

III. GŁOS SAMORZĄDOWCÓW

Artykuł prezentuje wypowiedź przedstawiciela samorządu terytorialnego, zachowując formę i treść jaka wpłynęła do redakcji „Biuletynu Informacyjnego”.

ZMIANY W PRZEPISACH W ZAKRESIE PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI A DOCHODY GMIN

Podatek od nieruchomości stanowi jedno z istotniejszych źródeł dochodów gmin. Został on wprowadzony ustawą z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r Nr 9 poz. 84 z późn. zm.). Podatek ten należy do kategorii podatków majątkowych. Jego wysokość uzależniona jest od rodzaju, sposobu wykorzystywania oraz powierzchni nieruchomości. To ostatnie kryterium naliczania podatku od nieruchomości stanowi wyróżnik mówiący o odmienności polskiego systemu prawnego w stosunku do większości krajów Europy Zachodniej, gdzie podstawę opodatkowania stanowi wartość nieruchomości a nie jej powierzchnia. Nowelizacja z 30 października 2002 roku nie zmieniła zasadniczo systemu naliczania podatku, jednak wprowadziła nowe unormowania w zakresie przedmiotu opodatkowania.

Przedmiotem opodatkowania są nieruchomości w rozumieniu prawa cywilnego (w szczególności art. 46 Kc) lub obiekty budowlane. Ustawodawca za podlegające opodatkowaniu uznaje enumeratywnie wymienione następujące obiekty fizyczne:

- grunty,
- budynki lub ich części,
- budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej,
- grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych lub lasy związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Należy jednak zaznaczyć, że od 1 stycznia 2003 roku opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych lub lasy. Opodatkowanie tych gruntów regulują przepisy podatku rolnego.

Zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych za budynek uważa się obiekt budowlany, w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Taką definicję budynku wprowadziła nowelizacja ustawy z 30 listopada 2002 roku. Przepisy poprzedniej ustawy definiowały budynek w znacznie szerszy sposób. Albowiem budynkiem dla potrzeb ustalenia podatku od nieruchomości był obiekt budowlany umocowany w ziemi lub na ziemi, posiadający ściany lub słupy albo filary oraz pokrycie dachowe. Wprowadzając nową definicję budynku ustawodawca zwolnił z opodatkowania między innymi budynki nietrwale związane z gruntem tj.: wszelkiego rodzaju szopy, wiaty, garaże blaszane, itp. Należy zaznaczyć, że zmiana

ta uszczupliła dochody gmin w tym zakresie. Budowlą natomiast jest obiekt budowlany, również w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, nie będący budynkiem lub obiektem małej architektury, a także urządzenie budowlane związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem. Za grunty, budynki i budowle związane z działalnością gospodarczą uważa się grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu:

- przedsiębiorcy,
- innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą.

Działalnością gospodarczą zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych jest działalność, o której mowa w przepisach Prawo o działalności gospodarczej. Za działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy nie uważa się: działalności rolniczej lub leśnej, a także wynajmu turystom pokoi gościnnych w budynkach mieszkalnych znajdujących się na obszarach wiejskich przez osoby ze stałym miejscem pobytu w gminie położonej na tym terenie, jeżeli liczba pokoi przeznaczonych na wynajem nie przekracza pięciu.

Wprowadzone zmiany nie zawsze wpłynęły korzystnie na dochody gmin, zwłaszcza wiejskich. Poniższa tabela przedstawia dane dotyczące negatywnych skutków tych zmian.

Przedmiot opodatkowania	Podstawa opodatk. w 2002 r.	Stawka stosowana w gminie w 2002 r.	Kwota podatku w 2002 r.	Podstawa opodatk. w 2003 r.	Stawka stosowana w gminie w 2002 r.	Kwota podatku w 2003 r.	Różnica
Pozostałe budynki	31.774 m ²	2,81 zł	89.285 zł	25.919 m ²	2,92 zł	75.684 zł	-13.601 zł
Grunty pozostałe	1.067.912 m ²	0,045 zł	48.057 zł	868.225 m ²	0,10 zł	86.323 zł	38.266 zł
Grunty wykorzystywane na działalność rolniczą	1.671.093 m ²	0,03 zł	50.132 zł				-50.132 zł
Grunty związane z działalnością gospodarczą	139.121 m ²	0,45 zł	62.604 zł	130.136 m ²	0,47 zł	61.164 zł	-1.440 zł
OGÓLEM RÓŻNICA							-26.907 zł

