

Ekonomia, finanse i zarządzanie

PROBLEMY TEORETYCZNE I PRAKTYCZNE

Ekonomia, finanse i zarządzanie

PROBLEMY TEORETYCZNE I PRAKTYCZNE

REDAKCJA

Artur Borcuch
Anna Krzysztofek

KRAKÓW 2019

Ekonomia, finanse i zarządzanie. Problemy teoretyczne i praktyczne

RECENZENCI

dr hab. Piotr Misztal, prof. UJK

dr hab. Rafał Nagaj, prof. US

REDAKCJA

Artur Borcuch

Anna Krzysztofek

PROOF-READING JĘZYKA ANGIELSKIEGO:

Iwona Reichardt

KOREKTA

Monika Buraczyńska

SKŁAD

Aleksandra Winiarska

OKŁADKA

Szymon Drobniak

© Copyright by Authors & AT Wydawnictwo, Kraków 2019

All rights reserved

ISBN 978-83-66445-10-9

AT Wydawnictwo

www.atwydawnictwo.pl



Spis treści

- ANNA BAJER
- II Narzędzia informatyczne wspomagające zarządzanie najmem mieszkań
- MARCIN BANASZEK
- 23 Ekonomia współdzielenia w świadomości przedsiębiorców z województwa mazowieckiego
- MATEUSZ BĄK
- 49 Istota i metody zarządzania innowacjami we współczesnym przedsiębiorstwie
- AGNIESZKA BUKOWSKA-PIESTRZYŃSKA
- 59 Zmiany w dotacji celowej dla powiatów na realizację zadań z zakresu ochrony zdrowia w latach 2011–2018 w Polsce
- MATEUSZ JANAS
- 71 Programy wspierające konkurencyjność przedsiębiorstw MŚP jako determinanta rozwoju
- JADWIGA KACZMARSKA-KRAWCZAK
- 85 Uwarunkowania działalności innowacyjnej przedsiębiorstw w sektorze ochrony zdrowia na przykładzie regionu łódzkiego
- ANGELIKA KOMAN
- 99 Znaczenie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków w procesie wymiaru podatku od nieruchomości
- MAGDALENA KOWALSKA
- III Rentowność spółek sektora TSL notowanych na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych w latach 2011–2018
- ANNA KRZYSZTOFEK
- 123 Podsumowanie jedenastu edycji Respect Index – korzyści dla spółek
- MAJKA ŁOJKO
- 137 Centrum integracji społecznej jako przykład podmiotu ekonomii społecznej oraz samorządowego zakładu budżetowego w Polsce

ANNA MISZTAL

- 149 Makroekonomiczne uwarunkowania zrównoważonego rozwoju polskich przedsiębiorstw

MAGDALENA PIŁAT-BORCUCH

- 163 Ekonomia ulicy – wprowadzenie do problematyki

PAULINA RATAJ

- 175 Źródła finansowania procesów rewitalizacyjnych na przykładzie miasta Łodzi

JOANNA ROGALSKA

- 187 Kształtowanie stawek podatkowych na przykładzie gmin powiatu kieleckiego

KRZYSZTOF ROGALSKI

- 201 Błędy wdrażania miar efektywności w przedsiębiorstwie na przykładzie wskaźnika OEE –studium przypadku

JOANNA SZAREK

- 213 Heterogeneity of the Regional Knowledge Based Economy in the Visegrad Group

KRZYSZTOF ŚWIĄTCZAK

- 227 Podatek powierzchniowy czy katastralny – system opodatkowania nieruchomości w Polsce

Wprowadzenie

Monografia *Ekonomia, finanse i zarządzanie. Problemy teoretyczne i praktyczne* zawiera analizy i badania autorów reprezentujących ośrodki akademickie z różnych regionów Polski (m.in. Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Uniwersytet Łódzki, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski, Uniwersytet Śląski, Uniwersytet Pedagogiczny w Krakowie, Uniwersytet Rolniczy w Krakowie, Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie, Wyższa Szkoła Bankowa w Poznaniu oraz Uniwersytet Jana Kochanowskiego w Kielcach).

