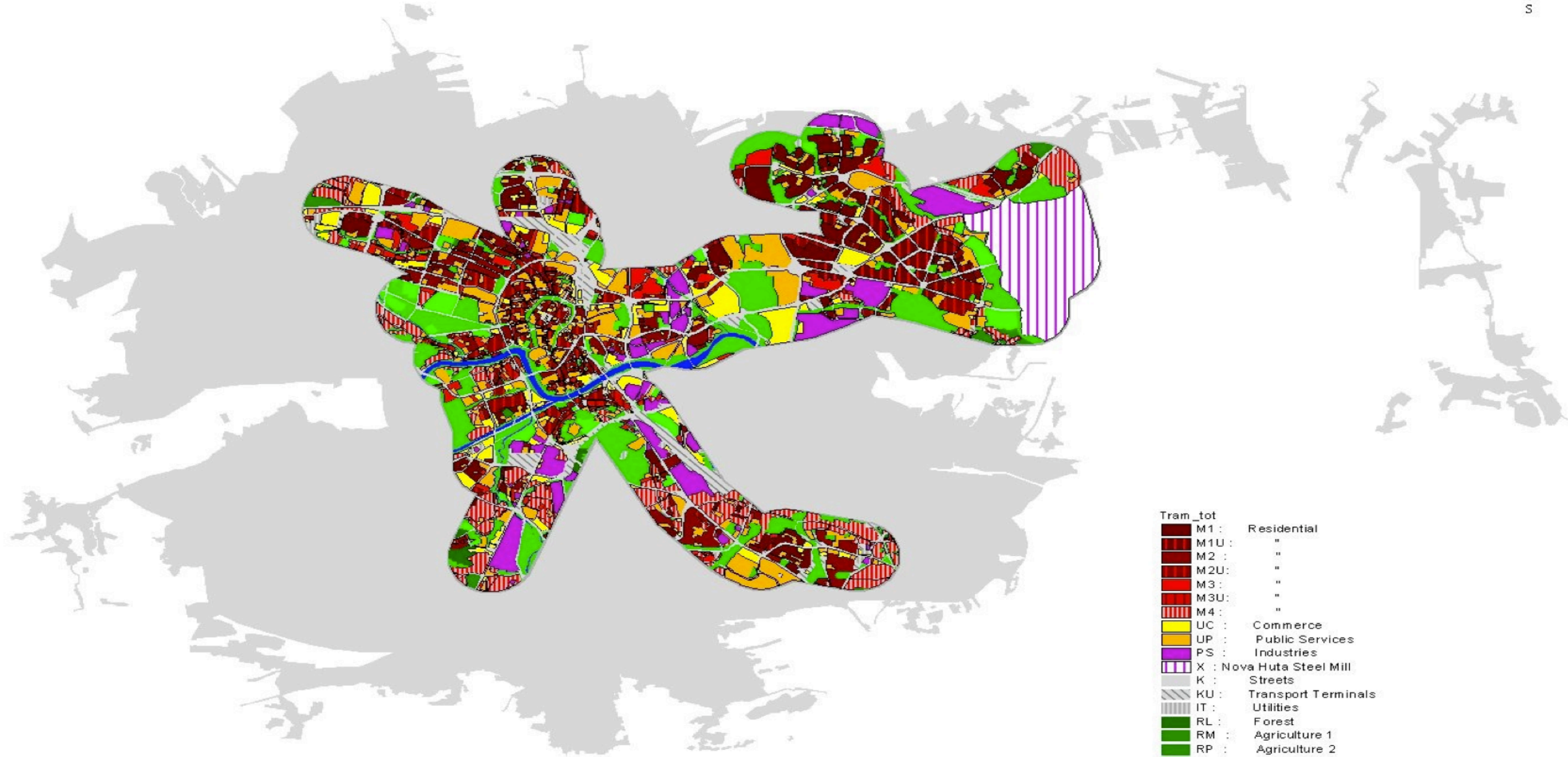


file:Ab_bakup\poland\Cra_price\P_cracir.xls

Suboptymalna intensywność zagospodarowania

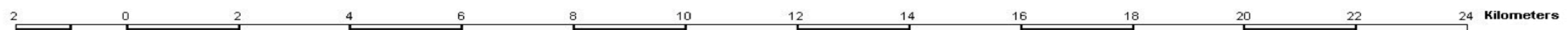
Strefa buforowa systemu tramwajowego

Cracow - Zoning Within 800 Meters From The Electric Tramway Line



