

Listopad 2016

Podatek od nieruchomości 25 lat ustawy o podatkach i opłatach lokalnych



Spis treści

Wstęp	4
Specyfika podatku od nieruchomości w Polsce	5
1 Podatek lokalny	6
2 Podatek majątkowy	9
3 Podatek prosty?	10
4 Podatek drugiej kategorii?	11
5 największych problemów związanych z podatkiem od nieruchomości	12
1 Niejasne przepisy	13
2 Różna interpretacja przepisów na terenie różnych gmin	14
3 Różne wzory deklaracji podatkowych na terenie różnych gmin	15
4 Konieczność opodatkowania majątku niezależnie od użytkowania obiektu	16
5 Podatek wymierzany przez gminy, które są również beneficjentem wpływów z tego podatku	17
Przyszłość ustawy o podatkach i opłatach lokalnych	18
1 Definicja budowli – potrzeba zmian	20
2 Kataster – pełzająca rewolucja	21
Załącznik	22
Kontakty	26

Wstęp

Szanowni Państwo!

Oddajemy w Państwa ręce opracowanie dotyczące praktycznego wymiaru funkcjonowania podatku od nieruchomości w ciągu ostatnich 25 lat. W tym roku minęło ćwierć wieku od uchwalenia ustawy o podatkach i opłatach lokalnych regulującej system podatku od nieruchomości, który funkcjonuje w obecnym kształcie. Liczba wprowadzanych zmian do ustawy na przestrzeni lat znacząco ten kształt zmieniła. Oprócz samych przepisów ewoluowało również orzecznictwo sądowe wydawane na ich podstawie. Zmianom tym towarzyszyła zmiana percepcji tej daniny, zarówno przez samych podatników, organy podatkowe stosujące przepisy, jak również doradców. Ewolucja przebiegała od marginalnego, w którym „wszystko jest jasne” do skomplikowanego obciążenia, którego dzisiaj nie sposób przygotować poprawnie bez posiadania gruntownej wiedzy prawniczej, budowlanej oraz technicznej.

Z jednej strony zmiana może być oceniana przez podatników negatywnie biorąc pod uwagę nakład pracy, który musi być włożony w rozliczenie podatkowe. Z drugiej strony kompleksowe orzecznictwo sądowe w rzeczywistości stwarza podatnikom szanse na obniżenie obciążeń. Doświadczenie doradców PwC zdobyte podczas reprezentowania klientów w setkach postępowań podatkowych wskazuje, że u większości przedsiębiorców istnieje potencjał w zakresie możliwości uzyskania oszczędności podatkowych – zarówno na przyszłość, jak i w odniesieniu do przeszłych lat podatkowych (nawet do pięciu lat wstecz).

Zapraszamy Państwa do lektury naszego raportu.

Z poważaniem,

Bartosz Jasiołek

Partner PwC

Lider Zespołu do spraw Podatku od Nieruchomości

Specyfika podatku od nieruchomości w Polsce



Specyfika podatku od nieruchomości w Polsce

1 Podatek lokalny

Lokalny charakter podatku od nieruchomości przejawia się w kilku wymiarach. Podatek ten został uregulowany w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych, która zakresem swej regulacji obejmuje, oprócz podatku od nieruchomości, także podatek od środków transportowych, opłatę targową, miejscową, uzdrowską, od posiadania psów, a także opłatę reklamową. Wspólnym mianownikiem tych podatków i opłat jest to, że beneficjentem pochodzących z nich dochodów jest gmina. W zakresie podatku od nieruchomości gmina, w której znajdują się stanowiące przedmiot opodatkowania grunty, budynki czy budowle.

Warto zwrócić uwagę, że spośród podatków zasilających budżet gminy, podatek od nieruchomości stanowi najważniejszą pozycję. Średni udział tego podatku w dochodach gmin w latach 2011-2015, z tytułu podatków lokalnych, wynosił aż 83%!

83%

Średni udział podatku od nieruchomości, z tytułu podatków lokalnych w dochodach gmin w latach 2011-2015 - wynosił aż 83%!

Natomiast udział podatku od nieruchomości w całości dochodów gmin z tytułu podatków wynosił w tym okresie średnio 33%. Bardziej szczegółowe dane w tym zakresie zawiera tabela nr 1 na kolejnej stronie oraz tabele stanowiące załącznik do raportu.



Tabela 1. Średni procentowy udział podatku od nieruchomości (PoN) w dochodach podatkowych gmin w latach 2011-2015

Miasta wojewódzkie	Średnia z lat 2011-2015	
	Udział PoN w dochodach podatkowych (%)	Udział PoN w dochodach z podatków lokalnych (%)
Warszawa	17	97
Poznań	29	94
Wrocław	29	95
Bydgoszcz	37	95
Zielona Góra	31	93
Łódź	32	95
Kraków	29	96
Opole	34	92
Rzeszów	29	91
Białystok	32	93
Gdańsk	32	95
Katowice	32	94
Kielce	31	94
Olsztyn	30	92
Szczecin	29	96
Toruń	33	94
Lublin	31	91

Mniejsze miasta i gminy	Średnia z lat 2011-2015	
	Udział PoN w dochodach podatkowych (%)	Udział PoN w dochodach z podatków lokalnych (%)
Złotonyja	38	62
Łuków	17	46
Wymiarki	42	80
Branice	17	29
Malbork	40	57
Kozy	27	90
Opatowiec	17	28
Nidzica	41	83
Koło	42	96
Mielno	70	88
Augustów	32	47
Radziejów	28	45
Iwkowa	23	57
Gmina Kutno	23	52
Walce	39	64
Popielów	50	81

Średniej wielkości miasta	Średnia z lat 2011-2015	
	Udział PoN w dochodach podatkowych (%)	Udział PoN w dochodach z podatków lokalnych (%)
Polkowice	47	98
Chełm	42	95
Skierzwice	30	92
Bochnia	36	95
Ciechanów	35	92
Łańcut	27	68
Słupsk	32	96
Rybnik	41	96
Grudziądz	40	96
Zagań	35	95
Nysa	35	88
Łomża	34	91
Sandomierz	35	64
Elbląg	34	95
Kalisz	35	87
Koszalin	35	91

W tabelach uwzględniono dane dla miast wojewódzkich oraz wybranych średniej wielkości miast oraz mniejszych miast i gmin.

Konkluzja wynikająca z tych danych jest jednoznaczna - podatek od nieruchomości stanowi bardzo istotne źródło dochodów gmin.

W tym kontekście warto zwrócić uwagę na kolejny lokalny wymiar podatku od nieruchomości - fakt, że organami właściwymi są organy wykonawcze gmin i miast (wójtowie, burmistrzowie, prezydenci), a kompetencje legislacyjne powierzono radom gmin i miast.

Odnosząc się do kompetencji rad gmin wskazać należy przede wszystkim możliwość uchwalania wysokości stawek podatkowych na dany rok (nie wyższych od wskazanych w ustawie), różnicowania wysokości stawek w zależności od lokalizacji przedmiotów opodatkowania czy rodzaju prowadzonej działalności, a także możliwości wprowadzania dodatkowych zwolnień podatkowych nieprzewidzianych w ustawie o charakterze przedmiotowym, np. dla określonego rodzaju działalności.

Gminy nie mają uprawnienia do wprowadzania indywidualnych zwolnień dla konkretnych podatników, lecz można stwierdzić, że dzięki wspomnianym instrumentom mają realny wpływ na kształtowanie wysokości dochodów z tytułu podatku od nieruchomości i chętnie z niego korzystają – zwłaszcza z możliwości wprowadzania dodatkowych zwolnień podatkowych.

Warto również zwrócić uwagę na jedną kwestię związaną z pozycją wójtów, burmistrzów i prezydentów. Poza tym, że pełnią oni funkcję organu podatkowego (są odpowiedzialni m. in. za wymiar i pobór podatku), stanowią także organ właściwy do wydawania interpretacji indywidualnych prawa podatkowego. Rozwiązanie to jest przedmiotem licznych kontrowersji i powszechnej krytyki, bowiem ten sam organ, który jest odpowiedzialny za wymiar i pobór podatku oraz jest beneficjentem, wskazuje podatnikom właściwy sposób interpretacji zasad opodatkowania wyżej wymienionym podatkiem. W rezultacie w praktyce wielu podatników rezygnuje ze składania wniosków o stwierdzenie nadpłaty w obawie, że wójt, burmistrz czy prezydent może mieć tendencje do profiskalnej wykładni prawa¹.

Zwróćmy uwagę na fakt, iż w Polsce na dzień 1 stycznia 2016 r. istniało 2478 gmin. Mając na uwadze to, że w każdej z gmin mogą istnieć różne stawki czy zwolnienia podatkowe, a pełniący funkcję organu podatkowego wójtowie, burmistrzowie czy prezydenci mogą w wydawanych przez siebie interpretacjach indywidualnych odmiennie interpretować analogiczne stany faktyczne i zdarzenia przyszłe, można postawić tezę, że w Polsce funkcjonuje 2478 mikro-systemów podatkowych. Jest to kwintesencja lokalnego charakteru tego podatku.



