

*Leszek Dawid*

**PROBLEMY Z WYKORZYSTYWANIEM DANYCH  
Z KATASTRU NIERUCHOMOŚCI  
DO CELÓW PODATKOWYCH  
NA PRZYKŁADZIE GMINY WIEJSKIEJ BĘDZINO**

---

***PROBLEMS CONNECTED WITH USING DATA  
FROM REAL ESTATE CADASTRE IN TAX AIMS ON  
THE EXAMPLE OF THE CHOSEN RURAL COMMUNITY***

**Streszczenie**

Według obecnie obowiązujących przepisów, gromadzone w ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości) dane dotyczące rodzaju użytków gruntowych w zestawieniu z gleboznawczą klasyfikacją gruntów rolnych i leśnych, sposobu użytkowania nieruchomości, ich przeznaczenia i innych, stanowią podstawę określenia przez właściwy organ wymiaru podatku rolnego, leśnego i od nieruchomości.

Jednak we współdziałaniu systemu ewidencji gruntów i budynków oraz systemu podatkowego występuje pewien problem. Wiele działek przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę i faktycznie zakupionych przez nabywców jako działki budowlane o wysokiej wartości, ale obecnie niezabudowanych lub w trakcie budowy, lub nieruchomości posiadających statut nie odebranych do użytkowania, posiada w ewidencji gruntów i budynków zapis użytku np. grunty orne czy łąki. W wyniku takiego zapisu organ naliczający należny podatek w gminie, biorąc pod uwagę zapis w ewidencji gruntów i budynków oraz deklarację złożoną przez właścicieli gruntów, nalicza za taką działkę podatek rolny pomimo, że faktycznie jest to działka budowlana. W wyniku takiego sposobu naliczania podatków gminy tracą finansowo, a właściciele nieruchomości o podobnej wartości placą podatki zupełnie inne, różniące się nawet kilkadziesiąt razy.

Celem artykułu jest ocena zasad naliczania podatków rolnego, leśnego i od nieruchomości na przykładzie gminy wiejskiej Będzino.

**Słowa kluczowe:** kataster, system podatkowy, gmina

### **Summary**

*According to current rules, data gathered in the cadaster that concern a type of arable lands in comparison with soil classification of rural and forest grounds, way of using the real estate, their application and others are the base of setting the agricultural, forest and real estate tax by an appropriate body.*

*There is a problem with the cooperation between grounds and buildings files and tax system. Many plots destined in local land planning to development and in fact bought by a purchaser as building plots with great value, but not built currently or in the middle of building, or a real estate having a status of not taken to use, has a special settlement in grounds and buildings files – a settlement of use for example arable lands or meadows. As a result of such a settlement the body calculating due taxes in community, taking into consideration a settlement in grounds and buildings files and a declaration made by a real estate owner, calculates for such a plot the agricultural tax even though it is in fact building plot. As a result a community budget suffers a loss and owners of plots whose value is similar, pay completely different taxes, higher even several dozen times.*

*The aim of this article is an evaluation of principles concerning calculation of agricultural, forest and real estate taxes on the example of rural community Będzino.*

**Key words:** cadaster, tax system, community

### **WSTĘP**

W ustawie o gospodarce nieruchomościami [Ustawa 1997] ustawodawca używa nazwy „kataster nieruchomości” zamiennie z istniejącą ewidencją gruntów i budynków, przewidując w przyszłości zastąpienie ewidencji wyżej wymienionym katastem. Wiąże się to z reformą istniejącego systemu podatkowego dotyczącego naliczania podatku rolnego, leśnego i od nieruchomości. Nowy podatek (dalej zwany podatkiem katastralnym) ma być naliczany od wartości nieruchomości. Obecnie organ wykonawczy naliczający wyżej wymienione podatki zgodnie z ustawami [Ustawa 1984, 1991, 2002, 2002a] bierze pod uwagę dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków oraz deklarację złożoną przez właściciela nieruchomości – podatnika. Podatki te stanowią dochód do budżetu gminy. Istnieją jednak pewne rozbieżności pomiędzy danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków a faktycznie występującymi. Budżet gminy na tym traci. Prawdopodobnie zastosowanie podatku katastralnego rozwiązałoby problematykę poruszaną przez autora niniejszego artykułu.

Celem niniejszego artykułu jest ocena zasad naliczania podatków przede wszystkim rolnego i od nieruchomości, występujących na granicy współdziałania ewidencji gruntów i budynków oraz systemu podatkowego na przykładzie gminy wiejskiej Będzino.

