

PREAMBUŁA

W sprawie potencjalnej współpracy w szerzeniu wiedzy i doświadczeń w zakresie opodatkowania nieruchomości „gospodarczych” wg formuły *ad-valorem* pomiędzy PFSRM a IPTI

Ogromna większość dochodów samorządowych z podatku od nieruchomości pochodzi z opodatkowania nieruchomości wykorzystywanych w działalności gospodarczej. Podatek ten stanowi znaczące obciążenie dla podmiotów gospodarczych posiadających nieruchomości ‘gospodarcze’ o dużych powierzchniach oraz budowie zaksięgowane z wysoką ‘wartością początkową’. Obecna formuła tego podatku, oparta na stawce metrycznej i wartości początkowej w przypadku budowli, nie różnicująca rodzaju działalności gospodarczej uderza nadmiernie w przedsiębiorstwa produkcyjne oraz firmy usługowe w mało cennych lokalizacjach (nieruchomościach). Osłabia to konkurencję i obniża produktywność sektora wytwórczego w gospodarce. Te niepożądane efekty gospodarcze wymagają modyfikacji formuły podatku od nieruchomości ‘gospodarczych’ aby lepiej skorelować wielkość obciążenia podatkowego ze zróżnicowaniem wartości rynkowej nieruchomości. Taka prorynkowa modyfikacja polskiego podatku od nieruchomości jest od wielu lat konsekwentnie zalecana przez OECD, Bank Światowy oraz Międzynarodowy Fundusz Walutowy - organizacje, w których Polska jest aktywnym członkiem.

Prorynkowa modernizacja opodatkowania nieruchomości ‘gospodarczych’ w Polsce będzie wymagała spojrzenia na kraje o bogatych doświadczeniach (pozytywnych i negatywnych) w stosowaniu formuły *ad valorem* - kalibrującej i różnicującej wysokość tego podatku względem wartości rynkowych. Przegląd tych doświadczeń oraz wyciągnięcie wniosków co do ich przydatności w Polsce wymaga szerokiej i dogłębnej wiedzy. Podmiotem mogącym się tego podjąć jest Międzynarodowy Instytut Podatków od Nieruchomości (IPTI), który posiada przekrojową wiedzę o doświadczeniach międzynarodowych oraz polskich problemach - organizował w Polsce dwie światowe konferencje (1999 oraz 2010). IPTI doradza strategicznie różnym krajom oraz organizuje coroczne warsztaty strategiczne dla krajów transformacji.

Kluczowym elementem podatku *ad valorem* jest taksacja powszechna pozwalająca ustalić zróżnicowaną podstawę opodatkowania kalibrowaną do wartości rynkowej. Zaprojektowanie i wdrożenie taksacji powszechnej nieruchomości ‘gospodarczych’ będzie wymagało przeszkolenia niezbędnych kadr wywodzących się ze środowiska zawodowego rzeczoznawców

majątkowych. Środowisko te skupia się w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM), której działalność jest w dużej mierze nastawiona na przestrzeganie etyki zawodowej oraz na wypracowywanie i doskonalenie metodyki wyceny nieruchomości dla różnych celów fiskalnych i gospodarczych.

PRESIDENT
International Property Tax Institute



PREZYDENT
POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



Wojciech Wójcicki