1. Szerzej na temat kwestii związanych z tym aspektem podatku od nieruchomości wypowiadamy się na 16 stronie raportu.

Majątkowy charakter podatku od nieruchomości obciąża posiadany przez podatnika majątek tj. grunty, budynki i budowle. Jak zatem wygląda w praktyce opodatkowanie podatkiem od nieruchomości?

W przypadku gruntów i budynków podstawą opodatkowania jest ich powierzchnia (w przypadku budynków powierzchnia użytkowa). Taki sposób ustalania podstawy jest często krytykowany przez przedstawicieli gmin, gdyż nie wiąże wysokości podatku od gruntów i budynków z ich wartością. Prowadzi to do sytuacji, w której grunty i budynki położone w bardzo atrakcyjnych obszarach gmin i miast są opodatkowane według takich samych stawek, jak grunty i budynki znajdujące się w obszarach peryferyjnych. Pamiętajmy, że rady gmin mają możliwość różnicowania stawek podatkowych z uwagi na położenie nieruchomości. Nie zmienia jednak zasady, że podstawą opodatkowania w przypadku gruntów i budynków jest powierzchnia, a nie wartość.

Wartość stanowi podstawę opodatkowania w przypadku budowli. Warto zaznaczyć, że z opodatkowaniem budowli mamy do czynienia tylko w sytuacji, gdy są one związane z działalnością gospodarczą, tj. są w posiadaniu przedsiębiorcy. Co do zasady, wartość stanowiąca podstawę opodatkowania nie jest wartością rynkową, lecz wartością przyjmowaną dla potrzeb amortyzacji podatkowej.

Historyczna wartość brutto nie uwzględnia dokonywanych odpisów amortyzacyjnych. O ile samo rozwiązanie polegające na przyjmowaniu jako podstawy opodatkowania wartości budowli jest racjonalne i odpowiada istocie podatku majątkowego, o tyle odwoływanie się do historycznej wartości ustalonej dla potrzeb amortyzacji podatkowej wydaje się mocno kontrowersyjne.

Przyjęcie, iż podstawą opodatkowania w przypadku gruntów i budynków jest powierzchnia, a w przypadku budowli historyczna wartość ustalona dla potrzeb amortyzacji oznacza, że opodatkowanie nieruchomości jest oderwane od kondycji finansowej przedsiębiorstwa. W rezultacie zakład produkcyjny borykający się z problemami finansowymi i przynoszący straty będzie uiszczał podatek od nieruchomości w kwocie zbliżonej do tej, którą uiszcza zakład o podobnej charakterystyce, ale przynoszący zyski.



Podatek od nieruchomości jest uznawany za prosty i nieskomplikowany. Przeświadczenie takie bierze się z faktu, że w samej ustawie o podatkach i opłatach lokalnych podatkowi od nieruchomości poświęcono zasadniczo dziesięć przepisów, które mają za zadanie kompleksowo uregulować opodatkowanie tym podatkiem. Wydaje się, że podatek ten nie powinien być skomplikowany. Praktyka pokazuje, że jest zupełnie inaczej. We wspomnianych dziesięciu przepisach znajdują się liczne odesłania do innych przepisów – nie tylko podatkowych, ale także z innych gałęzi prawa, w tym prawa budowlanego.

Wspomnieć należy przede wszystkim o odesłaniu do przepisów prawa budowlanego w zakresie definicji przedmiotów opodatkowania, jakimi są budynki i budowle. Nikomu, kto w praktyce zajmuje się podatkiem od nieruchomości, nie trzeba tłumaczyć ile problemów w praktyce to odniesienie powoduje. Dowodem na to może być fakt, że kwestia odesłania do prawa budowlanego w przypadku definicji budowli była przedmiotem wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 13 września 2011 r. (sygn. P33/09). W przedmiotowym wyroku, który ma charakter interpretacyjny, Trybunał Konstytucyjny wskazał, jak należy w prawidłowy sposób transponować zawartą w przepisach prawa budowlanego definicję budowli na grunt podatku od nieruchomości.

Kolejną gałęzią prawa, do której należy sięgnąć zajmując się podatkiem od nieruchomości jest prawo cywilne, gdyż definicja podatnika podatku od nieruchomości posługuje się pojęciami typowymi dla tej gałęzi prawa (właściciel, użytkownik wieczysty, posiadacz, posiadacz samoistny). Jak pokazuje doświadczenie, w tym obszarze również pojawiają się problemy, zwłaszcza z rozróżnieniem posiadania samoistnego i posiadania zależnego, co ma istotne znaczenie dla podatku od nieruchomości. Posiadacze zależni (na przykład najemcy czy dzierżawcy) są opodatkowani tylko w przypadku, gdy wydzierżawiającym lub wynajmującym jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego,

np. gmina. W sytuacji, gdy stosunek najmu czy dzierżawy jest zawarty pomiędzy przedsiębiorcami, to podatnikiem pozostanie wydzierżawiający czy wynajmujący. W praktyce często zdarza się tak, że nieświadome tej regulacji strony przyjmują, że podatek będzie deklarowany i uiszczany przez dzierżawcę czy najemcę, co skutkuje powstaniem nadpłaty i zaległością podatkową u wydzierżawiającego czy wynajmującego.

Przechodząc do podstawy opodatkowania, jak już wspomniano, w przypadku budowli należy odwołać się do ustaw o podatkach dochodowych. Natomiast w przypadku budynków, które definiujemy w oparciu o prawo budowlane, podstawą opodatkowania jest powierzchnia użytkowa, która wbrew intuicji nie powinna być ustalona zgodnie z normami obowiązującymi na gruncie prawa budowlanego, lecz zgodnie z autonomiczną definicją zawartą w samej ustawie o podatkach i opłatach lokalnych.

Na tym nie koniec odesłań. Jeżeli zainteresowani będziemy stosowaniem preferencyjnych stawek podatkowych czy zwolnień, to będziemy musieli sięgnąć do przepisów o działalności medycznej, o transporcie kolejowym czy o portach i przystaniach morskich. Są to wysoce specjalistyczne regulacje, a dodatkowo zakres ich oddziaływania na potrzeby podatku od nieruchomości, podobnie jak w przypadku przepisów prawa budowlanego, jest źródłem licznych sporów i kontrowersji.

Reasumując, **o ile na pierwszy rzut oka podatek od nieruchomości wydaje się nieskomplikowany w swojej konstrukcji i założeniach, to dokładniejsza analiza zapisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych prowadzi do odmiennych wniosków.** Prawidłowe ustalenie wysokości należnego podatku wymaga orientacji w prawie budowlanym, a także szeregu innych ustaw z kodeksem cywilnym i ustawami o podatkach dochodowych na czele, podbudowanej wiedzą teoretyczną z zakresu wykładni prawa oraz znajomością orzecznictwa sądów administracyjnych.

4

Podatek drugiej kategorii?

Nasze doświadczenie pokazuje, że w wielu przypadkach podatek od nieruchomości traktowany jest przez przedsiębiorców „po macoszemu”. Na co dzień działają podatkowe czy finansowo-księgowe odpowiedzialne za rozliczenia podatkowe spółek skoncentrowane są na tych pozornie istotniejszych podatkach, takich jak CIT czy VAT. Do podatku od nieruchomości podchodzi się natomiast z nieco większym dystansem lub swobodą i niejednokrotnie przyjmuje metodologię opodatkowania polegającą na corocznej aktualizacji stawek podatkowych i zestawienia ich z istniejącą od wielu lat listą gruntów, budynków i budowli. Tymczasem, jak pokazują nasze doświadczenia, w wielu przypadkach **zdarza się, że wartość płaconego przez przedsiębiorstwo podatku od nieruchomości przewyższa wartość podatku dochodowego, któremu to podatkowi zwykle poświęca się więcej uwagi.**

Przyczyną takiego podejścia jest fakt, że na pierwszy rzut oka wysokość stawek podatku od nieruchomości (zwłaszcza odnoszących się do gruntów i budowli) nie robi „wrażenia”.

Budowle opodatkowane są stawką wynoszącą 2% (dla porównania CIT wynosi 19%, a podstawowa stawka VAT 23%), a grunty stawką 0,89 zł/m² (maksymalna stawka).

W praktyce obciążenia związane z zastosowaniem tych stawek mogą być bardzo wysokie. Jako przykład niech posłużą ostatnie doniesienia medialne związane z opodatkowaniem podatkiem od nieruchomości nowopowstałego terminalu gazowego w Świnoujściu, w przypadku którego całkowita wartość podatku od nieruchomości szacowana jest na ok. 40 mln PLN rocznie, z czego większość przypadać ma na budowlę. Jednocześnie podatek od nieruchomości, zgodnie z informacjami przedstawicieli terminalu, ma stanowić aż 20% kosztów stałych jego eksploatacji.