## **FUNKCJA EWIDENCYJNA I PODATKOWA KATASTRU NIERUCHOMOŚCI**

Podstawową funkcją katastru nieruchomości jest systematyczne rejestrowanie wszelkich danych tak przedmiotowych, jak i podmiotowych dotyczących wyodrębnionych działek gruntów, celem zapewnienia w szczególności organom administracji publicznej, możliwości wykonywania nałożonych ustawowo zadań, w tym z zakresu planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, statystyki publicznej [Falcenloben 2009] gospodarowania nieruchomościami, wymiaru podatków czy też prowadzenia ewidencji gospodarstw rolnych - art. 21 ustawy [Ustawa 1989]. Zadaniem organu prowadzącego kataster nieruchomości jest systematyczne gromadzenie i utrzymanie w aktualności określonych w art. 20 ustawy [Ustawa 1989] dotyczących:

- gruntów - ich położenia, granic, powierzchni, rodzajów użytków gruntowych oraz ich klas gleboznawczych, oznaczenia ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów, jeżeli zostały założone dla nieruchomości, w skład której wchodzi grunty,
- budynków - ich położenia, przeznaczenia, funkcji użytkowych i ogólnych danych technicznych,
- lokali - ich położenia, funkcji użytkowych oraz powierzchni użytkowej,
- właściciela, a w odniesieniu do gruntów państwowych i samorządowych - inne osoby fizyczne lub prawne, w których władaniu znajdują się grunty i budynki lub ich części,
- miejsca zamieszkania lub siedzibę osób będących właścicielami (władającymi),
- informacji o wpisaniu do rejestru zabytków,
- wartości nieruchomości, a także ich utrwalanie poprzez dokonywanie stosownych wpisów w prowadzonych rejestrach oraz przechowywanie dokumentów stanowiących podstawę dokonywanych zmian, jak i tworzenie kopii zabezpieczających zbiorów danych oraz ich udostępnianie osobom zainteresowanym zbiorów danych ewidencyjnych w stanie aktualności,
- kompletności danych jak i zgodności z obowiązującymi standardami określającymi zasady prowadzenia rejestru.

Obowiązek ten starosta może realizować poprzez przeprowadzenie z urzędu, procedury modernizacji operatu ewidencyjnego na zasadach określonych w art. 24a ustawy [Ustawa 1989] czy też w drodze weryfikacji danych ewidencyjnych w zakresie ich zgodności z treścią dokumentów źródłowych stanowiących podstawę wpisu, albo też zgodności treści mapy ewidencyjnej ze stanem faktycznym. Funkcja kontrolna, w tym znaczeniu wynika zatem bezpośrednio z nałożonego na starostę obowiązku utrzymania istniejących baz danych ewidencyjnych w stanie aktualności, co prowadzić ma do powstania domniemania ich wiarygodności, tj. zgodności z danymi.

W ujęciu historycznym funkcja fiskalna katastru nieruchomości była dominująca i stanowiła istotną przesłankę uzasadniającą potrzebę tworzenia tego rodzaju rejestrów. Aby ustalić należne podatki koniecznym było bowiem fizyczne zinwentaryzowanie na określonym obszarze wszelkich nieruchomości (działek gruntu, budynków, lokali, placów niezabudowanych itp.) i przypisanie ich osobom zobowiązanym do zapłaty określonej w ustalony sposób daniny. Z pojęciem „kataster” wiąże się też często tzw. wartość katastralną ustalaną dla celów podatkowych i oznaczającą „urzędową minimalną wartość nieruchomości” [Lyons 1997]. Na gruncie obecnie obowiązujących przepisów, kataster nieruchomości nie pełni bezpośrednio funkcji podatkowej, a podstawę wymiaru podatków stanowią jedynie dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości), a organy ustalające ich wysokość nie są uprawnione do przyjęcia innej podstawy niż dane uwidocznione w rejestrze zarówno co do ich oznaczenia, jak i wykazanej powierzchni. Gromadzone w katastrze dane dotyczące rodzaju użytków gruntowych, w zestawieniu z gleboznawczą klasyfikacją gruntów rolnych i leśnych, są bezpośrednią podstawą określenia przez właściwy organ wymiaru podatku rolnego i leśnego. Ujawnione natomiast w katastrze informacje dotyczące sposobu użytkowania nieruchomości, ich przeznaczenia, w tym dane dotyczące wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej, stanowią podstawę naliczenia przez właściwe organy należnego podatku od nieruchomości (gruntów, budynków i lokali). Istniejący model katastru nieruchomości można przedstawić jako system oparty na rejestrowaniu ustalonych wzajemnych relacji prawnych pomiędzy obiektem (działką), której prawa dotyczą a osobą, której prawa te przysługują. System ten oparty jest na trzech podstawowych filarach: działka – prawo – osoba [Hycner R., 2004].

