

Polski podatek od nieruchomości w oczach ekspertów zagranicznych na przykładzie miasta Krakowa

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.

Pobieżna ocena polskiego podatku (2002)

- ✦ prosty, przejrzysty, zrozumiały, odporny na turbulencje rynku, ale ...
- ✦ podatek bez wrażliwości rynkowej - brak bodźca fiskalnego (produktywność)
- ✦ dyskryminuje podatników “gospodarczych”, zwłaszcza przemys. dających 85% dochodów (stawka 30 razy - w Kanadzie maks. 8 razy)
 - *analogia do ad valorem (2000): budynki “gospod” opodatkowane 7,8% od wartości*
 - *budynki mieszkalne opodatkowane 0,062% rocznie*
 - *w systemach ad valorem opodatkowanie wynosi 0,5 - 2,0%*
 - *budynki “gosp” mają to 5% wartości nieruchomości, ale dają 50% dochodów podatkowych*
 - *budynki mieszk. mają 70% wartości nieruchomości, ale dają tylko 10% dochodów*
- ✦ dyskryminuje właścicieli tanich, źle położonych nieruchomości
- ✦ dyskryminuje budynki kosztem gruntów - zachęta spekulacji gdzie tylko 20% dochodów jest za grunty
- ✦ jedna kolacja rocznie w czterech ratach ! Nie dziwią małe zaległości
- ✦ ceny nieruch. mieszk. zawyżone przez nikły podatek i spekulację gruntami
- ✦ gminy nie bilansują swoich budżetów “stawkami wynikowymi”

Pobieżna ocena polskiego podatku (2002)

- ✦ nadmierna liczba wyłączeń, zwolnień, obniżek - 17% niedoboru, podatek generuje 30% dochodów a w Kanadzie średnio 60%
- ✦ ale dobry pomysł z podliczaniem utraconych dochodów, ujawnianiem beneficjentów zwolnień, obniżek, odstępień itp.
- ✦ dlaczego podatkuje się powierzchownie łączne a nie “katastralnie” ?
- ✦ dlaczego nie ma zwolnień generalnych dla nieruchomości sfery publicznej ?
- ✦ dlaczego przy tak niskich kwotach mieszk. podatnicy nie deklarują sami ?
- ✦ dlaczego przy tak niskich kwotach mieszkaniowych podatnicy nie płacą jednorazowo tylko w czterech ratach ?
- ✦ słaba integracja z ewidencją gruntów i budynków ?
- ✦ nie ma minimalnej kwoty podatku ? Czy ktoś policzył opłacalność ? Brak mocy analitycznych w wydziale finansowym ?
- ✦ dlaczego gminy przeliczają podatek przy sprzedaży w ciągu roku ?
- ✦ dlaczego nie są wyłapane wszystkie nieruchomości, gdzie inspekcja ?
- ❖ Generalnie - fiskalnie wydajny, administracyjnie mniej, gospodarczo mało wydajny (brak bodźców fiskalnych)

Obserwacje IPTI w Krakowie (2002)

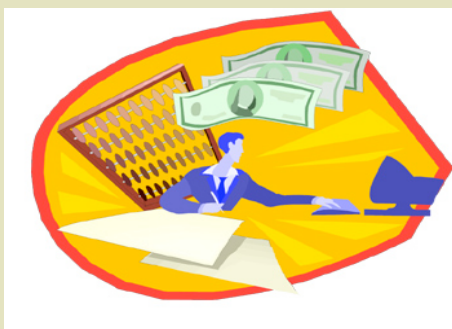
- ✦ jak na warunki w 2002 administracja podatkowa dobrze zorganizowana i zarządzana, chociaż pewne zalecenia mogą ulepszyć wyniki
- ✦ skupić się bardziej na przedmiotach niż na podmiotach czyli na nieruchomościach (katastralnie) a nie podmiotach - podatek od nieruchomości a nie podatek od podmiotów posiadających nieruch.
- *które nieruchomości (jednego podatnika) mają jakie zaległości przy niedoborze ?*
 - *jak weryfikować informacje podatnika, jeśli dotyczą łącznych nie wyszczególnionych pow.?*
- ✦ pozwoli to na uszczelnienie podatku poprzez ujawnianie nie zgłaszanych powierzchni, ale wymaga lepszej współpracy ze strony geodezji
- ✦ lepsza i częstsza kontrola informacji dostarczanych przez podatników (przykłady z Am. Płn.) - wymaga wzmocnienia kadrowego
- ✦ upewnić się, że obciążenie hipoteczne (za zaległości) ciąży na przedmiocie (nieruch.) nawet po śmierci dłużnika podatkowego, oraz że może być szybko rejestrowane i jest przed innymi wierzycielami

