

Nowoczesna ewidencja podatkowa

# Kataster fiskalny

JAN J. KONIECZNY

**Trzeba mieć świadomość, że nikt w kraju nie jest w stanie sfinansować tak ogromnego i kosztownego przedsięwzięcia, jakim jest utworzenie wielofunkcyjnego systemu katastralnego wraz z numeryczną mapą katastralną, w nowoczesnym – odpowiadającym standardom europejskim – środowisku informatycznym.**

**P**odstawą efektywnej i prawidłowo funkcjonującej **ewidencji podatkowej**, jaką ma być, w niedalekiej już przyszłości, **kataster fiskalny**, będzie taka ewidencja, w której zawarta zostanie wiarygodna i aktualna informacja w zakresie dotyczącym:

- podmiotu opodatkowania;
- przedmiotu opodatkowania;
- wartości przedmiotu opodatkowania.

Po wprowadzeniu reformy systemu podatkowego będzie to ewidencja, w której ujęte zostaną **wszystkie nieruchomości podlegające opodatkowaniu**.

Według założeń reformy systemu podatkowego, zgodnie z przepisami projektowanej ustawy o podatku od wartości nieruchomości, podatkiem objęte zostaną:

- nieruchomości (grunt wraz z częściami składowymi, lokale, budynki);
- części nieruchomości nie będące częścią składową gruntu (budowle, części budowli, części lokalu, ułamkowa część nieruchomości);

Z powyższej definicji wynika jednoznacznie, jaki rodzaj danych jest uważany za przydatny dla celów fiskalnych. Wynika z niej, również jednoznacznie, jakie rodzaje ewidencji są nieprzydatne do celów podatkowych.


**Z**definiowana powyżej ewidencja podatkowa posiada zatem fundamentalne znaczenie dla efektywnego systemu podatków od nieruchomości. Od stopnia kompletności tej ewidencji w prostej linii zależy efektywność poboru podatków, będących ważnym źródłem zasilania samorządowych budżetów lokalnych. Od chwili utworzenia samorządów gminnych i zakwalifikowania podatków od nieruchomości do grupy podatków lokalnych, wpływających bezpośrednio do budżetów gminnych, to właśnie samorzady zainteresowane są zwiększeniem wpływów z tego podatku. Okoliczność ta, o niebagatelnym znaczeniu dla budżetu gmin, spowodowała, że każda gmina sama zmuszona była do założenia ewidencji podatkowej w oparciu o własny aparat podatkowy. Obecnie **wszystkie** gminy na terenie kraju (w liczbie ok. 2500) posiadają taką ewidencję i na jej podstawie dokonują poboru podatków. Wie o tym każdy podatnik podatku od nieruchomości, który posiada choćby działkę rekreacyjną, nie mówiąc już o innych nieruchomościach.

**R**ejestry podatku od nieruchomości, prowadzone i aktualizowane na bieżąco przez organa podatkowe gminy, zawierają aktualnie wszystkie informacje i dane niezbędne do celów podatkowych, a mianowicie:

- nazwiska i adresy podatników,
- adresy i powierzchnie działek podlegających opodatkowaniu,
- adresy i powierzchnie budynków podlegających opodatkowaniu,
- adresy i powierzchnie lokali podlegających opodatkowaniu,
- adresy budynków stanowiących odrębną własność, a także ich części podlegające opodatkowaniu.

Organy podatkowe gmin wykorzystywały do tworzenia rejestrów podatkowych przedmiotów opodatkowania różne dostępne dane, pochodzące z takich źródeł, jak:

- PESEL, księgi wieczyste oraz różne ewidencje (w tym NIP) zawierające adresy potencjalnych podatników;
- ewidencja gruntów (w zakresie powierzchni działek oraz nazwisk i adresów potencjalnych podatników);
- księgi wieczyste, służby budowlane oraz ewidencje statystyczne, geodezyjne itp. w zakresie budynków;
- księgi wieczyste oraz ewidencje prowadzone przez spółdzielnie mieszkaniowe, ADM-y itp. w zakresie lokali;
- wydziały budowlane gmin, SANEPID-y itp. w zakresie budowli stanowiących odrębną własność, a także ich części podlegających opodatkowaniu.