## SYSTEM PODATKOWY

System podatkowy to uporządkowany zbiór ustaw i przepisów wykonawczych, które służą realizowaniu społeczno-ekonomicznego modelu, obowiązującego w danym czasie w danym państwie. Działa on prawidłowo jeśli zachowana jest właściwa równowaga między jego podstawowymi funkcjami tj. trwałej wydajności podatku oraz zasady sprawiedliwego rozłożenia ciężaru podatków [Kulicki, Sokół 1995]. W Polsce nie ma jednej ustawy całościowo regulującej system opodatkowania nieruchomości. System ten tworzą trzy podatki o stosunkowo zbliżonej konstrukcji prawnej, uregulowanej w trzech aktach prawnych. Podatek od nieruchomości uregulowany jest w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych [Ustawa 1991], podatek leśny w ustawie o podatku leśnym [Ustawa 2002], a podatek rolny w ustawie o podatku rolnym [Ustawa 1984]. Obowiązek opłacania podatku od nieruchomości jest jedną z szeregu opłat, jakie ponosi właściciel. Ewidencja podatkowa nieruchomości jest częścią obowiązującego systemu opodatkowania nieruchomości, którym administrowanie należy do

obowiązku gmin. Cechą charakterystyczną regulacji prawnej podatków tworzących ten system jest bardzo mała liczba przepisów wykonawczych. Podatki te, co pozytywnie odróżnia je od innych świadczeń podatkowych, są w zasadzie całościowo uregulowane w aktach prawnych rangi ustawowej. Z pozoru więc funkcjonowanie systemu opodatkowania nieruchomości nie powinno nastroczać zbyt wielu problemów ani w teorii, ani w praktyce, rzeczywistość jest jednak inna, dowodem na co jest olbrzymia liczba sporów pomiędzy podatnikami, a organami podatkowymi [Żróbek, Żróbek, Kuryj 2008]. Ewidencja zawiera dane o podatnikach i przedmiotach opodatkowania, a w szczególności dane wynikające z informacji i deklaracji składanych przez podatników, danych zawartych w księgach wieczystych, ewidencji gruntów i budynków oraz innych ewidencji i rejestrów (reperytorium aktów notarialnych, ewidencji decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę i planie zagospodarowania przestrzennego, ewidencji prowadzonych przez urzędy skarbowe, Krajową Ewidencję podatników [Etel 2003].

Do najważniejszych źródeł zasilania podatkowego samorządów należą głównie trzy podatki stanowiące w całości dochód własny gmin:

- podatek rolny,
- podatek leśny,
- podatek od nieruchomości.

Podatek od nieruchomości ma najszerzy zasięg przedmiotowy, ponieważ obciąża zarówno grunty, budynki i budowle, natomiast przedmiotem podatku rolnego i leśnego są jedynie grunty. Podatki te wzajemnie uzupełniają się, grunty opodatkowane podatkiem rolnym bądź leśnym nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Wyjątek stanowią grunty rolne wykorzystywane na prowadzenie działalności innej niż rolnicza bądź leśna.

## **PODATEK ROLNY, LEŚNY I OD NIERUCHOMOŚCI JAKO DOCHÓD GMIN W POLSCE**

Rok 2003 stał się dla podatku rolnego, leśnego i od nieruchomości rokiem przełomowym. Od tego roku system podatkowy bazuje na wspólnej ewidencji gruntów i budynków. Kwestie klasyfikacji gruntów normuje rozporządzenie [Rozporządzenie 2001]. Grunty są objęte podatkiem rolnym, jeżeli wpis do klasyfikacji gruntów i budynków świadczy, iż są to użytki rolne. Sklasyfikowane w wyżej wymienionej ewidencji jako las, objęte są podatkiem leśnym, chyba że jest zajęty na działalność gospodarczą inną niż leśna. Natomiast grunty użytkowane rolniczo, które nie zostały sklasyfikowane jako użytki rolne, bądź zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, objęte są podatkiem od nieruchomości. Podatek ten jest najważniejszym dochodem własnym gmin, porównywalny tylko z udziałami w podatku dochodowym od osób fizycznych.