Przykład ten dobitnie wskazuje, że **podatek od nieruchomości nie jest podatkiem drugiej kategorii, któremu nie warto poświęcać uwagi czy refleksji. Tym bardziej, że częstym rezultatem niewystarczającego zainteresowania podatkiem od nieruchomości jest jego nadpłacanie.**

Powyższe wnioski wynikają z naszych doświadczeń, które zdobyliśmy w czasie dziesięcioletniej praktyki w obszarze podatku od nieruchomości. W rezultacie prowadzonych przez nas przeglądów podatku od nieruchomości i następnie postępowań zmierzających do odzyskania nadpłaconego podatku zwykle udaje się zmniejszyć roczną wysokość zobowiązania podatkowego o 15-20%. Mając na uwadze, że nadpłacony podatek od nieruchomości można odzyskać do pięciu lat wstecz (obecnie do 2011 r.) oznacza to, że średnia łączna kwota możliwej do odzyskania nadpłaty może odpowiadać równowartości całkowitego rocznego zobowiązania w podatku od nieruchomości.



Szacowana wysokość nadpłaconego podatku od nieruchomości może wynosić nawet 20%

20%

Wszystko wskazuje na to, że podatek od nieruchomości nie powinien być mniej istotny niż CIT czy VAT. Warto poświęcić mu więcej uwagi tym bardziej, że prowadzi to do oszczędności.

5 największych problemów związanych z podatkiem od nieruchomości



5 największych problemów związanych z podatkiem od nieruchomości

Podatek od nieruchomości oprócz tego, że stanowi materialne obciążenie fiskalne dla przedsiębiorców (niejednokrotnie większe, niż obciążenie z tytułu podatków dochodowych), powoduje również wiele innych problemów, z którymi na co dzień muszą zmagać się podatnicy.

Niniejsza część raportu została przygotowana przez PwC na podstawie doświadczeń z rozmów z naszymi klientami.

1 Niejasne przepisy



Rzeczywistość podatkowa jest kreowana przez orzecznictwo sądowe. Lektura samych przepisów uniemożliwia prawidłowe przygotowanie rozliczenia.

Przepisy ustawy o POL są bardzo ogólne. Dodatkowo bardzo dużo w niej odwołań do innych aktów prawnych, bądź gałęzi prawa – m.in. prawa budowlanego i prawa cywilnego. Wadliwie sformułowane przepisy nie zawierają odpowiedzi na pytanie co i na jakich zasadach powinno podlegać opodatkowaniu. W takich sytuacjach przepisy te wymagają odpowiedniej wykładni. Rozwiązanie to jest o tyle niebezpieczne, że interpretacja dokonana przez samego podatnika w jego indywidualnej sytuacji ostatecznie może okazać się nieprawidłowa. Kreuje to dużą niepewność w zakresie stosowania prawa. W tym kontekście rzeczywistość prawna w dużej mierze kształtowana jest przez orzecznictwo sądowe, a to ulega zmianom – zdarza się, że od dawna ukształtowana linia orzecznicza nagle się zmienia, co rodzi ryzyko błędu u podatnika nawet w przypadku braku zmiany przepisu, który mógłby stanowić podstawę do zmiany zasad opodatkowania danych obiektów. Sytuację tę często obserwujemy w przypadku podatku od nieruchomości. **Prawidłowa kwalifikacja podatkowa wymaga bieżącej analizy zmieniającego się stale orzecznictwa sądowego. Wymaga to czasu i dużego zaangażowania własnych pracowników lub zewnętrznych doradców. Sytuacja jest tym bardziej skomplikowana, że poszczególne wyroki dotyczą konkretnych stanów faktycznych.** Nie znając specyfiki sytuacji, która była podstawą do wydania danego orzeczenia, bardzo łatwo popełnić błąd polegający na uznaniu występującej u podatnika sytuacji za analogiczną (rodzącą te same konsekwencje prawne). Błędów nie ustrzegają się również poszczególne lokalne organy podatkowe. Często interpretują daną sytuację odwołując się do wyroków, które dotyczą zupełnie innych stanów faktycznych, a z określoną sytuacją zbieżna jest tylko nazwa własna obiektu.

Sztandarowym przykładem takiego błędu jest przyjmowanie, że każdy obiekt nazwany przez podatnika „zbiornikiem” podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości jako budowla tylko dlatego, że prawo budowlane wyróżnia zbiorniki jako przykład takich obiektów. Jeżeli zastanowilibyśmy się nad zakresem pojęciowym słowa „zbiornik”, można określić tym mianem zarówno potężny betonowy zbiornik na wodę pitną (faktycznie będący budowlą), jak i element ciągu produkcyjnego, który jest typowym urządzeniem (niebędącym w całości budowlą i przez to niepodlegającym w całości opodatkowaniu), który faktycznie może mieć kształt zbiornika. Popadając w skrajność, „zbiornikiem” na gruncie języka potocznego nazwać moglibyśmy również rzeczy ruchome, np. szklankę czy kosz na śmieci. Czy taka „kwalifikacja” powoduje obowiązek opodatkowania tych obiektów podatkiem od nieruchomości?

Rozwiązanie:

Najrozsądniejsze wydaje się śledzenie na bieżąco zmieniającego się orzecznictwa i niepodejmowanie nieprzemysłanych ruchów na podstawie jednego wyroku sprzecznego ze stosowanym obecnie podejściem. Wskazane jest również dokonywanie okresowych przeglądów składanych deklaracji. Na przestrzeni ostatnich 5 lat orzecznictwo sądowe w niektórych przypadkach zmieniło się tak bardzo, że znaczna część rozliczeń może uzasadniać bardziej kompleksową weryfikację stosowanego podejścia. W większości przypadków na korzyść podatnika.



Posiadamy nieruchomości na terenie kilku gmin. Majątek jest podobny do siebie, ale pomimo tego lokalne organy podatkowe inaczej go kwalifikują. Nie jesteśmy w stanie stosować jednolitego podejścia we wszystkich gminach.

Obecnie stosowane rozwiązania legislacyjne nie posiadają mechanizmów gwarantujących jednolite traktowanie identycznych sytuacji w różnych gminach.

Może okazać się, że dany obiekt w jednej gminie zakwalifikowany zostanie przez organy podatkowe jako podlegająca opodatkowaniu budowla, a w innej jako rzecz nie dająca się zakwalifikować jako przedmiot opodatkowania. Zdarzają się kuriozalne przypadki, w których stan ten sankcjonowany jest ostatecznymi decyzjami lub interpretacjami indywidualnymi. Dopóki przebieg postępowań na to pozwala możliwe jest kwestionowanie niekorzystnego podejścia na etapie samorządowych kolegiów odwoławczych lub sądów administracyjnych. Pojawia się pytanie jak postąpić w przypadku, gdy na terenie dwóch różnych gmin nasz majątek został potraktowany w zupełnie odmienny sposób i sytuacja taka jest sankcjonowana ostatecznymi decyzjami lub wyrokami sądowymi. W takim przypadku oczywiste jest, że któreś z tych podejść jest błędne. Podatnik mniej odczuje skutki, jeżeli taki stan „zabezpieczony” jest interpretacjami indywidualnymi. Wtedy jest on chroniony przed niekorzystnymi konsekwencjami (w tym odpowiedzialnością z kodeksu karnego skarbowego). Sytuacja pogarsza się w przypadku decyzji określających, gdyż w zakresie roz-

strzygnięcia wiążą one tylko w roku, za który zostały wydane. Kontynuacja podejścia potwierdzonego w danym roku nie zabezpiecza nas przed ryzykiem zmiany tego podejścia w roku kolejnym.

Rozwiązanie:

W przypadku posiadania majątku podlegającego opodatkowaniu w różnych gminach warto od samego początku zadbać o jednolitość rozliczeń. W pierwszej kolejności powinny zostać zidentyfikowane przypadki, w których podobny majątek jest różnie traktowany na gruncie podatku od nieruchomości. Zdarza się, że nawet subtelne różnice w konstrukcji, przeznaczeniu czy położeniu danego obiektu uzasadniają różną kwalifikację. Często stosowanie takiego podejścia jest efektem błędu. W tej drugiej sytuacji warto bliżej przyjrzeć się takim obiektom, podjąć decyzję co do właściwej kwalifikacji i dokonać odpowiednich korekt. W przypadku braku akceptacji przez dwa różne organy podatkowe jednolitego podejścia warto spróbować załatwić sprawę polubownie – powołując się na odmienną interpretację, już zatwierdzoną w innej gminie.



3 **Różne wzory deklaracji podatkowych na terenie różnych gmin**



Posiadamy sklepy w 400 gminach na terenie kraju. Na terenie każdej z nich obowiązuje inny wzór deklaracji podatkowej. W grudniu i styczniu konieczne jest oddelegowanie kilku pracowników wyłącznie do przygotowania deklaracji na podatek od nieruchomości.

Kolejnym problemem kreowanym przez obowiązujące przepisy jest brak jednolitego wzoru deklaracji podatkowej. Obecnie w każdej z prawie 2500 gmin na terenie Polski obowiązuje inny wzór deklaracji DN-1. Co więcej, wiele gmin nie publikuje na swoich stronach internetowych formularzy, które dałoby się wypełnić w formie elektronicznej. Szczególnie duży kłopot sprawia to przedsiębiorcom posiadającym majątek w różnych gminach położonych na terenie kraju. W branży handlu detalicznego funkcjonują podmioty, które są zobowiązane do składania deklaracji podatkowych w kilkuset gminach. Proces wypełniania deklaracji poprzedza konieczność zgromadzenia ich aktualnych wzorów. Istnieje również konieczność zaktualizowania stawek podatkowych oraz analizy uchwał rad gmin – także pod kątem obowiązujących lokalnie zwolnień podatkowych. Dodatkowo należy upewnić się, że podatnik dysponuje aktualnym numerem rachunku bankowego, na który należy uiszczać podatek od nieruchomości w danej gminie. Uchwały dotyczące podatku od nieruchomości podejmowane i publikowane są, pod koniec roku, a termin na złożenie deklaracji rocznej upływa 31 stycznia. Daje to minimalną ilość czasu na wykonanie całej pracy i z reguły wymaga zaangażowania wielu pracowników działów finansowych.