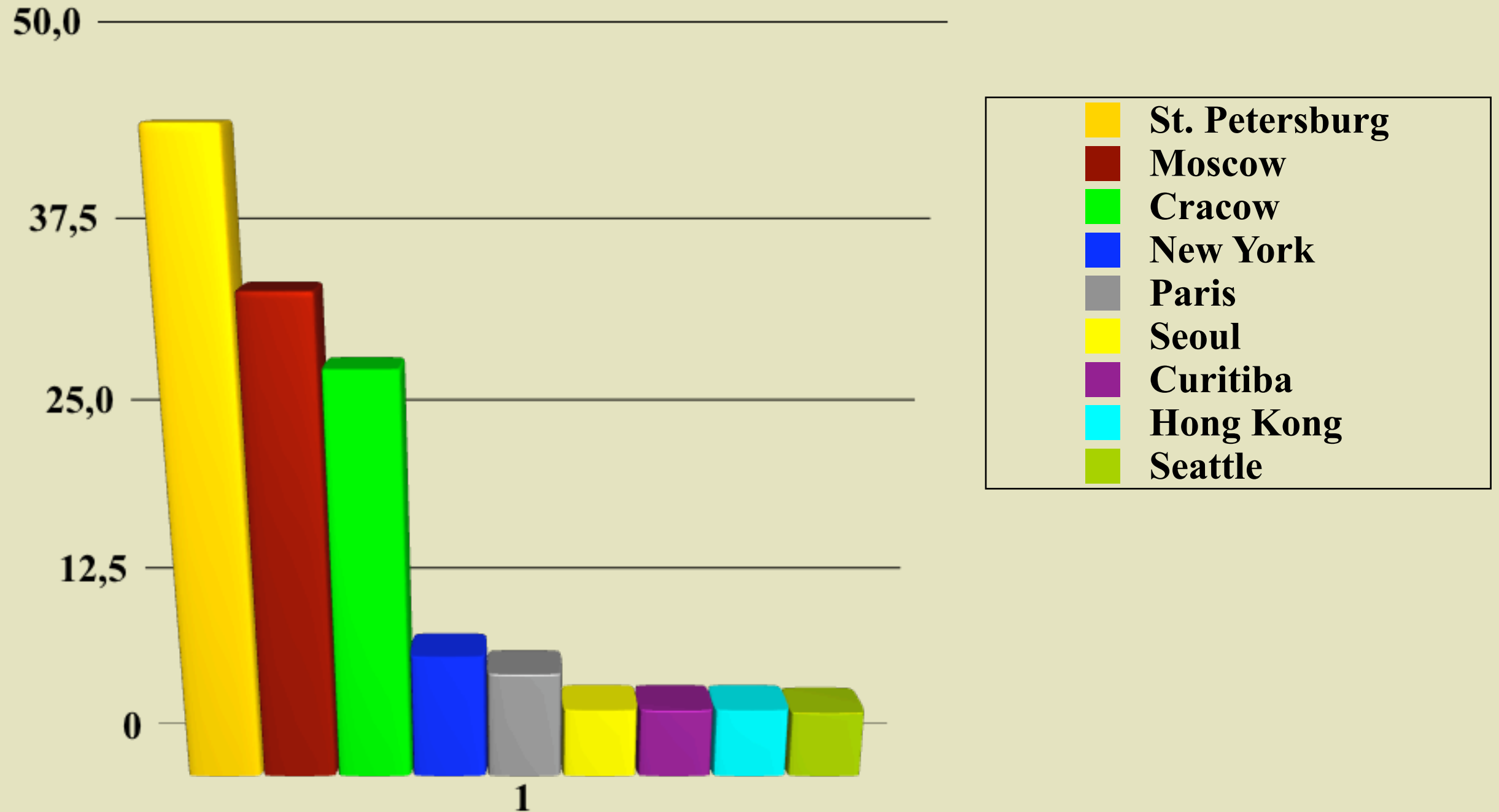
Tram_tot	
M1	Residential
M1U	"
M2	"
M2U	"
M3	"
M3U	"
M4	"
UC	Commerce
UP	Public Services
PS	Industries
X	Nova Huta Steel Mill
K	Streets
KU	Transport Terminals
IT	Utilities
RL	Forest
RM	Agriculture 1
RP	Agriculture 2
ZP	Parks
ZS	Sports
W	Rivers
Tram_buf	
Built_up	