Coraz dynamiczniejszy proces globalizacji zmusza podmioty gospodarcze do modyfikowania stosowanych dotychczas rozwiązań z obszaru ekonomii i zarządzania lub tworzenia ich na nowo według aktualnych norm i trendów rozwoju rynku światowego. Zawarte w monografii rozdziały stanowią teoretyczne i praktyczne odwołanie do problematyki z obszaru ekonomii, finansów i zarządzania, zaś wspólnym ich celem jest próba rozwiązywania problemów i wyzwań natury społeczno-ekonomicznej.

W monografii zaprezentowano 17 rozdziałów naukowych.

Pierwszy rozdział, napisany przez Annę Bajer, dotyczy narzędzi informatycznych wspomagających zarządzanie najmem mieszkań. Autorka wskazała również przykłady użycia systemu informatycznego ERP II.

Kolejny rozdział, autorstwa Marcina Banaszka, zawiera diagnozę obecnego stanu wiedzy przedsiębiorców z województwa mazowieckiego na temat koncepcji ekonomii współdzielenia. Autor twierdzi, że największą szansą wynikającą z realizacji założeń ekonomii współdzielenia jest pobudzenie mikroprzedsiębiorczości, z kolei największym zagrożeniem – zaburzenie konkurencyjności.

W rozdziale Agnieszki Bukowskiej-Pietryńskiej na temat zmiany dotacji celowej dla powiatów na realizację zadań z zakresu ochrony zdrowia w latach 2011–2018 w Polsce przedstawiono analizę zmian w finansowaniu ze środków budżetu centralnego, zadań powiatu dotyczących ochrony zdrowia.

W kolejnym rozdziale na temat istoty i metod zarządzania innowacjami we współczesnym przedsiębiorstwie Mateusz Bąk dowodzi, że innowacyjność przejawia się nie tylko w komputeryzacji i robotyzacji, ale także w przeznaczaniu odpowiedniego kapitału na badania i rozwój.

Artykuł Mateusza Janasa dotyczy programów wspierających konkurencyjność przedsiębiorstw MŚP stanowiących determinantę ich rozwoju. Autor podjął próbę wykazania, iż możliwości finansowania działań rozwojowych firm powinny iść w parze z poprawą świadomości przedsiębiorców na temat innowacyjności, co z kolei jest kluczem do poprawy konkurencyjności polskich przedsiębiorstw w Unii Europejskiej.

Rozdział autorstwa Jadwigi Kaczmarskiej-Krawczak dotyczy uwarunkowań działalności inwestycyjnej przedsiębiorstw w sektorze ochrony zdrowia na przykładzie regionu łódzkiego. Autorka na podstawie przedstawionych badań empirycznych wykazuje, że firmy dostrzegają wiele korzyści wynikających z partnerstwa dotyczącego dostępu do wykwalifikowanych pracowników, pomysłów, doświadczenia i infrastruktury badawczej uczelni i instytucji B+R.

W rozdziale Angeliki Koman dotyczącym znaczenia danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków w procesie wymiaru podatku od nieruchomości autorka zwróciła uwagę na to, w jakim zakresie i na jakiej podstawie organ podatkowy w ramach postępowania wymiarowego podatku od nieruchomości związany jest danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków.

Rentowność spółek sektora TSL notowanych na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych w latach 2011–2018 stanowi przedmiot badań rozdziału Magdaleny Kowalskiej. Autorka podjęła próbę zbadania wpływu wybranych zmiennych endogenicznych na kształtowanie się rentowności spółek przy zastosowaniu analizy regresji oraz dokonała prognozy rentowności wybranych przedsiębiorstw na lata 2019–2020 w oparciu o metodę ekstrapolacji trendu.

W rozdziale Anny Krzysztofek dotyczącym podsumowania 11 edycji Respect Index zaprezentowano liczne korzyści dla spółek płynące z ich obecności w indeksie. Autorka twierdzi, że obecność w indeksie Respect Index wraz z zaangażowaniem w działania społecznie odpowiedzialne może przynieść przedsiębiorstwom takie korzyści, jak poprawa wizerunku i reputacji czy zwiększenie sprzedaży.

Rozdział Majki Łojko dotyczy centrum integracji społecznej, które stanowi przykład podmiotu ekonomii społecznej oraz samorządowego zakładu budżetowego w Polsce. W rozdziale przedstawiono najważniejsze wady i zalety prowadzenia takiego podmiotu, który w swej istocie ma za zadanie aktywizować osoby wykluczone społecznie i zawodowo.