Rozwiązanie:

Rozwiązanie może stanowić wprowadzenie jednolitej deklaracji obowiązującej na terenie całego kraju. Deklaracja taka powinna być możliwa do wypełnienia i złożenia w formie elektronicznej. Postulat ten był podnoszony, jednak nie doszło do jego wprowadzenia, głównie z uwagi na różne stawki podatku i zwolnienia obowiązujące w poszczególnych gminach. Spodziewać się można, że sytuacja w najbliższym czasie nie ulegnie zmianie. Stawiając czoła tym utrudnieniom PwC opracowało bazę zawierającą aktualne dane potrzebne do wypełnienia deklaracji w poszczególnych gminach. Coraz popularniejszym i bardzo wygodnym rozwiązaniem jest również pełny outsourcing procesu deklarowania podatku od nieruchomości.



4

Konieczność opodatkowania majątku niezależnie od użytkowania obiektu



Specyfika prowadzonego przez nas biznesu powoduje, że w części nieruchomości prowadzenie działalności jest nieopłacalne, co powoduje, że są one nieczynne. Stan ten czasem jest przejściowy (trwa do kilku miesięcy), a czasem znacznie dłuższy. Pomimo tego, że majątek na siebie nie zarabia, obowiązki podatkowe się nie zmniejszają.

Tematem, który nie tyle wywołuje problemy administracyjne, co może wydawać się niesprawiedliwy, jest brak jakichkolwiek preferencji przy opodatkowaniu majątku niewykorzystywanego w działalności gospodarczej. Szczególnie u większych podmiotów zdarza się, że część majątku czasowo lub permanentnie nie jest wykorzystywana. Powodem może być spadek rentowności prowadzenia biznesu na danym terenie lub zły stan nieruchomości. **Niezależnie od tego, czy dana nieruchomość generuje dla podatnika duże zyski, czy też wyłącznie straty, obciążenie w zakresie podatku od nieruchomości jest identyczne. W przypadku gruntów i budynków podstawą opodatkowania jest ich powierzchnia** (w przypadku budynków – powierzchnia użytkowa). Co prawda podstawą opodatkowania budowli jest ich wartość (która na ogół powiązana jest z możliwością generowania przez nie zysków), jednak chodzi o wartość historyczną. Jeżeli budowla nabyta przez przedsiębiorcę 20 lat temu przedstawiała dużą wartość, a obecnie wyłącznie jej ułamek, nie ma to żadnego wpływu na wysokość zobowiązania podatkowego od takiego obiektu.

Rozwiązanie:

Obecnie obowiązujące przepisy nie przewidują uniwersalnego rozwiązania pozwalającego na zmniejszenie zobowiązań podatkowych w takim przypadku. Jeżeli nieruchomość nie będzie wykorzystywana do prowadzenia działalności przez dłuższy czas, ale z drugiej strony nie znajduje się w złym stanie technicznym, można rozważyć możliwość jej udostępnienia stowarzyszeniu prowadzącemu działalność społeczną (np. w zakresie sportu). Właściwie zorganizowane przedsięwzięcie pozwoli na zastosowanie zwolnienia z podatku od nieruchomości. Chociaż to rozwiązanie w praktyce funkcjonuje, trudno je uznać za oficjalną zachętę ustawodawcy do przeznaczania przez podatników nieruchomości na prowadzenie działalności charytatywnej czy sportowej. Warto pilnować, aby dobrze skonstruować stosunek prawny. Sztuczne struktury rodzą ryzyko uznania ich za pozorne, to zaś spowoduje uznanie zwolnienia za nienależne.



5 Podatek wymierzany przez gminy, które są również beneficjentem wpływów z tego podatku



Zdajemy sobie sprawę, że nasze rozliczenie podatkowe jest przygotowane nieprawidłowo i w przeszłości nadpłaciliśmy podatek od nieruchomości. Obawiamy się jednak, że korekta deklaracji podatkowych zostanie źle odebrana przez gminę. Sytuacja ta może wpłynąć na stosunki między nami.

Sytuacja, w której organ podatkowy (w podatku od nieruchomości – wójt, burmistrz lub prezydent miasta) jest jednocześnie beneficjentem wpływów podatkowych, jest nietypowa w polskim prawie. Jest też mało komfortowa dla podatnika, który może mieć wrażenie, że rozstrzygając sprawę z zakresu podatku od nieruchomości, organ podatkowy jest sędzią w swojej własnej sprawie. **Niestety zdarzają się sytuacje, w których decyzje wydawane przez organy gminy są tendencyjne. Wnioski składane przez podatników celowo nie są rozstrzygane po ich myśli tylko dlatego, że mogłoby to uszczuplić majątek gminy.** Nie można przyjmować, że jest to standardowe postępowanie organów gminy. Zachowanie takie byłoby irracjonalne, bo podatnik przekonany do swoich racji, wyczerpujący całą drogę odwoławczą, w końcu uzyskałby korzystne dla siebie rozstrzygnięcie przed organem wyższej instancji lub sądem. Co więcej w przypadku postępowań nadpłatowych opóźniony zwrot wiązałby się z koniecznością wypłaty przez gminę odsetek od nadpłaty niezwróconej w terminie. Obecnie odsetki te wynoszą 8% w skali roku, zatem wielu podatników uznaje to za opłacalną inwestycję. Należy przyznać, że konieczność zwrotu przez gminę nadpłaconego podatku jest sytuacją bardzo niekomfortową przede wszystkim dla samej gminy. Gmina w razie podjęcia decyzji o zwrocie nadpłaty musi zadysponować środkami, których nie ma przewidzianych w budżecie. Decyzje takie bywają bolesne szczególnie dla małych gmin, którym trudno jest pokryć tę stratę innymi przychodami.

Rozwiązanie:

Podjmując decyzję o zainicjowaniu postępowania nadpłatowego musimy pamiętać o dwóch kluczowych rzeczach. Pierwszą jest chęć uzyskania zwrotu nadpłaconego podatku, czyli aspekt stricte ekonomiczny. Należy pamiętać o drugim, ważniejszym czynniku – należy zwrot jest wyłącznie wynikiem błędu popełnionego w dokonanych już rozliczeniach. **Nie chodzi o uzyskanie korzyści majątkowej, ale o poprawność zadeklarowanego i wpłaconego podatku.** Jeżeli popełniliśmy błędy w rozliczeniu należy je skorygować niezależnie od tego, jakie konsekwencje one powodują. Warto pamiętać, że przegląd podatkowy nie prowadzi wyłącznie do identyfikacji oszczędności podatkowych, ale często również obszarów ryzyka. Ze stwierdzonych zawyżeń zobowiązania podatkowego, można pokryć niedopłaty. Niezależnie jednak od tego rekomendujemy, aby przed każdym złożeniem korekt deklaracji, dokładnie przeanalizować sytuację. Należy odpowiedzieć sobie na kilka pytań. Czy zależy nam głównie na zwrocie nadpłaty podatkowej czy na uporządkowaniu rozliczeń? W jaki sposób gmina może odczuć konieczność zwrotu nadpłaty? Czy złożenie korekt może wpłynąć na moje stosunki z gminą, a jeśli tak, to w jaki sposób? Do każdej sytuacji możliwe jest dobranie właściwego rozwiązania. Istnieją narzędzia, które umożliwiają przeprowadzenie całego procesu minimalizując negatywne skutki dla gminy. Przykładem może być rozbięcie zwrotu nadpłaty na raty. Pomysłów jest dużo więcej, ale w większości przypadków sugerujemy rozmowę z gminą i dążenie do polubownego zakończenia sprawy. Takie podejście powoduje, że nawet w przypadku konieczności zwrotu środków przez gminę nasze relacje się nie popsują.

Przyszłość ustawy o podatkach i opłatach lokalnych



Przyszłość ustawy o podatkach i opłatach lokalnych

Jak zauważył Benjamin Franklin, „pewne na tym świecie są tylko śmierć i podatki”. Można mieć wątpliwości, czy amerykański polityk i uczyony mając świadomość tego, jak wyglądać będzie polski system podatku od nieruchomości w drugiej dekadzie XXI wieku, nie dodałby do tych słów pewnych obwarowań. Brak „pewności” w PoN cechuje zarówno stan bieżący, m.in. wątpliwości w stosunku do podstawowych elementów konstrukcyjnych tego podatku (tj. przedmiotu i zasady ustalania podstawy opodatkowania), jak i kierunków rozwoju tego podatku w przyszłości.