Source: Cracow Real Estate Institute
Cracow Municipality, Department of Urban Planning



file: C:\dwg\Poland\Crac_new_zP_C_zon1.apr - P_C_zon1.Dwg

Udział funkcji przemysłowych w gruntach zurbanizowanych



Misalokacje przestrzenne obszarów zurbaniz.

Rozproszenie vs. zwarta zabudowa

- ✦ Rozproszone struktury przestrzenne z wieloma “dziurami”
- ✦ Wiele “pustych” ciągów infrastruktury miejskiej
- ✦ Kosztowne w utrzymaniu przez samorzady lokalne
- ✦ Wybrakowane systemu infrastruktury miejskiej
- ✦ Nadmierne obciążenie środowiska wysokim zużyciem energii
- ✦ Konieczność bardziej zwartej zabudowy miast:
 - *rozwój zrównoważony*
 - *inteligentny wzrost*
 - *nowa urbanistyka*
- ✦ Jak zwiększyć zwartość miast?
- ❖ **Bodźce fiskalne rynkowo kalibrowanego podatku od nieruchomości.**

Suboptymalna alokacja zagospod. przestrz.

Misalokacje funkcjonalne i lokalizacyjne

- ✦ Nadmierne tereny przemysłowe: *składowanie, transport*
- ✦ Nadmierne tereny rolne: *pasywna ochrona ciągów wentylacyjnych*
- ✦ Niedobór terenów mieszkaniowych: *wysokie intensywności (zwłaszcza peryf.)*
- ✦ Niedobór terenów komercyjnych: *usługi nie-produkcyjna część gospodarki*
- ✦ Mało intensywne funkcje zajmują cenne lokalizacje: *koszty alternatywne*
- ✦ Krzywa intensywności zagospod. przeczy logice rynkowej: *odwrotny spadek*
- ✦ Rynki gruntów sygnalizują logiczną krzywą cen/czynszów
- ✦ Jak realokować funkcje zgodnie z wydajnością rynkową?
- ❖ **Bodźce fiskalne rynkowo kalibrowanego podatku od nieruchomości.**

Misalokacja podmiotowa na gruntach zurbaniz.

Suboptymalni użytkownicy gruntów

- ✦ Administracyjna alokacja użytkowników wg. reguł "zasługi/potrzeby"
- ✦ Brak recyklingu gruntów do optymalnego zagospod. poprzez konkurencję
- ✦ Mało produktywni użytkownicy często zajmują cenne grunty
- ✦ Administracyjna alokacja mieszk. powodowała nadmierne podróżowanie:
 - *do i z miejsca pracy*
 - *do i ze szkoły, szkolenia, nauki*
 - *do i z miejsc zakupów, spraw administracyjnych*
 - *do i z miejsc wypoczynku, rekreacji, rozrywki*
- ✦ Jak spowodować transfer gruntów od mniej do bardziej wydajnych użytkowników?
- ❖ **Bodźce fiskalne rynkowo kalibrowanego podatku od nieruchomości.**

Masowa i głęboka realokacja zasobów nieruchomości dla zwiększenia produktywności obszarów zurbanizowanych wymaga skutecznych bodźców - kalibrowany rynkowo podatek od nieruchomości jest ważnym instrumentem tych ważnych pozafiskalnych celów rozwoju gospodarczego