Obserwacje IPTI w Krakowie (2002)

- ✦ przed umorzeniem zaległości sprawdzać własność nieruchomości w innych jurysdykcjach w kraju
- ✦ w przypadku sprzedaży zaniechać przeliczania podatku za dany rok między sprzedającym i kupującym - niech zrobią to sami bo podatek od nieruchomości biegnie z nieruchomością, więc kupujący przejmuje to
- ✦ upewnić się, że miasto może zająć należności od lokatorów w przypadku zalegającego właściciela wynajmującego swoją nieruchomość
- ✦ stworzyć kataster fiskalny ewidencjonujący wymiary i należności dla wszystkich poszczególnych nieruchomości (katastralnie), nawet jeśli nadal wystawia się jeden wymiar wobec podatników
- ✦ zrobić surowy przegląd zwolnień, wyłączeń, obniżek itd. włącznie z kwestią zwolnień dla nieruchomości publicznych

Wsparcie budżetu miasta 2011

Budżet Miasta	\$ 847,324,376
Podatki i opłaty lokalne	\$ 565,244,407



Taksacyjna i Podatkowa Ewidencja 2011

	Podstawa opodatkowania	Kwota podatku
Mieszkaniowe wart. kapitał.	\$ 59,994,850,275	\$ 439,934,094
Biznesowe wart. czynsz.	\$ 931,880,596	\$ 61,026,502