W rozdziale Anny Misztal na temat makroekonomicznych uwarunkowań zrównoważonego rozwoju polskich przedsiębiorstw podjęto próbę oceny wpływu rozwoju makroekonomicznego na zrównoważony rozwój polskich przedsiębiorstw wg sekcji PKD2007 w latach 2009–2018. Autorka dowodzi w nim, że zrównoważony rozwój przedsiębiorstw oznacza zachowanie równowagi między obecnymi i przyszłymi celami, podejmowanie działań wspierających rozwój pracowników oraz ochronę zasobów przyrody.

Kolejny rozdział, autorstwa Magdaleny Piłat-Borcuch, dotyczy nowatorskiego zagadnienia – ekonomii ulicy. Autorka zwraca uwagę na zmianę logiki funkcjonowania miast progresywnych, eksponując ich „ludzkie” i coraz bardziej

zrównoważone oblicze. Podjęła ona również próbę zdefiniowania nowej i perspektywicznej subdyscypliny ekonomii, jaką może być właśnie ekonomia ulicy.

Źródła finansowania procesów rewitalizacyjnych to temat rozdziału Pauliny Rataj. Autorka wyjaśnia w nim, że rewitalizacja to proces, którego celem jest wyprowadzenie zdegradowanych terenów ze stanu kryzysowego za pomocą wieloaspektowych działań podejmowanych przez gminę. Autorka scharakteryzowała źródła finansowania rewitalizacji oraz zaprezentowała ich wykorzystanie w Łodzi.

Kształtowanie stawek podatkowych na przykładzie gmin powiatu kieleckiego to temat rozdziału Joanny Rogalskiej. Autorka badała w nim wpływ władztwa podatkowego w zakresie kształtowania stawek podatkowych na budżety 19 gmin powiatu kieleckiego (badania obejmowały rok 2018).

W rozdziale Krzysztofa Rogalskiego dotyczącym błędów wdrażania miar efektywności w przedsiębiorstwie zaprezentowano najczęściej popełniane błędy pomiaru i wdrożenia wskaźnika OEE. Autor dowodzi, że sposobem na uniknięcie tych błędów jest traktowanie OEE w sposób rygorystyczny z ekspozycją funkcji informacyjnej i analitycznej.

Zagadnienie podatku powierzchniowego i katastralnego jako elementu systemu opodatkowania nieruchomości w Polsce stanowi temat rozdziału autorstwa Krzysztofa Świąteczaka. Autor stara się w nim przybliżyć zalety i wady podatku powierzchniowego i katastralnego z uwzględnieniem problemów związanych z wprowadzeniem tego drugiego modelu do polskiego prawa.

W rozdziale Joanny Szarek na temat heterogeniczności rozwoju gospodarki opartej na wiedzy w różnych regionach Grupy Wyszehradzkiej autorka starała się wykazać, że obok regionów metropolitalnych również regiony bliższe rynkom Europy Zachodniej mają wysoko rozwiniętą gospodarkę opartą na wiedzy.

Książka adresowana jest w głównej mierze do środowisk naukowych, studentów, a także do praktyków gospodarczych.

Jako redaktorzy niniejszej monografii mamy nadzieję, że wiele przedstawionych zagadnień zainspiruje czytelników do zainteresowania się podjętą przez autorów tematyką, co przełoży się na konceptualizację i operacjonalizację własnych problemów badawczych. Żywimy głębokie przekonanie, że niniejsza publikacja będzie inspirowała do dalszych badań i dociekań w sferze ekonomii, zarządzania i finansów oraz przyczyni się do powstania równie ciekawych opracowań naukowych.

Artur Borcuch
Anna Krzysztofek

Podatek powierzchniowy czy katastralny – system opodatkowania nieruchomości w Polsce

Streszczenie: Wielu przedstawicieli polskiego prawa podatkowego uważa system opodatkowania nieruchomości w Polsce za przestarzały i niedostosowany do standardów Europy Zachodniej. Coraz częściej pojawiają się nowe pomysły dotyczące zmiany opodatkowania nieruchomości w Polsce. Jednym z pomysłów jest wprowadzenie w Polsce podatku katastralnego, czyli opodatkowania nieruchomości przy uwzględnieniu jej wartości, a nie powierzchni, tak jak to dotychczas funkcjonuje.