Podatek leśny natomiast stanowi najskromniejsze źródło zasilania przychodów dla budżetu jednostki samorządu terytorialnego.

Opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne lub jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza. W momencie wprowadzenia w życie ustawy podatek ten składał się z dwóch części, podatku rolnego od gruntów oraz z podatku rolnego od dochodów z działów specjalnych produkcji rolnej. Od 1 stycznia 1992 r. podatek rolny obejmuje produkcję rolną, roślinną i zwierzęcą, a podatek rolny od dochodów z działów specjalnych został włączony do przychodów podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych. Przedmiot opodatkowania dotyczy bezpośrednio gruntów gospodarstw rolnych, dochody z prowadzonej na nich działalności nie mają żadnego wpływu, dlatego też ograniczenie produkcji rolniczej bądź zaprzestanie upraw nie stanowi podstawy do zwolnienia od podatku lub udzielenia w nim ulgi [Gomułowicz, Małecki 1998].

Podstawę opodatkowania podatkiem rolnym stanowi:

- dla gruntów gospodarstw rolnych – liczba hektarów przeliczeniowych ustalana na podstawie powierzchni, rodzajów i klas użytków rolnych wynikających z ewidencji gruntów i budynków oraz zaliczania do okręgu podatkowego,
- dla pozostałych gruntów – liczba hektarów wynikająca z ewidencji gruntów i budynków.

Ustalono cztery okręgi podatkowe, do których zalicza się gminy oraz miasta w zależności od warunków ekonomicznych i produkcyjno – klimatycznych [Rozporządzenie 2001]. Podatek rolny nalicza się na podstawie hektara przeliczeniowego, który jest ustalany w oparciu o powierzchnię, rodzaj i klasę użytku rolnego, wynikającego z wpisu do ewidencji gruntów i budynków oraz zaliczenia gruntu do danego okręgu podatkowego. Opodatkowaniem podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- grunty (z wyłączeniem sklasyfikowanych w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej),
- budynki lub ich części,
- budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości stanowi:

- dla gruntów – powierzchnia,
- dla budynków lub ich części – powierzchnia użytkowa,
- dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – wartość, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę odliczenia amortyzacji w tym roku, niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne, a w przy-

padku budowli całkowicie zamortyzowanych – ich wartość z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego.

Podatkiem leśnym opodatkowane są grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako lasy. Wyjątek stanowią grunty zajęte pod inną działalność gospodarczą niż leśna. Przez działalność leśną należy rozumieć działalność właścicieli, posiadaczy lub zarządców w zakresie urządzania, ochrony, zagospodarowania, utrzymania, powiększania zasobów leśnych, gospodarowania zwierzyną i drzewostanem. Opodatkowaniu podatkiem leśnym podlegają jedynie grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków symbolem Ls, nie dotyczy to zaś gruntów zadrzewionych i zakrzewionych, nawet jeżeli znajdują się na gruntach leśnych (Lz-Ls).

### **EWIDENCJA PODATKOWA NIERUCHOMOŚCI**

Organy podatkowe dla potrzeb wymiaru i poboru podatku rolnego, leśnego oraz od nieruchomości, prowadzą od 1 stycznia 2005 roku ewidencję podatkową w systemie informatycznym. Powstała ona na mocy ustawy [Ustawa 2002] z dnia 30 października 2002 r. Ewidencja ta zawiera dane o podatnikach i przedmiotach opodatkowania. Są to przede wszystkim dane wynikające z informacji i deklaracji składanych przez podatników (podstawowe źródło) na podstawie przepisów o podatku rolnym, leśnym i od nieruchomości, a także danych zawartych w księgach wieczystych, w ewidencji gruntów i budynków oraz innych ewidencjach i rejestrach, w tym prowadzonych przez organy administracji publicznej ewidencji decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ponadto ewidencja obejmuje dane niezbędne do wymiaru i poboru podatku rolnego, leśnego i od nieruchomości, które regulowane są przez odrębne ustawy, takie jak:

- dane dotyczące podatników podatku rolnego, leśnego i od nieruchomości,
- dane dotyczące gruntów podlegających opodatkowaniu podatkiem rolnym lub leśnym, a także gruntów, budynków lub ich części oraz budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, podlegających opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Organem właściwym w sprawie ewidencji jest wójt, burmistrz lub prezydent miasta. Celem zachowania spójności danych zawartych w różnych rejestrach publicznych oraz zgodnie z zasadą jawności danych ewidencyjnych starosta jest zobowiązany do zawiadomienia o dokonanych zmianach ewidencyjnych między innymi organy podatkowe, w wypadku gdy zmiany te mają znaczenie dla wymiaru podatków: rolnego, leśnego i od nieruchomości [Kisiłowska 2006].