**M**ankamentem rejestrów podatkowych prowadzonych obecnie w gminach ciągle jeszcze jest ich niekompletność polegająca na tym, że w wielu gminach znaczna część (bo sięgająca skrajnie do 30%) przedmiotów opodatkowania pozostaje poza zasięgiem podatkowym, tworząc znaczącą w skali kraju **szarą strefę podatków lokalnych**. Poszczególne gminy, w zależności od rozmiarów tej strefy, zainteresowane są jej zlikwidowaniem, a tym samym uczynieniem podatku lokalnego bardziej efektywnym. W poprawieniu tego stanu rzeczy w sposób bardzo znaczący nie pomoże niestety ewidencja gruntów i budynków, gdyż sama nie zawsze aktualizowana jest na bieżąco, zawiera tylko stosunkowo mały procent budynków i nie zawiera w ogóle ewidencji budowli ani lokali. Bywa natomiast, że ewidencja gruntów w swej części opisowej aktualizowana jest na podstawie ewidencji podatkowej gminy. Dzieje się tak szczególnie w gminach, które same nie prowadzą ewidencji gruntów. 

**P**oważną wadę obecnego systemu opodatkowania nieruchomości, podnoszoną przy różnych okazjach przez władze samorządowe gmin, stanowi **kryterium powierzchni**, przyjęte za podstawę wymiaru opodatkowania. Okoliczność ta powoduje, że od nieruchomości gruntowych, budynkowych bądź lokalowych, których cena za metr kwadratowy, np. w Warszawie, wynosi 1700 złotych, płacony jest ten sam podatek co od parceli tej samej wielkości np. w Suwałkach, której cena za metr kwadratowy z trudem osiąga wartość 17 złotych.

Przeciwko takiemu stanowi rzeczy ostro protestują gminy, na których terenie położone są działki, budynki i lokale o dużej wartości rynkowej. Gminy domagają się więc takiej reformy systemu podatkowego, który:

- doprowadzi do ograniczenia szarej strefy w podatkach lokalnych;
- ustanowi kryterium wyznaczania podatku w funkcji wartości, a nie powierzchni, jak to ma miejsce do tej pory.

**S**zacuje się, że z wymienionych wyżej powodów udział podatku od nieruchomości, stanowiący 12-15% przeciętnego budżetu gminy, wzrośnie średnio o 30%. Wobec rosnących potrzeb samorządów lokalnych są to kwoty znaczące i poszukiwane przez gminy. Nowoczesna ewidencja podatkowa, która będzie prowadzona przez samorządową administrację podatkową, zapewni likwidację szarej strefy podatków lokalnych i wzmocni budżety lokalne o brakujące z tego tytułu środki. Podobnie zmiana kryteriów opodatkowania nieruchomości (opartych na ich wartości) wyrówna niedobory podatkowe, szczególnie w gminach miejskich. Ponieważ

samorządowa administracja podatkowa istnieje już w gminach od kilku lat, nie ma żadnej potrzeby tworzenia jej nowych struktur tam, gdzie zapadają decyzje podatkowe.

Wycena nieruchomości dla celów fiskalnych będzie się odbywała z udziałem rzeczoznawców majątkowych, na podstawie standardów ustanowionych przez ministra finansów. Wyznaczona na podstawie takiej wyceny **wartość fiskalna nieruchomości stanie się podstawą wymiarowej decyzji podatkowej, którą z mocy obowiązujących przepisów podatkowych będzie mógł podjąć wyłącznie organ podatkowy gminy.**

**Z**łożenie nowoczesnej ewidencji podatkowej – **katastru fiskalnego** – doprowadzi do: ■ objęcia obowiązkiem podatkowym wszystkich właścicieli nieruchomości zobowiązanych do płacenia podatku od ich wartości, ■ zwiększenia przychodów do samorządowych budżetów lokalnych.