Celem niniejszego artykułu jest przybliżenie zalet i wad podatku powierzchniowego i katastralnego z uwzględnieniem problemów związanych z wprowadzeniem tego drugiego modelu do polskiego prawa. Autor zamierza zrealizować ten cel poprzez analizę powszechnie dostępnych publikacji naukowych i prasowych.

Słowa kluczowe: podatek, system, nieruchomości

ORCID: 0000-0001-8112-538X

Wstęp

W Europie występują dwa systemy opodatkowania nieruchomości¹. Różnią się one od siebie podstawą opodatkowania. Pierwszy z nich za podstawę opodatkowania przyjmuje powierzchnię nieruchomości². Jest on stosowany z reguły w państwach byłego bloku socjalistycznego, w których wadliwie funkcjonował kataster nieruchomości lub w ogóle takiego katastru nie było³. Drugi system przyjmuje za podstawę opodatkowania wartość katastralną ustaloną w katastrze nieruchomości⁴. Stosuje się go w państwach Europy Zachodniej i stopniowo wdraża w państwach byłego bloku socjalistycznego⁵.

¹ *Prawo podatkowe*, red. P. Smoleń, W. Wójtowicz, Warszawa 2017, s. 449.

² *Europejskie systemy opodatkowania nieruchomości*, red. L. Etel, Warszawa 2003, s. 9, cyt. za: *Prawo podatkowe*, op. cit., s. 449.

³ *Prawo podatkowe*, op. cit., s. 449.

⁴ *Europejskie systemy...*, op. cit., s. 12–17.

⁵ *Prawo podatkowe*, op. cit., s. 450. Zob. także: K. Dębiec, *Podatki od nieruchomości*, <https://czech-republic.trade.gov.pl/pl/abc-biznesu-przewodnik/podatki/5653.podatki-od-nieruchomosci.html> [3.08.2019].

Podatek katastralny jest powszechnie stosowany także w państwach pozaeuropejskich. System ten przyjęły m.in. państwa azjatyckie i afrykańskie, a także państwa Ameryki Łacińskiej⁶.

W Polsce opodatkowanie nieruchomości oparte jest na pierwszym z wyżej wymienionych systemów. Wyróżnia się trzy rodzaje podatków w zależności od rodzaju gruntów. Są to: podatek od nieruchomości, uregulowany w Ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych⁷, podatek rolny, którego dotyczą przepisy zawarte w Ustawie z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym⁸ i podatek leśny wprowadzony do polskiego systemu podatkowego w 1992 r.⁹, obecnie uregulowany w Ustawie z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym¹⁰.

Co pewien czas w debacie publicznej poruszany jest problem opodatkowania nieruchomości w Polsce. Zwolennicy¹¹ i przeciwnicy opodatkowania nieruchomości podatkiem katastralnym toczą liczne spory, wymieniając przy tym szereg argumentów potwierdzających swoje racje. Często brak jest jednak merytorycznej dyskusji i próby dojścia do konstruktywnych wniosków. Toczone publicznie dyskusje opierają się z reguły na niepopartych żadnymi fachowymi informacjami tezach.

Celem niniejszego artykułu jest ocena obowiązującego w Polsce systemu opodatkowania nieruchomości. Autor zamierza przedstawić wady i zalety obu rozwiązań, a także obalić mity dotyczące wspomnianych form opodatkowania nieruchomości. Powyższe cele zostaną zrealizowane poprzez krytyczną analizę literatury przedmiotu.

Założenia opodatkowania nieruchomości podatkiem powierzchniowym

System opodatkowania nieruchomości podatkiem powierzchniowym jest stosowany w Polsce, a także „w Słowacji w stosunku do budynków i mieszkań, niemieckich landach wschodnich w stosunku do budynków miesz-

6 M. Mika, *Koncepcja modelowania stawek podatku katastralnego na przykładzie nieruchomości lokalowych o funkcjach mieszkalnych w Polsce*, „Acta Sci. Pol. Formatio Circumiectus” 16 (1) 2017, s. 4.

7 Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, tj. Dz.U. 2019 poz. 1170.

8 Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym, tj. Dz.U. 2019 poz. 1256.

9 Podatek leśny został wprowadzony do polskiego systemu podatkowego Ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach, tj. Dz.U. 2018 poz. 2129.