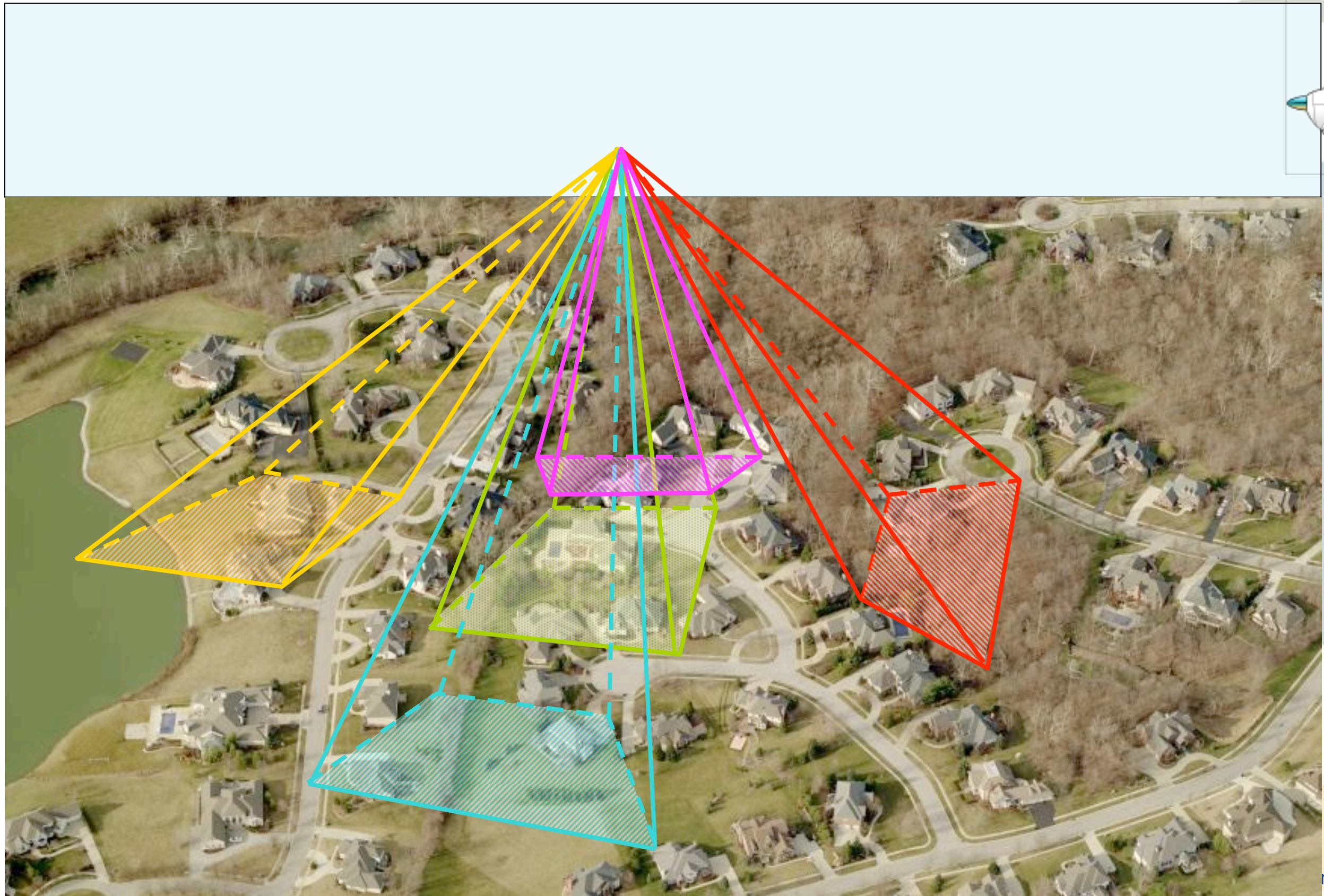
Winnipeg

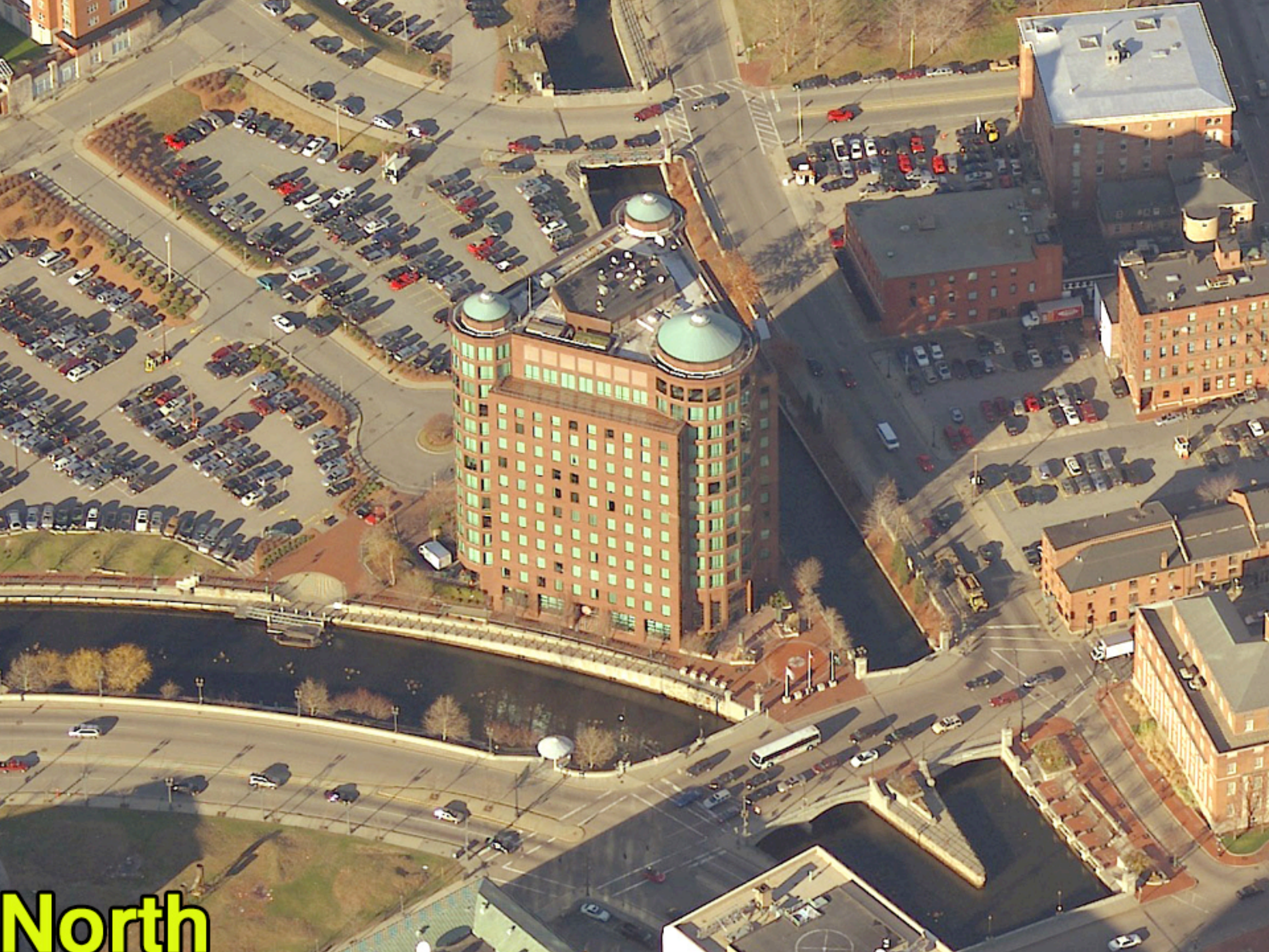
Wydział Taksacji i Podatków



457 Main Street