Analiza tych danych wskazuje, że dochody gminy w omawiany zakresie uległy zmniejszeniu. Utracone dochody z tego tytułu wynoszą 26 907 zł. Mniejsze wpływy z podatku od nieruchomości zostały zrekompensowane wyższymi dochodami z podatku rolnego, w związku z opodatkowaniem sklasyfikowanych gruntów, jednakże ze względu na ustawowe zwolnienie klas V i VI nie nastąpiła pełna kompensata. Ponadto, aby osiągnąć poziom dochodów w tym zakresie zbliżony do 2002 roku Rada Gminy zmuszona była w znacznym stopniu podwyższyć stawki. Z przedstawionych zestawień wynika, że stawka za m² powierzchni pozostałych gruntów w 2003 roku wzrosła o ponad 122 % w stosunku do roku 2002. Należy jednak zaznaczyć, że wzrost ten w znacznym stopniu obciążył liczną grupę podatników i niekorzystnie wpłynął na wizerunek Rady Gminy, a tym samym i Wójta Gminy rozpoczynających swoją kadencję.

Na uwagę zasługuje również fakt, że Wydziały Geodezji Urzędów Powiatowych nie zdążyły przed 1 stycznia 2003 roku dostosować zapisów w ewidencji do przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji

gruntów i budynków. Rozporządzenie to nie przewiduje klas dla gruntów zurbanizowanych, także na terenach wiejskich. Dostosowanie zapisów w ewidencji gruntów i budynków wprowadzane w trakcie roku podatkowego powodowały zmiany w opodatkowaniu na niekorzyść podatnika, co w znacznym stopniu obniżyło zaufanie podatnika do Wójta Gminy jako organu podatkowego.

Nowelizacja ustawy o podatkach i opłatach lokalnych daje radzie gminy większe możliwości w zakresie kształtowania stawek podatku od nieruchomości. Gminy otrzymały możliwość kształtowania ich wysokości z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, biorąc pod uwagę w szczególności: lokalizację, rodzaj prowadzonej działalności, rodzaj zabudowy, przeznaczenie i rodzaj wykorzystywania, a także stan techniczny i wiek w przypadku budynków. Zgodnie z ustawą o podatkach lokalnych wielkość stawek podatkowych na obszarze danej gminy określają rady gminy w formie uchwały. Nie mogą one być wyższe od określonych przez ustawodawcę stawek maksymalnych, ustalonych dla poszczególnych rodzajów i typów przedmiotu opodatkowania. Zniesione zostało natomiast ograniczenie dotyczące faktu, że ustalone stawki nie mogą być niższe niż 50 % stawki maksymalnej. Daje to radzie gminy możliwość tworzenia stref podatkowych uwzględniających zwłaszcza lokalizację terenów.

Analizując wysokość stawek uchwalanych przez Radę w mojej Gminie zauważyć można, że w niektórych przypadkach stawki podatku od nieruchomości wynosiły 50% stawki maksymalnej, czyli Rada zastosowała, dopuszczalne do 2002 roku, maksymalne obniżenie, a w 2003 roku wysokość stawki za m² pozostałych gruntów stanowi 1/3 maksymalnej stawki. Działania te mają na celu obniżenie obciążeń podatkowych dla mieszkańców Gminy, a także zmierzają do zainteresowania potencjalnych nowych inwestorów.

Biorąc jednak pod uwagę fakt, że nowa ustawa o dochodach jednostek samorządu terytorialnego, skutki obniżenia maksymalnych stawek w podatku od nieruchomości traktuje jako uzyskane podstawowe dochody podatkowe (nawet w gminach do 15000 mieszkańców) rady gmin powinny w bardzo rozważny sposób korzystać z nadanych im uprawnień ustawowych. Bowiem każde uchwalenie stawek w niższej wysokości niż maksymalne powoduje znaczne obniżenie dochodów własnych gminy, a także w niekorzystny sposób wpływa na wysokość przyznawanych gminie subwencji.

*Anna Karczewska
Skarbnik Gminy
Sicienko*