## OBSZAR BADAŃ

Gmina Będzino położona jest w północno-wschodniej części województwa zachodnio-pomorskiego i graniczy z następującymi gminami: od północy z gminą Mielno, od zachodu z gminami Ustronie Morskie i Dygowo, od południa z gminami Karlino i Biesiekierz, od wschodu z gminami Sianów i Koszalin. Gmina rozlokowana jest w pasie Wybrzeża Bałtyckiego, w obrębie Wybrzeża Słowińskiego, z przyległą od południa Równiną Białogardzką. Północna część gminy jest płaska (równinna), o charakterze rolniczo-łąkowym, zaś południowa lekko pofałdowana (obszar moreny dennej), również o charakterze rolniczym. Głównym elementem w krajobrazie naturalnym jest jezioro Jamno. Na obrzeżach gminy występują niewielkie kompleksy lasu mieszanego oraz obszary bagienne. Tereny leśne zajmują 10% powierzchni gminy, a użytki rolne 80%. Powierzchnia gminy wynosi 18 092 ha. W skład gminy wchodzi 24 sołectwa: Będzinko, Będzino, Dobiesławiec, Dobrze, Dobrzyca, Kiszkowo, Kładno, Komory, Łekno, Łopienica/Łasin Koszaliński, Mścice, Popowo, Skrzyszewo, Słowienkowo, Smolne, Stojsław, Strachomino, Strzepowo, Strzeżenice, Śmiechów-Borkowice, Tymień, Uliszki, Wierzchominko i Wierzchomino oraz 45 miejscowości. Gminę zamieszkuje ok. 9 300 mieszkańców (2010 r.). Działalność produkcyjną i usługową oraz handlową prowadzi około 455 podmiotów gospodarczych. Wymienić należy tutaj drobne zakłady rzemieślnicze, usługowe, produkcyjne, sklepy oraz największe Przedsiębiorstwo Zbożowo-Młynarskie "PZZ" w Stojsławiu, zajmujące się wytwarzaniem przeróżnych produktów z przerobu zbóż. Region gminy jest bardzo atrakcyjny z punktu widzenia turystyki wycieczkowej: wędrowki piesze, rowerowe, turystyka samochodowa i jazda konna. Walory regionu to bogactwo przyrody, różnorodność krajobrazów oraz bliskość morza. Morze i płytkie jeziora przybrzeżne sprzyjają uprawianiu sportów wodnych (żeglarstwa, windsurfingu). W płytkim, przybrzeżnym morzu żyją zarówno ryby słodkowodne, co sprzyja wędkarstwu. Położenie gminy w pobliżu Koszalina sprawia również, że chętnie osiedlają się tu ludzie dotąd mieszkający w dużej aglomeracji miejskiej. Co roku przybywa i osiedla się w gminie Będzino wiele osób z całej Polski, buduje tu własne domy. Rozwija się głównie budownictwo jednorodzinne, powstają również pensjonaty i domy wczasowe. Sprzedawane są głównie nieruchomości gruntowe o funkcji budowlanej.

## NALICZANIE PODATKÓW LOKALNYCH

W analizowanym okresie w latach 2007-2010, budżet gminny Będzino zasilał podatek [www.bip.będzino.pl] rolny, leśny i do nieruchomości. Najniższe wpływy były z tytułu podatku leśnego i zawierały się w przedziale od około 35,3-41,9 tys. zł rocznie, podatek rolny zawierał w przedziale 763,8-1148,0 tys. zł rocznie, a podatek od nieruchomości stanowił największe źródło dochodu



gminy i wynosił od 3760,1-5719,6 tys. zł rocznie. Wpływy z podatków lokalnych stanowiły około 21-24% całego budżetu.