Zdjęcia w rzutach ukośnych z nalogów





North



South



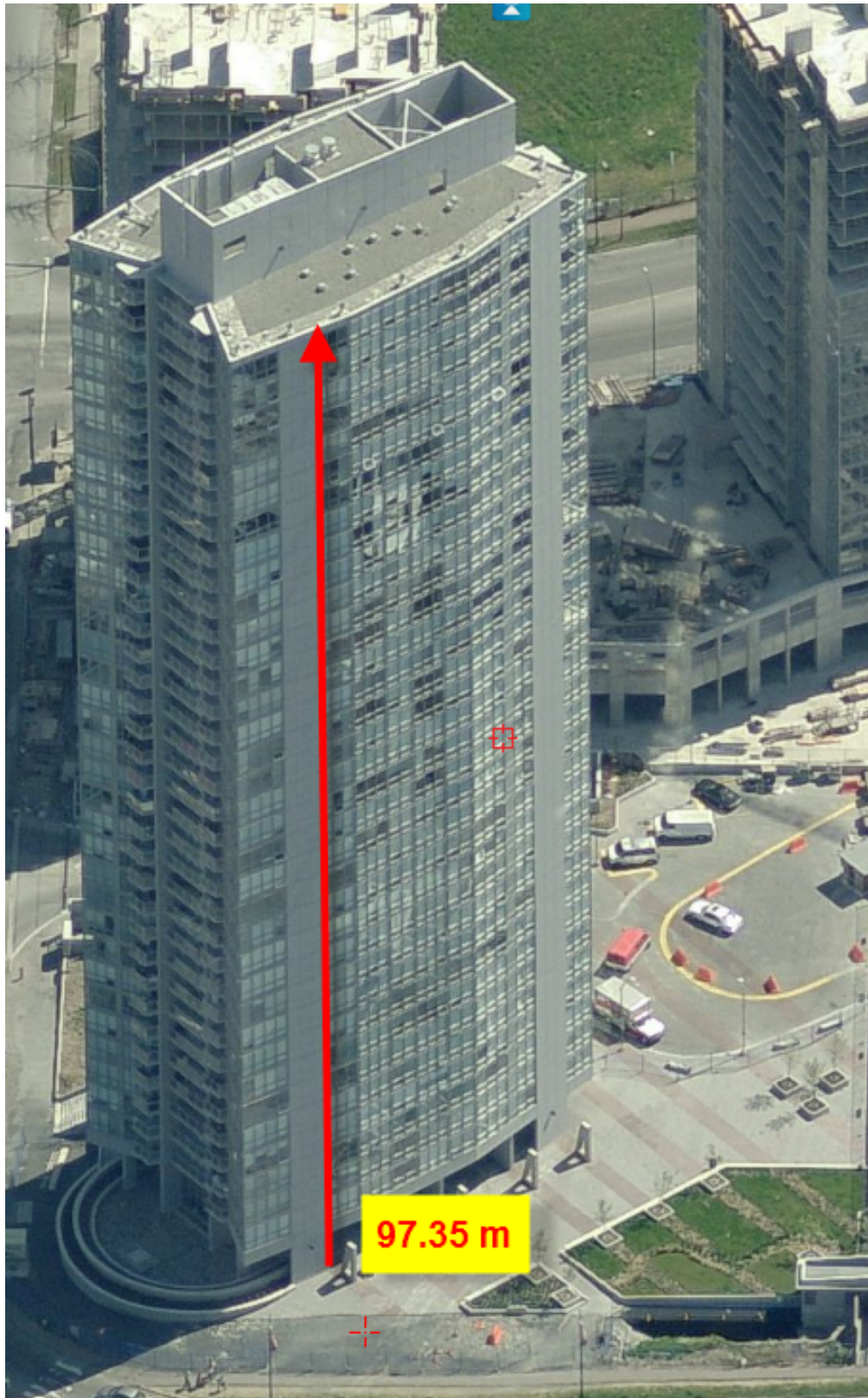
East



West

Każdy pixel obrazu ma swoje wartości X,Y, i Z. Obrazy dają miary szeregu parametrów:

Wysokość
Odległość
Powierzchnie
Kierunek
Kąt
Rzut
Położenie geograf.
Elewacje / Nachylenie