Świadomość konieczności dokonania zmian w obecnym kształcie podatku od nieruchomości jest powszechnie obecna zarówno wśród przedstawicieli nauki, sędziów czy w opiniach praktyków, jak i wśród samych podatników. Co jakiś czas słychać głosy zarówno o konieczności wprowadzenia zmian o charakterze technicznym, m.in. uściślenie definicji budowli, ale także zmian o charakterze bardziej rewolucyjnym i zastąpienie podatku od nieruchomości podatkiem katastralnym (opartym na wartości przedmiotu opodatkowania).



1 Definicja budowli – potrzeba zmian

Definicja budowli, w swoim obecnym kształcie, budzi spore wątpliwości w praktyce (o czym szerzej piszemy we wcześniejszych częściach raportu). W szczególności zabieg legislacyjny, jaki został zastosowany, tj. oparcie się przy definiowaniu budowli na ustawie prawa budowlanego (która z samej swojej istoty dotyczy zupełnie innego rodzaju materii, niż sprawy podatkowe) prowadzi do występowania wątpliwości, które w praktyce przekształcają się w wieloletnie spory z organami podatkowymi. Stan ten nie ma nic wspólnego z pewnością opodatkowania i może prowadzić do sytuacji, w której identyczny obiekt jest odmiennie traktowany w zależności od miejsca, w którym się znajduje (a ściślej: od miejscowej właściwości organu podatkowego).

Konieczność zmian systemowych w tym zakresie wydaje się być niezbędna. **Warto rozważyć wprowadzenie autonomicznej definicji pojęcia „budowla” dla potrzeb podatku od nieruchomości, gdyż zmiany w prawie budowlanym bywają planowane i następnie wdrażane bez poważnego rozważania ich skutków podatkowych** (jako przykład można wskazać zmiany dotyczące elektrowni wiatrowych czy też obecnie prowadzone prace nad kodeksem budowlanym).



Oparcie podatku od nieruchomości na wartości ujawnionej w tzw. katastrze jest w tej chwili powszechnie stosowanym standardem w państwach zachodnich. Zdecydowana większość państw UE stosuje taki system. Polska także była zainteresowana tym kierunkiem. Warto w tym miejscu podkreślić, że **w ustawach w zakresie ewidencji nieruchomości, ksiąg wieczystych oraz przepisów regulujących obrót nieruchomościami istnieją obecnie mechanizmy i procedury dla powstania rejestru wartości nieruchomości w formie katastru** (który mógłby być wykorzystywany m.in. do wymiaru podatku od nieruchomości). Z uwagi na niezbyt pozytywny odbiór takiej konstrukcji podatku przez społeczeństwo nie są obecnie prowadzone oficjalne prace nad wprowadzeniem podatku od nieruchomości opartego o wartość nieruchomości na poziomie rządowym czy parlamentarnym. Pomimo pomysłu wprowadzenia podatku katastralnego obecną sytuację można opisać obrazowo jako zarzucenie kotwicy przed wejściem do docelowego portu lub jako ugrzęźnięcie na mieliźnie – nie wspominając już o bardziej katastroficznych opcjach.

W dyskusji społecznej nad wprowadzeniem katastru dominuje przede wszystkim obawa przed pogorszeniem sytuacji przeciętnych obywateli, którzy mieliby ponosić z tytułu podatku od nieruchomości wielokrotnie większe koszty niż obecnie. **Należy pamiętać, że wartość nieruchomości stanowi tylko pojedynczy element (podstawę opodatkowania) w większej układance składającej się na całą konstrukcję podatku.** Wprowadzenie tego systemu nie musi oznaczać jednocześnie wzrostu obciążeń dla przeciętnego obywatela. Istnieją możliwości (np. zróżnicowanie stawek podatku, ulgi) pozwalające zachować obecny poziom obciążeń przy jednoczesnym uproszczeniu systemu i uczynieniu go bardziej sprawiedliwym. Nie należy zapominać o potencjalnych pozapodatkowych skutkach i możliwościach kształtowania przez podatek katastralny wydajniejszej polityki mieszkaniowej czy też poprawę jakości zagospodarowania przestrzennego. Zagadnienia te uznać można za istotne bolączki naszego państwa.

W najbliższych latach trudno jest przewidywać kształt ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Bez wątpienia zmiany takie powinny nastąpić. O ile wprowadzenie podatku opartego na katastrze nie jest jasno sprecyzowane, o tyle zmiany w definicji budowli są palącą koniecznością.



Załączniki



Dochody gmin z tytułu podatków i udział podatku od nieruchomości (PoN)

2015

Miasto	PoN (tys. zł)	Podatek rolny (tys. zł)	Podatek leśny (tys. zł)	Oplata skarbową (tys. zł)	Podatek od środków transportowych (tys. zł)	Oplata targowa (tys. zł)	Podatek od spadków i darowizn (tys. zł)	CIT (tys. zł)	PIT (tys. zł)	PCC (tys. zł)	SUMA (tys. zł)	Udział PoN w dochodach podatkowych (%)	Udział PoN w dochodach z podatków lokalnych (%)
Miasta wojewódzkie													
Warszawa	1 158 383	1 517	190	85 000	30 651	5 071	41 600	524 167	4 239 925	320 000	6 406 504	18	97
Poznań	377 500	590	72	19 000	21 000	1 800	7 000	85 000	840 624	50 000	1 402 586	27	94
Wrocław	391 460	1 455	41	14	14 145	1 600	11 700	95 530	865 000	70 000	1 450 945	27	96
Bydgoszcz	203 600	265	0	5 500	8 100	860	2 600	21 218	303 346	17 500	562 989	36	96
Zielona Góra	70 318	47	258	2 530	4 292	700	570	8 850	150 898	6 740	245 203	29	93
Łódź	398 354	1 043	49	9 610	15 636	2 135	9 000	70 374	854 990	36 000	1 397 191	29	95
Kraków	469 000	2 820	23	14 800	17 900	3 200	15 000	87 000	1 106 081	74 000	1 789 824	26	95
Opole	80 000	500	12	3 850	5 810	400	1 400	11 357	125 500	7 550	236 379	34	92
Rzeszów	106 500	1 050	9	4 200	6 400	1 500	950	24 150	212 127	8 500	365 386	29	92
Białystok	138 950	161	42	5 700	8 450	500	2 800	19 000	240 611	21 000	437 214	32	94
Gdańsk	342 500	1 020	71	7 300	11 000	850	5 248	6 126	612 410	38 386	1 024 911	33	96
Katowice	210 500	208	111	7 200	9 850	1 950	4 000	45 154	351 836	24 800	655 609	32	95
Kielce	96 200	246	32	4 350	5 200	451	1 500	10 500	176 149	8 500	303 128	32	94
Olsztyn	87 420	142	0	4 000	4 340	469	1 000	11 714	164 310	10 330	283 725	31	95
Szczecin	214 900	409	0	7 000	9 000	500	3 350	25 570	421 400	23 530	705 659	30	96
Toruń	115 626	90	43	3 750	5 200	1 250	1 500	14 100	176 300	12 100	329 959	35	95
Lublin	184 000	1 344	35	7 500	12 850	1 900	3 500	26 000	310 046	18 300	565 475	33	92
Średniej wielkości miasta													
Polkowice	69 611	226	133	400	562	140	25	32 500	31 066	1 000	135 663	51	98
Chełm	40 245	227	5	950	1 350	200	370	1 500	39 607	2 150	86 604	46	96
Skierzwice	22 400	178	2	500	1 000	800	200	2 100	43 464	1 570	72 214	31	92
Bochnia	18 235	226	5	1 000	430	50	450	3 000	24 182	2 000	49 578	37	96
Ciechanów	23 200	165	3	950	1 320	460	310	1 800	35 643	1 100	64 951	36	92
Łańcut	3 450	1 700	18	25	235	0	40	140	9 964	206	15 778	22	64
Słupsk	41 476	202	6	2 500	1 350	0	380	4 300	75 350	4 150	129 714	32	96
Rybnik	95 900	587	71	2 100	2 420	985	500	4 974	121 846	4 000	233 383	41	96
Grudziądz	44 934	114	18	1 100	1 210	610	250	3 679	59 992	2 650	114 557	39	96
Żagań	11 514	22	35	646	394	34	49	315	17 680	356	31 045	37	96
Nysa	26 500	2 020	34	1 000	950	245	190	1 300	36 898	1 650	70 787	37	89
Łomża	25 924	137	0	950	1 715	330	380	1 800	43 032	2 011	76 279	34	92
Sandomierz	16 500	285	0	500	1 350	7 500	180	1 500	18 533	850	47 198	35	64
Elbląg	59 853	367	32	2 000	2 100	125	385	3 700	94 851	4 274	167 687	36	96
Kalisz	54 500	297	3	2 700	4 900	3 100	500	6 600	84 268	4 000	160 868	34	87
Koszalin	63 166	282	60	2 280	3 640	740	500	6 400	93 409	4 500	174 977	36	93
Mniejsze miasta i gminy													
Złotoryja	3 729	2 371	40	6	122	0	45	30	3 908	101	10 352	36	60
Łuków	1 940	828	250	40	1 100	0	15	18	6 530	236	10 957	18	47
Wymiarki	1 127	88	116	4	60	5	0	30	1 615	30	3 075	37	81
Branice	1 298	2 600	0	18	32	0	15	10	2 929	78	6 980	19	33
Malbork	3 065	1 768	1	5	85	0	15	70	2 219	101	7 329	42	62
Kozy	4 330	149	9	30	180	105	50	500	11 350	359	17 062	25	91
Opatowiec	483	785	12	5	72	0	2	1	980	17	2 357	20	36
Nidzica	9 573	790	613	200	260	100	50	330	10 525	400	22 841	42	84
Koło	13 531	18	2	630	475	100	110	1 400	17 022	665	33 953	40	96
Mielno	12 699	231	21	42	74	1 350	50	70	3 060	554	18 151	70	88
Augustów	1 240	1 111	216	20	70	0	1	0	1 300	80	4 038	31	47
Radziejów	1 294	1 104	1	14	82	0	46	1	1 661	97	4 300	30	52
Łwkowa	1 030	302	26	15	350	5	150	5	2 105	105	4 093	25	60
Gmina Kutno	1 840	1 600	10	20	266	0	30	0	4 579	250	8 595	21	50
Walce	2 442	811	9	15	220	3	5	50	1 617	40	5 212	47	70
Popielów	4 210	663	168	23	125	3	20	18	3 274	107	8 611	49	81