Analizując wpływy z naliczonego podatku do budżetu gminy Będzino w latach 2007-2010 można stwierdzić, że dochody z podatku leśnego i rolnego wykazują tendencję rosnącą oprócz roku 2010 (należy to głównie tłumaczyć obniżeniem średniej ceny skupu żyta za okres trzech pierwszych kwartałów 2009 r.), przy czym podatek rolny i leśny wzrasta w niewielkim stopniu. Największe znaczenie dla budżetu gminy miał podatek od nieruchomości, który w pierwszych trzech latach zwiększył się do jednego miliona zł rocznie, a w 2010 zmalał głównie ze względu na ulgi i zwolnienie podatkowe. Taka sytuacja wynika z atrakcyjnej lokalizacji gminy, sąsiadującej z jednej strony z Morzem Bałtyckim, z drugiej - z dużą aglomeracją miejską. Coraz więcej osób z Koszaliną jak również z innych regionów Polski, chce wybudować swój dom w cichej, malowniczej, dobrze położonej miejscowości. Takie wymogi spełnia gmina Będzino. Działania władz gminy sprzyjają również rozwojowi takich inwestycji, głównie rozwija się budownictwo jednorodzinne, poprzez zmianę przeznaczenia terenów użytkowanych rolniczo pod zabudowę w MPZP (Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego). Co roku wzrasta liczba wybudowanych domów, zwiększają się również wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości, który stanowi znaczącą kwotę w budżecie, jednak wpływy te powinny być wyższe niż rzeczywiście naliczone.

### **PROBLEMY Z WYKORZYSTYWANIEM DANYCH Z KATASTRU NIERUCHOMOŚCI DO CELÓW PODATKOWYCH**

Na granicy systemu ewidencji gruntów i budynków oraz systemu podatkowego występuje pewne niedociągnięcie. Wiele działek przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę i faktycznie zakupionych przez nabywców jako działki budowlane o wysokiej wartości, ale obecnie niezabudowanych lub w trakcie budowy lub nieruchomości posiadających statut nieodebranych do użytkowania posiada w ewidencji gruntów i budynków zapis użytku np. grunty orne: RI, RII, RIIIa, RIIIb, RIVa, RIVb, czy łąki: ŁI, ŁII, ŁIII, ŁIV. W wyniku takiego zapisu organ naliczający należny podatek w gminie, biorąc pod uwagę zapis w ewidencji gruntów i budynków oraz deklarację złożoną przez właścicieli gruntów, nalicza za taką działkę podatek rolny pomimo, że faktycznie jest to działka budowlana. W wyniku takiego sposobu naliczania podatków gminy tracą finansowo. Wymiar należnego podatku gruntowego jest naliczany przez organ podatkowy gminy na podstawie składanych przez właścicieli deklaracji podatkowych. Deklaracje te są z kolei wypełniane przez właścicieli nieruchomości na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków. Właściciel podaje powierzchnię nieruchomości, klasę i rodzaj użytku gruntowego posiadanej nieruchomości.

W latach 2006-2010 stawka podatku rolnego w gminie Będzino, biorąc pod uwagę hektar fizyczny, wahała się w granicach 150-170 zł. Podatek od nieruchomości był w tym czasie około 20 razy wyższy. W przypadku gdyby za działkę budowlaną niezabudowaną o powierzchni 1000 m<sup>2</sup> naliczono podatek od nieruchomości (2010 r. -30 groszy), do budżetu gminy wpłynęłaby kwota w wysokości około 300 zł, a biorąc pod uwagę zapis w ewidencji gruntów np. RIIIb organ gminy nalicza podatek rolny za powyższą działkę (2010 r. - 170zł/ha) w wysokości około 17 zł. Kwota podatku rolnego jest ponad 17-krotnie niższa niż w przypadku gdyby naliczono podatek od nieruchomości. Zakładając, że powyższa działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 150 m<sup>2</sup> i np. garażem o powierzchni 20 m<sup>2</sup> (nie zgłoszonych do użytkowania) to wówczas podatek od nieruchomości wzrasta o kolejne 200 zł i łącznie jest to kwota już 500 zł. Trudno szacować, o ile więcej powinno wpłynąć do budżetu gminy z tytułu należnego podatku, z pewnością byłaby to kwota znacząca, oszacowanie to nie jest jednak celem autora, a jedynie zwrócenie uwagi na występujący problem między ewidencją gruntów i budynków a systemem podatków lokalnych.