Sprawne przeprowadzenie reformy systemu podatkowego możliwe będzie, ponieważ:

- istnieją już i sprawnie działają samorządowe służby podatkowe zajmujące się również podatkiem od nieruchomości, jako podatkiem lokalnym, pozostającym w wyłącznej kompetencji organów samorządowych;
- do wyceny nieruchomości dla celów fiskalnych – tam, gdzie będzie ona konieczna – będą miały zastosowanie zasady zamówień publicznych, stymulujące poziom rynkowy cen wykonawców takiej wyceny;
- wynik wyceny dla celów fiskalnych trafi wprost do zamawiającego (do gminnego rejestru podatkowego) i będzie mógł być zaakceptowany wyłącznie wtedy, gdy spełni wszystkie oczekiwania zamawiającego określone w warunkach przetargowych;

■ identyfikacja i rejestracja nieruchomości, tworzących obecną szarą strefę podatków lokalnych od nieruchomości odbywać się będzie na podstawie istniejących dla obszaru całego kraju zdjęć lotniczych, wykonanych ze środków Unii Europejskiej; na zdjęciach tych, które stanowią najbardziej aktualną ewidencję budynków, znajdują się bowiem te wszystkie budynki, których brak jest niestety w istniejącej ewidencji gruntów i budynków.

W ten sposób do roku 2003 powstaną, oparte na narzędziach informatycznych, samorządowe struktury podatkowe, które spełnią standardy europejskie jako kataster fiskalny.

**Z** chwilą, gdy obecna ewidencja gruntów i budynków zostanie zmodernizowana w takim stopniu, że będzie spełniać europejskie standardy numerycznego katastru nieruchomości, racjonalne będzie utworzenie w Polsce jednego komplementarnego systemu katastralnego, w otwartym środowisku informatycznym, w którym będą mogły być realizowane harmonijnie różnorodne funkcje i zadania poszczególnych użytkowników takiego systemu.

Niestety, wobec przyjętych obecnie przez państwo polskie określonych **priorytetów** obciążających budżet państwa, **innych niż geodezja i kataster**, trzeba mieć świadomość, że nikt w kraju nie jest w stanie sfinansować tak ogromnego i kosztownego przedsięwzięcia, jakim jest utworzenie wielofunkcyjnego systemu katastralnego wraz z numeryczną mapą katastralną, w nowoczesnym – odpowiadającym standardom europejskim – środowisku informatycznym.

Autor jest radcą ministra w Departamencie Podatków Lokalnych i Katastru Ministerstwa Finansów

## IMPEXGEO

generalny dystrybutor  
urządzeń pomiarowych GPS firmy Trimble  
oraz instrumentów geodezyjnych firmy Nikon  
ma przyjemność powiadomić o

### OTWARCIU NOWEGO CENTRUM SERWISOWEGO SYSTEMÓW POMIAROWYCH FIRMY TRIMBLE

Naprawa i serwis:

- systemów pomiarowych geodezyjnych, kartograficznych i morskich,
- urządzeń do precyzyjnej nawigacji maszyn budowlanych i urządzeń roboczych,
- systemów pomiarowych, kontrolnych i monitorujących obiekty inżynierskie.

**Ułatwiamy również rozwiązanie problemów roku 2000 i zmiany kalendarza GPS.**

Zapraszamy do firmy **Impexgeo**  
**ul. Płatanowa 1, osiedle Grabina**  
**Michałów Grabina, 05-126 Nieporęt**

tel. (0 22) 614-50-01 w. 230 i 231, faks (0 22) 614-50-01 w. 232  
email: [impexgeo@pol.pl](mailto:impexgeo@pol.pl)