Dochody gmin z tytułu podatków i udział podatku od nieruchomości (PoN)

2014

Miasto	PoN (tys. zł)	Podatek rolny (tys. zł)	Podatek leśny (tys. zł)	Oplata skarbową (tys. zł)	Podatek od środków transporto- wych (tys. zł)	Oplata targowa (tys. zł)	Podatek od spadków i darowizn (tys. zł)	CIT (tys. zł)	PIT (tys. zł)	PCC (tys. zł)	SUMA (tys. zł)	Udział PoN w dochodach podatkowych (%)	Udział PoN w dochodach z podatków lokalnych (%)
Miasta wojewódzkie													
Warszawa	1 064 311	1 544	185	104 997	27 954	4 615	51 388	496 815	3 924 689	279 990	5 956 488	18	97
Poznań	360 000	762	66	16 500	16 500	2 200	6 000	65 700	621 909	40 000	1 129 637	32	95
Wrocław	386 460	1 497	41	12 820	14 341	1 600	11 700	66 300	677 500	47 000	1 219 259	32	96
Bydgoszcz	199 100	265	0	5 400	8 000	900	2 500	20 600	280 928	16 500	534 193	37	96
Zielona Góra	58 400	13	60	2 500	3 780	700	500	8 500	104 164	5 500	184 117	32	93
Łódź	398 354	1 070	49	9 610	15 636	2 135	10 000	61 295	625 907	36 000	1 160 056	34	95
Kraków	447 000	3 050	23	14 000	17 900	2 800	20 000	62 000	806 469	67 000	1 440 242	31	95
Opole	78 300	500	12	3 660	5 750	400	1 150	10 500	119 100	7 500	226 872	35	92
Rzeszów	100 250	1 035	9	4 100	6 850	1 500	900	23 000	189 300	8 500	335 444	30	91
Białystok	129 000	161	42	5 500	8 250	500	2 200	16 000	225 354	18 000	405 007	32	94
Gdańsk	324 500	1 020	71	7 300	13 600	850	4 900	60 930	592 435	30 000	1 035 606	31	95
Katowice	204 900	458	120	7 000	8 600	2 000	5 200	43 831	327 477	23 000	622 586	33	95
Kielce	94 000	247	32	4 200	5 100	451	1 500	8 500	170 025	9 500	293 555	32	94
Olsztyn	81 128	142	0	4 000	4 552	469	1 193	11 213	153 022	10 157	265 876	31	94
Szczecin	208 000	439	0	7 000	8 250	745	3 350	23 500	396 988	20 000	668 272	31	96
Toruń	113 600	140	0	0	5 150	1 350	1 200	15 200	213 060	14 650	364 350	31	94
Lublin	175 000	1 348	38	17 102	12 600	1 900	3 500	28 900	284 075	19 000	543 463	32	92
Średniej wielkości miasta													
Polkowice	64 251	220	143	400	538	180	40	34 165	28 338	1 060	129 335	50	98
Chelm	40 257	256	4	1 000	1 390	200	400	1 000	38 096	2 150	84 753	47	96
Skierzwice	22 000	178	1	500	1 000	800	450	2 100	41 969	1 550	70 548	31	92
Bochnia	18 000	246	5	1 000	430	50	450	2 000	23 228	2 000	47 409	38	96
Ciechanów	22 800	162	3	910	1 290	460	300	1 550	33 516	860	61 851	37	92
Łańcut	3 950	1 700	19	25	250	0	40	100	8 784	235	15 103	26	67
Słupsk	40 322	226	6	2 000	1 480	0	600	4 650	67 263	4 300	120 847	33	96
Rybnik	93 000	464	80	2 100	2 600	885	900	8 274	113 898	4 200	226 401	41	96
Grudziądz	44 730	94	18	1 000	1 170	550	400	2 997	56 261	2 650	109 870	41	96
Żagań	10 877	21	34	620	394	34	49	293	16 193	345	28 860	38	96
Nysa	23 056	2 400	30	980	830	200	100	1 050	33 847	1 700	64 193	36	87
Łomża	24 492	137	0	950	1 627	330	300	1 800	40 736	1 805	72 177	34	92
Sandomierz	16 500	285	0	500	1 350	7 500	180	1 500	17 552	850	46 217	36	64
Elbląg	53 500	366	33	2 028	2 075	101	385	3 000	89 835	4 621	155 944	34	95
Kalisz	54 500	297	3	2 700	4 500	2 900	600	7 400	76 939	4 000	153 839	35	88
Koszalin	60 630	1 634	60	2 222	3 265	740	520	5 500	86 711	4 550	165 832	37	91
Mniejsze miasta i gminy													
Złotoryja	3 729	2 512	40	8	122	0	45	120	3 551	101	10 228	36	58
Łuków	1 870	828	273	50	1 050	0	15	18	6 408	236	10 748	17	47
Wymiarki	1 015	91	119	8	61	6	0	30	1 275	33	2 638	38	79
Branice	1 200	3 000	23	20	30	0	15	8	2 737	130	7 163	17	28
Malbork	2 697	1 966	2	10	69	0	20	65	2 130	121	7 080	38	57
Kozy	4 319	172	9	28	200	115	74	390	10 280	150	15 737	27	90
Opatowiec	338	811	13	1	66	0	2	2	877	23	2 133	16	28
Nidzica	9 100	790	550	260	300	120	50	330	9 477	500	21 477	42	84
Koło	13 071	18	1	630	465	100	90	800	14 807	670	30 652	43	96
Mielno	12 475	231	10	40	62	1 540	50	7	2 730	534	17 679	71	87
Augustów	1 240	1 153	192	21	70	0	13	0	1 133	70	3 892	32	47
Radziejów	1 024	1 288	1	16	58	0	16	0	1 549	52	4 004	26	43
Iwkowa	1 100	302	26	15	495	2	150	5	1 966	150	4 211	26	57
Gmina Kutno	1 840	1 600	10	20	263	0	30	0	4 477	250	8 490	22	50
Walce	2 164	862	8	14	181	3	15	180	1 551	40	5 018	43	67
Popielów	4 119	745	153	26	124	3	32	15	3 087	107	8 411	49	80

Dochody gmin z tytułu podatków i udział podatku od nieruchomości (PoN)