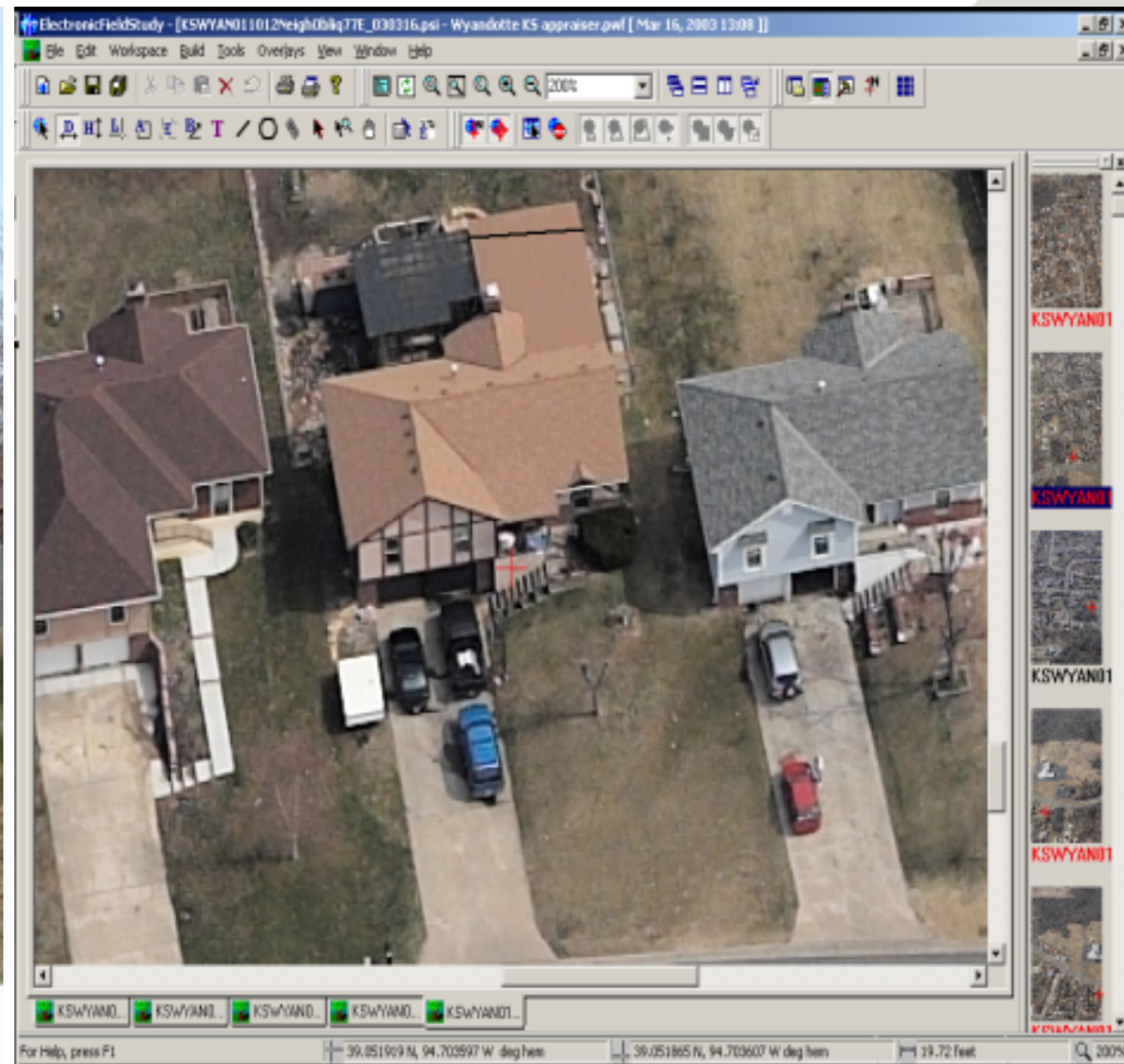


[International Property Tax Institute](http://www.ipti.org)
Institut international de la fiscalité immobilière

Praca zespołowa: widok uliczny i obraz powietrzny



217201 02/06/2006



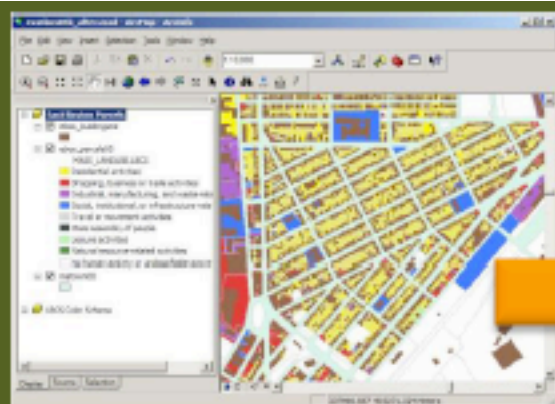
[International Property Tax Institute](#)
Institut international de la fiscalité immobilière

Mobilna wizja lokalna



International Property Tax Institute
Institut international de la fiscalité immobilière

