**Bez obaw o podatek katastralny**

**Raz na jakiś czas pojawiają się głosy o możliwości wprowadzenia w Polsce podatku katastralnego. Jego obecność mogłaby spowodować znaczne zmiany na rodzimym rynku nieruchomości.**

**Raz na jakiś czas pojawiają się głosy o możliwości wprowadzenia w Polsce podatku katastralnego. Jego obecność mogłaby spowodować znaczne zmiany na rodzimym rynku nieruchomości.**

Podatek katastralny to znana od wielu lat forma opodatkowania nieruchomości. Podstawę opodatkowania stanowi wartość katastralna nieruchomości, obliczana każdorazowo na potrzeby taksacji. Zwykle jest to wartość odzwierciedlająca możliwą do osiągnięcia wartość rynkową nieruchomości. Jest to wyraźna różnica w porównaniu do obecnie stosowanego w Polsce systemu, który opiera się na opodatkowaniu w oparciu o wielkość powierzchni (grunty) lub powierzchni użytkowej (budynki). To właśnie uzależnienie wysokości podatku od wartości nieruchomości powoduje duże kontrowersje i opór przed wprowadzeniem tego typu rozwiązań na polskim rynku.

Podatek katastralny jest szeroko rozpowszechniony w krajach europejskich i m.in. w Stanach Zjednoczonych. Różnią się jednak stawki. Przykładowo na Litwie rozpiętość stawek zaczyna się od 0,3 proc. wartości nieruchomości, w Irlandii jest to 0,18 i 0,25 proc., w Wielkiej Brytanii przeciętnie 1 proc., a w USA wysokości stawek uzależnione są od stanu, ale wynoszą średnio nieco 1 proc.

**Kto zyska, kto straci?**

Obecnie odprowadzany podatek od nieruchomości nie bierze pod uwagę wartości nieruchomości. Przykładowo, maksymalna stawka podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowej mieszkania w Warszawie wynosi 0,74 zł za m kw. Tyle zapłaci właściciel mieszkania niezależnie od tego, czy jego mieszkanie położone jest w ścisłym Śródmieściu, czy na obrzeżach miasta. Przy mieszkaniach o powierzchni 60 m kw. podatek wyniesie 44,40 zł. Gdyby jednak zastosować najniższą stawkę podatku stosowaną w Irlandii, to dysproporcje w wymiarze podatku byłyby bardzo duże. Przedmiotowe mieszkanie położone w Śródmieściu stolicy ma wartość ok. 540 tys. zł – podatek katastralny wyniósłby więc 972 zł w skali roku. Mieszkanie o takim samym metrażu w bloku z wielkiej płyty na Białołęce wyceniane jest na ok. 330 tys. zł. Jego właściciel zapłaciłby więc 594 zł – czyli odpowiednio 22 i 13 razy więcej niż przy obecnym wymiarze podatku od nieruchomości.

Naszą symulację oparliśmy na najniższych stawkach podatku katastralnego. Mimo wyższego niż dotychczas poziomu opodatkowania, kwoty te byłyby raczej do zaakceptowania przez większość właścicieli mieszkań. *– Dopiero wysokość podatku w okolicach 1 proc. wartości nieruchomości mogłaby znacząco wpłynąć na obraz rynku nieruchomości. Wynikiem znacznych obciążeń podatkowych zwiększających koszt obsługi nieruchomości mógłby być spadek zainteresowania segmentem drogich, dobrze zlokalizowanych nieruchomości, a ich obecnych właścicieli zmusiłoby do zamiany mieszkania na tańszą ofertę*, mówi Mariusz Kania, prezes zarządu Metrohouse. Odzwierciedleniem wyższych podatków byłby też wzrost stawek czynszowych za mieszkania, a w przypadku zachowania kwot czynszu spadek rentowności dotychczasowych umów z najemcami*. – Można się też spodziewać, że dla osób spłacających kredyty mieszkaniowe (zwłaszcza we franku) każde dodatkowe obciążenie fiskalne mogłoby budzić duże opory. Dlatego wprowadzenie takiego sposobu opodatkowania nieruchomości będzie trudnym przedsięwzięciem dla decydentów*, dodaje Mariusz Kania.

Zwolennicy wprowadzenia takiego rozwiązania podkreślają liczne walory podatku katastralnego. Pierwszy to zwiększenie dochodów dla samorządów terytorialnych, które mogłyby zostać spożytkowane w postaci lokalnych inwestycji. W opinii zwolenników katastru podatek uporządkuje sposób gospodarowania substancją mieszkaniową. Właściciele nieruchomości będą prowadzić bardziej przemyślaną politykę zarządzania swoimi zasobami. *– Można oczekiwać, że np. niezagospodarowane działki w dobrych lokalizacjach o wiele szybciej trafią do obrotu z uwagi na duże obciążenia podatkowe właścicieli*, mówi Mariusz Kania. Ponadto system katastru wydaje się bardziej sprawiedliwy społecznie. Właściciele nieruchomości droższych, lepiej zlokalizowanych, o wyższym standardzie zapłacą proporcjonalnie więcej niż właściciele nieruchomości o niskim standardzie.

**Na razie bez obaw?**

15 stycznia 2015 r. w odpowiedzi na interpelację poselską dotyczącą wprowadzenia podatku przyjmującego za podstawę wartość nieruchomości przedstawiciele Ministerstwa Finansów stwierdzili, że *„Od 2004 r. w Ministerstwie Finansów nie są prowadzone prace dotyczące systemu opodatkowania nieruchomości opartego całkowicie na wartości nieruchomości. Przeprowadzone w przeszłości prace analityczne miały na celu jedynie zbadanie możliwości wprowadzenia tego rodzaju opodatkowania. W efekcie tych prac nie doszło do powstania projektu ustawy przyjętego przez Radę Ministrów.”* W kolejnym fragmencie odpowiedzi na interpelację stwierdzono, że ze względu na brak kompletnych danych odnośnie wartości nieruchomości oraz koszty realizacji projektu wdrożenie podatku katastralnego nie jest możliwe. Nie jest też planowane rozpoczęcie prac legalizacyjnych w tym kierunku. Temat jednak coraz częściej powraca wywołując niepokój wśród właścicieli nieruchomości.