2013

Miasto	PoN (tys. zł)	Podatek rolny (tys. zł)	Podatek leśny (tys. zł)	Oplata skarbową (tys. zł)	Podatek od środków transportowych (tys. zł)	Oplata targowa (tys. zł)	Podatek od spadków i darowizn (tys. zł)	CIT (tys. zł)	PIT (tys. zł)	PCC (tys. zł)	SUMA (tys. zł)	Udział PoN w dochodach podatkowych (%)	Udział PoN w dochodach z podatków lokalnych (%)
Miasta wojewódzkie													
Warszawa	1 002 714	1 250	172	80 000	27 591	4 950	53 000	696 848	3 817 379	280 000	5 963 904	17	97
Poznań	343 790	780	89	16 500	15 000	3 000	9 000	82 700	621 391	55 000	1 147 250	30	95
Wrocław	369 000	1 535	41	14 000	14 500	2 000	10 700	59 500	662 000	45 000	1 178 276	31	95
Bydgoszcz	185 000	265	0	5 400	8 000	1 100	2 500	21 100	276 405	1 600	501 370	37	95
Zielona Góra	58 400	14	62	2 629	3 780	700	450	6 000	103 891	5 500	181 426	32	93
Łódź	384 645	1 028	47	9 766	15 500	3 731	9 800	62 240	616 018	30 000	1 132 775	34	95
Kraków	421 000	3 050	25	14 000	176	2 800	16 000	66 200	780 156	65 000	1 368 407	31	99
Opole	76 000	500	12	3 800	5 980	400	1 300	10 400	117 300	7 500	223 192	34	92
Rzeszów	100 080	1 026	9	4 200	6 820	1 650	1 000	21 071	191 696	12 000	339 552	29	91
Białystok	126 000	161	42	5 500	8 250	500	2 100	14 600	215 333	18 000	390 486	32	93
Gdańsk	341 000	1 030	71	7 600	13 500	1 100	6 500	50 783	577 494	30 895	1 029 973	33	96
Katowice	197 400	158	120	7 000	9 000	2 450	3 800	49 620	322 381	27 000	618 929	32	94
Kielce	90 600	247	32	4 400	5 300	551	1 500	12 000	166 180	10 000	290 810	31	94
Olsztyn	78 924	141	0	4 000	6 600	447	1 164	10 587	154 715	12 744	269 322	29	92
Szczecin	196 044	480	0	7 000	8 000	880	3 700	28 439	399 457	20 000	664 000	30	95
Toruń	109 000	150	0	0	4 970	1 350	1 100	14 100	201 000	15 240	346 910	31	94
Lublin	163 700	1 248	36	7 500	12 700	1 900	3 500	27 350	278 638	19 400	515 972	32	91
Średniej wielkości miasta													
Polkowice	61 005	176	143	420	512	180	30	55 800	26 855	950	146 071	42	98
Chelm	30 134	256	4	1 100	1 320	200	400	615	37 554	2 050	73 633	41	94
Skierzwice	21 750	183	1	500	890	800	450	2 100	41 784	1 550	70 008	31	92
Bochnia	15 854	266	4	800	450	83	200	3 000	23 066	1 200	44 923	35	95
Ciechanów	22 400	155	3	900	1 235	510	310	1 500	33 581	1 680	62 274	36	92
Łańcut	3 870	1 600	17	25	245	0	31	130	8 439	265	14 622	26	68
Słupsk	39 100	216	6	2 500	1 530	0	621	4 600	66 626	4 250	119 449	33	96
Rybnik	89 010	433	79	2 100	2 580	604	900	8 274	105 972	4 200	214 152	42	96
Grudziądz	44 280	91	5	1 120	1 240	550	400	3 059	55 631	2 650	109 026	41	96
Żagań	9 978	23	39	620	377	40	49	293	15 580	645	27 644	36	95
Nysa	20 797	2 400	30	950	800	1	100	1 000	33 346	1 700	61 124	34	87
Łomża	23 720	132	0	1 125	1 510	330	300	1 690	39 488	2 030	70 325	34	92
Sandomierz	17 500	278	0	500	1 390	7 500	180	2 000	18 113	850	48 311	36	66
Elbląg	54 600	265	33	2 000	2 371	110	593	3 712	86 131	3 800	153 615	36	95
Kalisz	53 300	297	3	3 000	4 000	3 200	600	6 669	75 555	4 260	150 884	35	88
Koszalin	58 692	1 625	91	2 200	3 580	740	520	4 000	83 963	4 650	160 061	37	91
Mniejsze miasta i gminy													
Złotoryja	3 556	2 319	44	4	111	0	5	150	3 381	81	9 651	37	59
Łuków	1 751	829	272	50	830	0	15	8	7 309	236	11 300	15	48
Wymiarki	895	80	116	8	62	5	0	15	1 426	30	2 637	34	77
Branice	1 193	3 390	3	18	35	0	10	13	2 563	75	7 300	16	26
Malbork	2 555	2 049	1 210	10	84	0	20	65	1 991	81	8 065	32	43
Kozy	4 627	151	19	40	188	115	123	455	9 840	231	15 789	29	91
Opatowiec	338	811	13	7	61	0	2	2	787	23	2 044	17	28
Nidzica	8 400	780	607	260	280	120	50	330	9 419	520	20 766	40	82
Koło	12 957	18	1	530	540	110	70	700	14 810	670	30 406	43	95
Mielno	11 326	227	12	70	106	1 550	100	70	2 579	554	16 594	68	86
Augustów	1 110	1 062	204	21	77	0	2	0	1 120	100	3 696	30	45
Radziejów	976	1 256	1	19	70	0	0	0	2 099	66	4 487	22	42
Iwkowa	1 049	293	27	15	545	2	150	5	2 204	185	4 475	23	55
Gmina Kutno	1 840	1 600	10	20	266	0	30	0	4 579	250	8 595	21	50
Walce	1 978	851	9	14	172	3	15	150	1 551	40	4 783	41	66
Popielów	4 005	751	160	27	122	3	25	15	3 022	102	8 232	49	79

Dochody gmin z tytułu podatków i udział podatku od nieruchomości (PoN)

2012

Miasto	PoN (tys. zł)	Podatek rolny (tys. zł)	Podatek leśny (tys. zł)	Oplata skarbową (tys. zł)	Podatek od środków transportowych (tys. zł)	Oplata targowa (tys. zł)	Podatek od spadków i darowizn (tys. zł)	CIT (tys. zł)	PIT (tys. zł)	PCC (tys. zł)	SUMA (tys. zł)	Udział PoN w dochodach podatkowych (%)	Udział PoN w dochodach z podatków lokalnych (%)
Miasta wojewódzkie													
Warszawa	949 274	885	116	85 000	26 613	4 981	40 000	600 000	3 769 819	410 000	5 886 688	16	97
Poznań	324 780	828	65	16 500	16 500	4 000	9 000	86 000	614 338	62 000	1 134 011	29	94
Wrocław	326 340	1 475	41	15 025	14 300	2 000	10 700	67 500	649 238	74 000	1 160 619	28	95
Bydgoszcz	193 000	160	-	6 000	8 000	1 100	3 000	20 333	279 385	18 000	528 978	36	95
Zielona Góra	59 400	14	62	2 700	3 760	700	500	8 200	107 245	5 600	188 181	32	93
Łódź	369 133	616	45	10 313	14 500	4 262	11 961	66 434	597 227	43 000	1 117 491	33	95
Kraków	389 000	2 050	18	14 000	15 400	3 500	15 000	66 000	757 119	75 000	1 337 087	29	95
Opole	72 500	279	12	3 800	5 800	350	1 500	9 600	117 154	8 000	218 995	33	92
Rzeszów	91 251	771	5	4 500	6 560	1 750	1 400	18 000	187 592	12 000	323 829	28	91
Białystok	118 500	140	40	5 500	7 660	500	2 000	14 500	221 579	17 600	388 019	31	93
Gdańsk	305 000	501	57	7 600	13 200	1 150	6 305	69 000	563 259	51 575	1 017 647	30	95
Katowice	188 500	80	100	7 000	8 700	2 706	3 600	54 608	323 889	28 088	617 271	31	94
Kielce	88 560	153	32	4 800	5 300	701	1 000	11 860	165 429	10 400	288 235	31	93
Olsztyn	76 600	89	-	4 000	7 700	430	1 400	10 600	155 954	12 489	269 262	28	90
Szczecin	177 500	276	-	7 500	6 700	1 000	4 200	31 104	416 202	30 000	674 482	26	96
Toruń	103 000	101	49	4 030	4 800	1 500	1 950	11 650	153 450	12 600	293 130	35	94
Lublin	146 000	1 198	37	7 700	11 400	1 900	3 000	24 500	284 906	21 000	501 641	29	91
Średniej wielkości miasta													
Polkowice	56 638	85	119	450	409	180	30	45 885	26 042	1 081	130 919	43	99
Chełm	27 760	206	4	1 300	1 310	175	400	1 900	33 550	2 250	68 855	40	94
Skierzwice	18 600	109	1	500	900	900	350	2 000	40 447	1 700	65 507	28	91
Bochnia	15 513	261	4	1 100	464	82	204	3 000	22 738	1 887	45 253	34	95
Ciechanów	20 700	142	3	1 000	1 140	510	320	1 350	34 311	1 663	61 139	34	92
Łańcut	4 564	1 600	17	30	282	0	35	160	7 881	228	14 797	31	71
Słupsk	36 330	200	7	2 500	1 500	0	500	3 000	67 337	4 740	116 114	31	96
Rybnik	82 500	470	68	2 200	2 760	1 300	800	9 000	98 038	6 000	203 136	41	95
Grudziądz	40 250	87	4	1 400	1 430	360	400	2 748	55 445	2 900	105 024	38	96
Żagań	9 669	23	40	620	372	45	47	285	15 619	5 470	32 190	30	95
Nysa	20 044	1 300	25	1 200	800	250	80	800	32 779	1 650	58 928	34	89
Łomża	22 537	143	0	1 125	1 732	460	350	1 690	39 300	30	67 367	33	91
Sandomierz	13 800	274	0	500	1 350	7 000	180	1 500	18 356	850	43 810	31	62
Elbląg	46 000	188	27	2 050	1 917	130	900	3 712	85 190	4 600	144 714	32	95
Kalisz	50 300	297	3	3 000	3 800	4 300	700	4 000	77 247	4 000	147 647	34	86
Koszalin	52 402	1 381	52	2 600	2 954	700	510	4 750	85 396	6 270	157 015	33	91
Mniejsze miasta i gminy													
Złotoryja	3 519	1 933	43	9	101	0	18	100	3 126	99	8 948	39	63
Łuków	1 468	749	213	58	920	0	15	8	6 284	236	9 951	15	44
Wymiarki	1 180	86	111	17	51	5	0	5	890	47	2 392	49	82
Branice	1 009	2 950	6	21	30	0	7	12	2 816	67	6 918	15	25
Malbork	2 313	1 856	1	10	82	0	22	51	1 813	81	6 229	37	54
Kozy	4 300	160	17	40	170	105	130	440	9 625	292	15 279	28	90
Opatowiec	314	741	21	9	48	0	7	2	662	28	1 832	17	28
Nidzica	8 500	700	610	280	273	120	50	330	9 045	420	20 328	42	83
Koło	12 703	18	1	650	510	110	96	800	14 857	750	30 495	42	95
Mielno	10 755	222	12	72	72	711	0	70	2 469	704	15 087	71	91
Augustów	1 110	1 100	204	21	79	0	2	0	1 000	122	3 638	31	45
Radziejów	857	857	1	22	63	0	65	0	132	72	2 069	41	48
Iwkowa	781	256	24	30	317	2	50	10	2 314	85	3 869	20	57
Gmina Kutno	1 953	1 550	9	26	205	0	25	0	3 912	241	7 921	25	53
Walce	1 929	855	9	15	159	2	15	150	1 405	40	4 579	42	65
Popielów	3 658	668	161	30	133	2	44	10	2 775	112	7 593	48	79