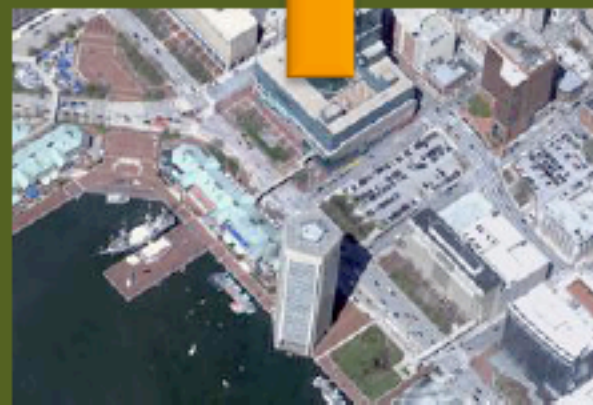
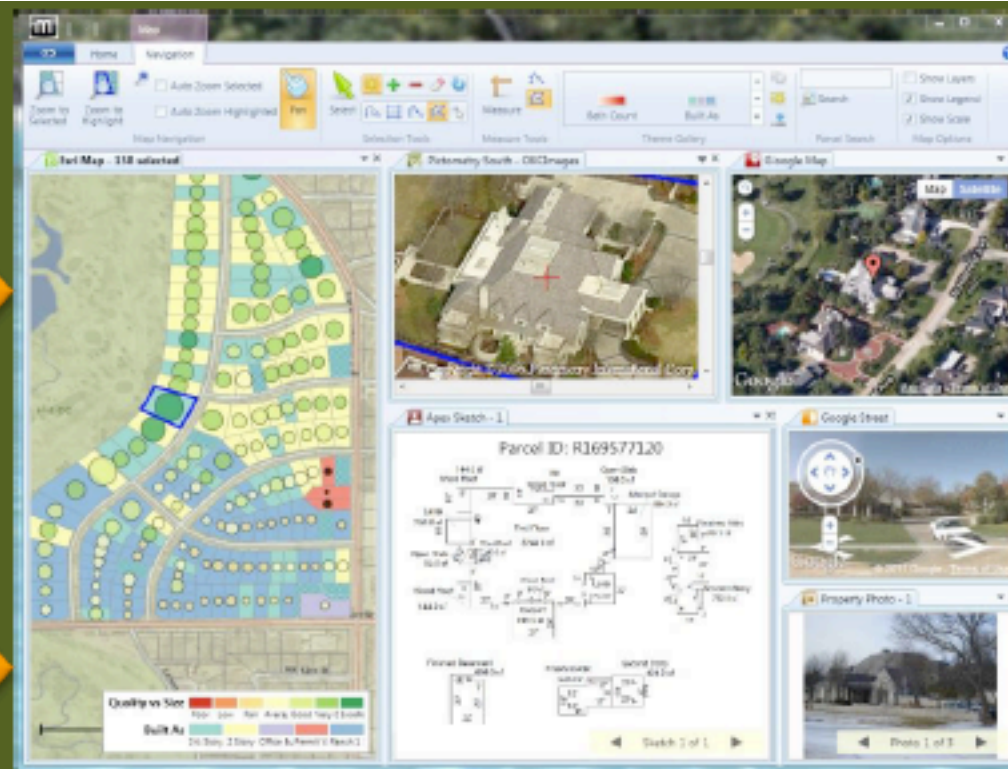
Synchronizacja na biurku