## WNIOSKI

Wprowadzenie proponowanego podatku katastralnego, na podstawie którego wartość nieruchomości byłaby podstawą do naliczeń podatków np. lokalnych, spowodowałoby uczciwe i sprawiedliwe naliczenie podatku wszystkim właścicielom nieruchomości, w tym przypadkiem właścicielom nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu budowlanym. Tak wynika z doświadczeń innych krajów europejskich, w których takie rozwiązania funkcjonują od wielu lat [Jasiołek 2011]. Podatek katastralny ustala się w zależności od wartości nieruchomości przy pomocy stawki podatkowej. Przyjmując rozwiązania np. austriackie, gdzie podatki nalicza się w zależności od wartości nieruchomości i od stawki podatkowej, która jest zmienna dla nieruchomości w zależności m.in. od przeznaczenia i zawiera się w przedziale od 0,5-2.0% wartości. Biorąc pod uwagę średnie wartości działek budowlanych w gminie Będzino i przyjmując cenę działki budowlanej o powierzchni 1000 m<sup>2</sup> w wysokości np. 50 000 zł, podatek katastralny przy stawce podatkowej 1%, wyniósłby około 500 zł rocznie. Porównując tą wartość z podatkiem naliczonym zgodnie z obowiązującym systemem podatkowym w Polsce i naliczając podatek od nieruchomości byłaby to kwota około 1,6 razy wyższa, a w przypadku podatku rolnego ponad 20-krotnie wyższa. Oczywiście są to rozważania z punktu widzenia sprawiedliwego obciążenia podatkiem właścicieli posiadających nieruchomości gruntowe o funkcji budowlanej i podobnej wartości oraz zwiększenia wpływu z tytułu podatków do budżetów gmin. Biorąc pod uwagę powyższe kwestie podatek katastralny wydaje się być najbardziej optymalnym rozwiązaniem problemów związanych z wykorzystywaniem danych z katastru nieruchomości do celów podatkowych.

## BIBLIOGRAFIA

- Etel L. *Europejskie systemy opodatkowania nieruchomości*, Biuro Studiów i Ekspertyz, Warszawa 2003, s. 180.
- Falckenloben D. *Kataster Nieruchomości*, Wydawnictwo Gall, 2009, s. 43-48.
- Gomułowicz A., Małecki J. *Podatki i prawo podatkowe*, Poznań 1998, s. 496 – 498.
- Hycner R., *Podstawy katastru*, Uczelniane Wydawnictwo Naukowo-Dydaktyczne, Kraków 2004, s. 35.
- Jasiołek J., *Studia i Materiały TNN*, vol. 19 nr 4/ 2011, s.75.
- Kisilowska H. (red.), *Nieruchomości zagadnienia prawne*, LexisNexis, Warszawa 2006, s. 86.
- Kulicki J., Sokół P., *Podatki i prawo podatkowe*, Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 1995, s. 27.
- Kuryj J., Wiśniewski R., Żróbek R., *Gospodarka nieruchomościami*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińskiego-Mazurskiego, Olsztyn 2000, s. 54.
- Lyons S. (red.), *Międzynarodowy słownik podatkowy*, Warszawa 1997, s. 75-76.
- Żróbek S., Żróbek R., Kuryj J., *Gospodarka Nieruchomościami*, Wydawnictwo Gall, 2008, s. 118.
- Biuletyn Informacji Publicznej Urząd Gminy Będzino. <http://bip.będzino.pl/> [dostęp: 30.11.2011].
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków Dz. U. z 2001 r., nr 38, poz. 454.
- Rozporządzenie Ministra Finansów z 10.12.2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych Dz. U. 143, poz. 1614.
- Ustawa z dnia 15 listopada 1984r. o podatku rolnym Dz. U. Z 2008r., nr 116, poz. 730.
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 Prawo geodezyjne i kartograficznej Dz.U. nr 240, poz. 2027.
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych Dz. U. 2006r., nr 121, poz. 844.
- Ustawa z dnia 30 października 2002r. o podatku leśnym Dz. U. 2002r., nr 200, poz. 1682.
- Ustawa z dnia 30 października 2002 r. o zmianie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz o zmianie niektórych innych ustaw Dz. U. 2002 r., nr 200, poz. 1683.

Dr inż. Leszek Dawid  
Katedra Geodezji  
Politechnika Koszalińska  
ul Śniadeckich 2  
75-453 Koszalin,  
e-mail: leszek.dawid@tu.koszalin.pl