Dochody gmin z tytułu podatków i udział podatku od nieruchomości (PoN)

2011

Miasto	PoN (tys. zł)	Podatek rolny (tys. zł)	Podatek leśny (tys. zł)	Oplata skarbową (tys. zł)	Podatek od środków transportowych (tys. zł)	Oplata targowa (tys. zł)	Podatek od spadków i darowizn (tys. zł)	CIT (tys. zł)	PIT (tys. zł)	PCC (tys. zł)	SUMA (tys. zł)	Udział PoN w dochodach podatkowych (%)	Udział PoN w dochodach z podatków lokalnych (%)
Miasta wojewódzkie													
Warszawa	897 797	960	100	90 000	28 571	4 808	53 265	550 000	3 375 738	373 876	5 375 115	17	96
Poznań	299 350	436	58	16 000	16 500	4 400	10 000	86 000	552 960	58 000	1 043 704	29	93
Wrocław	310 800	800	37	14 420	17 201	2 000	10 300	67 184	581 979	70 000	1 074 721	29	94
Bydgoszcz	178 500	160	-	6 000	8 700	1 300	3 000	18 984	247 640	18 500	482 784	37	95
Zielona Góra	50 556	9	47	2 900	3 750	700	600	6 650	91 835	5 600	162 647	31	92
Łódź	323 953	557	40	10 215	14 683	5 055	11 253	61 673	548 691	43 000	1 019 120	32	94
Kraków	352 000	1 750	18	13 700	17 000	4 000	20 000	82 700	703 221	70 000	1 264 389	28	94
Opole	68 400	260	10	3 800	5 800	450	1 100	9 000	104 787	7 900	201 507	34	91
Rzeszów	80 628	700	5	4 500	6 300	1 800	1 300	15 000	154 849	7 000	272 082	30	90
Białystok	113 700	140	40	5 500	7 400	500	2 000	14 500	189 185	16 250	349 215	33	93
Gdańsk	283 631	530	56	7 600	12 500	1 150	6 000	39 000	509 143	49 000	908 610	31	95
Katowice	182 400	72	80	7 000	12 650	2 660	4 500	41 369	289 054	22 000	561 785	32	92
Kielce	85 350	153	32	4 700	5 700	701	1 200	13 500	147 106	10 800	269 242	32	93
Olsztyn	70 300	50	28	4 000	8 200	365	1 430	9 200	135 223	11 120	239 916	29	89
Szczecin	174 200	278	-	7 500	6 700	1 000	4 200	26 050	374 957	30 000	624 885	28	96
Toruń	92 000	52	40	3 880	4 500	1 550	1 950	16 650	150 500	11 200	282 322	33	94
Lublin	136 000	618	29	7 500	12 400	2 800	3 350	22 400	249 897	21 000	455 994	30	90
Średniej wielkości miasta													
Polkowice	67 298	59	104	461	490	200	30	39 200	22 181	1 080	131 103	51	99
Chełm	23 434	155	4	1 100	1 250	120	400	1 900	33 550	1 850	63 763	37	94
Skierzwice	18 600	107	1	600	1 020	800	350	1 700	35 248	2 000	60 426	31	91
Bochnia	13 211	256	4	1 100	455	80	200	3 000	19 367	1 850	39 523	33	94
Ciechanów	18 650	129	2	1 272	1 094	560	257	1 676	29 683	1 784	55 107	34	91
Łańcut	3 380	1 160	15	35	230	0	30	160	6 632	230	11 872	28	71
Słupsk	33 800	107	5	2 500	1 230	0	500	3 500	60 469	4 700	106 811	32	96
Rybnik	77 400	307	57	2 400	2 660	1 450	800	9 000	92 467	6 000	192 541	40	95
Grudziądz	35 765	79	4	1 539	1 321	855	276	1 600	46 943	2 900	91 282	39	94
Żagań	8 635	10	29	620	368	51	47	285	13 581	509	24 135	36	95
Nysa	18 144	1 200	25	1 240	530	200	150	800	29 081	1 635	53 005	34	90
Łomża	21 044	75	0	1 125	1 690	460	200	1 690	35 834	2 230	64 348	33	90
Sandomierz	14 000	284	0	500	1 450	6 500	170	2 000	15 190	800	40 894	34	63
Elbląg	46 500	210	45	2 200	2 100	250	550	3 712	75 946	4 050	135 563	34	95
Kalisz	48 300	285	3	3 000	3 600	4 300	800	4 000	68 125	4 200	136 613	35	86
Koszalin	47 702	1 093	51	3 200	2 562	750	457	4 700	75 232	5 969	141 716	34	91
Mniejsze miasta i gminy													
Złotoryja	3 384	1 453	36	9	113	0	16	50	2 551	150	7 762	44	68
Łuków	1 418	709	197	57	815	0	14	8	4 500	230	7 948	18	45
Wymiarki	1 180	86	111	17	51	5	0	5	890	47	2 392	49	82
Branice	820	1 538	0	19	30	0	14	10	2 274	76	4 781	17	34
Malbork	2 584	1 043	1	10	61	0	8	25	1 424	141	5 297	49	70
Kozy	3 371	86	16	45	166	115	110	436	7 859	312	12 516	27	90
Opatowiec	302	1 171	7	85	45	0	2	2	556	29	2 199	14	20
Nidzica	7 000	602	503	340	260	110	50	330	7 750	485	17 430	40	83
Koło	12 200	17	1	650	240	110	96	800	12 658	590	27 362	45	97
Mielno	9 850	156	10	57	74	1 228	0	70	2 157	700	14 302	69	87
Augustów	1 039	744	170	21	65	0	3	0	840	62	2 944	35	51
Radziejów	627	810	1	16	60	0	10	0	1 063	67	2 654	24	42
Łwkowa	555	197	19	20	203	2	20	5	1 400	56	2 477	22	57
Gmina Kutno	1 640	995	11	26	198	0	20	0	3 651	200	6 741	24	58
Walce	674	494	8	15	139	2	15	125	1 331	42	2 845	24	51
Popielów	3 654	383	133	30	91	2	44	5	2 438	116	6 896	53	86

Kontakty



Bartosz Jasiołek

Partner
Zespół ds. podatku od nieruchomości

E: bartosz.jasiolek@pwc.com.pl

T: +48 502 184 508



Aleksander Jarosz

Menedżer
Zespół ds. podatku od nieruchomości

E: aleksander.jarosz@pwc.com.pl

T: +48 519 507 699



Michał Hankus

Menedżer
Zespół ds. podatku od nieruchomości

E: michal.hankus@pwc.com.pl

T: +48 519 507 710

Niniejsze opracowanie nie stanowi profesjonalnej porady — zostało przygotowane jako informacja ogólna na temat interesujący odbiorcę. Nie należy działać w oparciu o informacje zawarte w niniejszym opracowaniu bez uzyskania profesjonalnej porady. Nie udziela się żadnych oświadczeń ani gwarancji (wraźnych lub dorozumianych) co do dokładności lub kompletności informacji zawartych w niniejszej publikacji. W zakresie dozwolonym przepisami prawa PricewaterhouseCoopers nie przyjmuje i nie bierze na siebie odpowiedzialności, zobowiązania ani obowiązku wykazania troski w związku z jakimikolwiek konsekwencjami działań podjętych lub zaniechanych przez czytelnika lub inną osobę w oparciu o informacje zawarte w niniejszej publikacji, ani też w związku z jakąkolwiek decyzją podjętą w oparciu o te informacje.

© 2016 PwC. International Limited (PwCIL) lub, w zależności od kontekstu, poszczególne spółki członkowskie sieci PwC. Każda ze spółek jest odrębnym podmiotem prawnym i nie działa jako przedstawiciel PwCIL ani żadnej innej spółki członkowskiej. PwCIL nie świadczy żadnych usług na rzecz klientów. Spółka PwCIL nie odpowiada za działania lub zaniechania żadnego z przedsiębiorstw zrzeszonych w jej sieci, jak również nie sprawuje nad nimi kontroli ani nie jest z nimi w żaden sposób związana. Żadna zrzeszona spółka nie odpowiada za działania i zaniechania żadnej innej zrzeszonej spółki, jak również nie sprawuje nad nią kontroli ani nie jest z nią w żaden sposób związana.