Parcel fabric



Building sketches



Obliques & orthos

OC&C Transparency Model - Microsoft Excel									
File	Home	Insert	Page Layout	Formulas	Data	Review	View	Help	
Q1			=B2/F1, D106:H1151, Fend, Inventory 7/12/2008, 7/14/08						
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	SALESITE	SALEPRICE	SALES DATED	Account/Net	ACTUAL SALE DT	Trans Price	FMARC/NO		Approval
2	5/1/0000	170000	2/1/0000	93/0000/303	02/0002		700/00000/303		Final
3	5/2/0100	140000	8/1/01	93/0000/123	11/2076	2000	700/00000/123		Final
4	5/6/25/2004	140000	9/9/04	93/0000/405	12/1240	2000	700/00000/405		Final
5	5/10/2001	200000	8/00	93/0000/125	07/0000	2000	700/00000/125		Final
6	5/12/3/2000	200000	8/00	93/0000/340	07/0000	2000	700/00000/340		Final
7	5/12/3/2000	200000	8/00	93/0000/393	07/0000	2000	700/00000/393		Final
8	5/1/0000	250000	2/1/00	93/0000/113	50/0000	2000	700/00000/113		Final
9	5/09/0000	170000	0/00	93/0000/1000	4/0000	0000	700/00000/1000		Final
10	10/10/1999	215000	2/00	93/0000/163	52/0000	2000	700/00000/163		Final
11	5/12/2000	070000	2/00	93/0000/173	11/0000	2000	700/00000/173		Final
	5/0000	1750	1/00	93/0000/191	00/0000	2000	700/00000/191		Final
	25/0000	1750	1/00	93/0000/125	00/0000	2000	700/00000/125		Final
	21/0000	1475	1/00	93/0000/135	00/0000	2000	700/00000/135		Final
	07/0000	1400	1/00	93/0000/143	70/0000	2000	700/00000/143		Final
	92/0000	8/00	1/00	93/0000/303	50/0000	2000	700/00000/303		Final
12	5/10/12/00	200000	1/00	93/0000/423	04/0000	2000	700/00000/423		Final
13	5/10/2000	070000	1/20	93/0000/893	10/0000	2000	700/00000/893		Final
14	5/10/19/00	255000	2/00	93/0000/190	100/0000	2000	700/00000/190		Final
15	5/10/2000	400000	2/00	93/0000/7030	100/0000	2000	700/00000/7030		Final
16	5/1/0000	450000	2/00	93/0000/7030	11/0000	2000	700/00000/7030		Final

Assessment data



Street level

Wykrywanie zmian

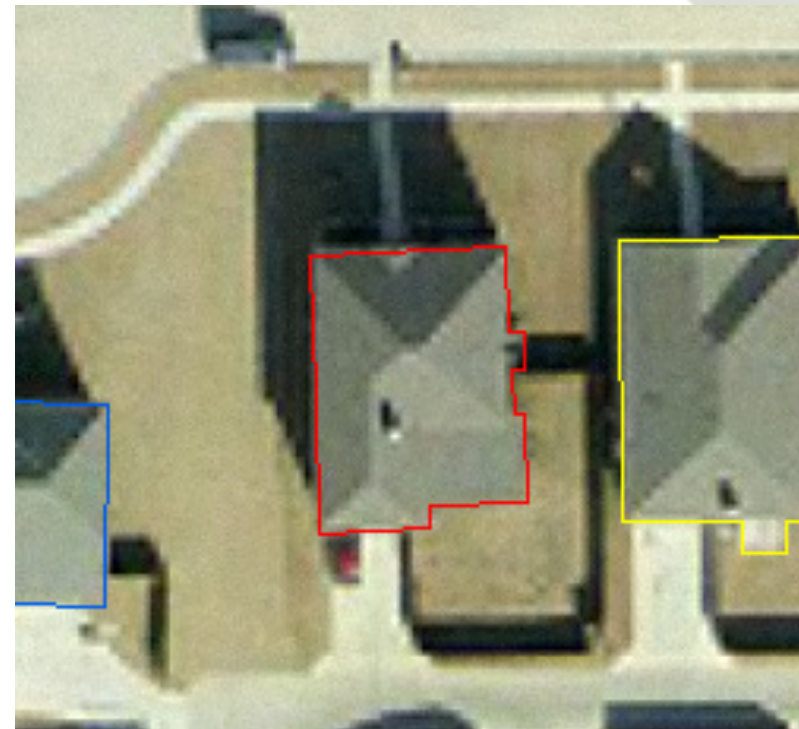
Poprzednio

Ostatnio

Nowe



Zmienione



International Property Tax Institute
International de la fiscalité immobilière