10 Ustawa z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym, tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 888.

11 Zwolennikiem wprowadzenia podatku katastralnego w Polsce jest m.in. prof. dr hab. Leonard Etel. Zob. więcej: L. Etel, *Opodatkowanie nieruchomości – kierunki pożądanych zmian*, [http://orka.sejm.gov.pl/wydbas.nsf/0/C51F3E2C9CCF83DEC1257FB20045C82F/\\$File/Segregator1_17+18.pdf](http://orka.sejm.gov.pl/wydbas.nsf/0/C51F3E2C9CCF83DEC1257FB20045C82F/$File/Segregator1_17+18.pdf) [14.08.2019].

kalnych oraz w Czechach np. w stosunku do budynków czy też gruntów budowlanych¹².

W Polsce w ramach podatku powierzchniowego wyróżniamy: podatek od nieruchomości, podatek rolny i podatek leśny. Podatek od nieruchomości, którego pierwowzorem było tzw. podymne/poradlne¹³, jest uregulowany w Ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych¹⁴ (dalej jako u.p.o.l.). Opodatkowaniu na mocy powyższej ustawy podlegają zgodnie z art. 2 ust. 1: grunty, budynki lub ich części, budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Wyłączone z opodatkowania są zgodnie z art. 2 ust. 2 „użytki rolne lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej” oraz inne grunty wymienione w art. 2 ust. 3 i ust. 4. Podstawę opodatkowania stanowi: powierzchnia w przypadku gruntów (wyrażona w metrach kwadratowych lub hektarach), powierzchnia użytkowa dla budynków i ich części¹⁵ (wyrażona w metrach kwadratowych). Dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej z pewnymi wyjątkami podstawę opodatkowania stanowi „wartość, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji w tym roku, niepominiejszona o odpisy amortyzacyjne, a w przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych – ich wartość z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego”¹⁶. Wysokość podatku od nieruchomości jest określana przez radę gminy w drodze uchwały, przy czym maksymalna wysokość stawki jest określona przez ustawodawcę w art. 5 u.p.o.l.

Pierwsze polskie regulacje prawne związane z opodatkowaniem gruntów rolnych, czyli podatkiem rolnym, sięgają drugiej połowy dwudziestolecia międzywojennego. Przełomem w zakresie unifikacji podatku gruntowego było uchwalenie Ustawy z dnia 26 marca 1935 r. o klasyfikacji gruntów dla podatku gruntowego¹⁷, w której to wyodrębniono grunty i klasy poszczególnych gruntów¹⁸. Obecnie opodatkowanie gruntów rolnych jest uregulowane w Ustawie z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym¹⁹ (dalej jako u.p.r.).

12 *Finančné právo*, red. L. Balko, J. Králik, Bratislava 2010, s. 359–360; V. Babčák, *Slovenské daňové právo*, Bratislava 2012, s. 308–313; M. Radvan, *Místní daně*, Praha 2012, s. 190 i n., cyt. za: *Prawo podatkowe*, op. cit., s. 449.

13 *Prawo podatkowe*, op. cit., s. 452.

14 Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, tj. Dz.U. 2019 poz. 1170.

15 Art. 4 ust. 1 pkt 1 i 2. u.p.o.l.

16 Art. 4 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l.

17 *Prawo podatkowe*, op. cit., s. 452; Ustawa z dnia 26 marca 1935 r. o klasyfikacji gruntów dla podatku gruntowego, Dz.U. 1935 nr 27 poz. 203.

18 *Ibidem*.

19 Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym, tj. Dz.U. 2019 poz. 1256.

Zgodnie z art. 1 u.p.r. „opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza”. Podstawę opodatkowania zgodnie z art. 4 u.p.r. stanowi: „dla gruntów gospodarstw rolnych – liczba hektarów przeliczeniowych ustalana na podstawie powierzchni, rodzajów i klas użytków rolnych wynikających z ewidencji gruntów i budynków oraz zaliczenia do okręgu podatkowego; dla pozostałych gruntów – liczba hektarów wynikająca z ewidencji gruntów i budynków”. Wysokość podatku rolnego określona jest w art. 6 ust. 1 u.p.r. i wynosi dla gruntów gospodarstw rolnych równowartość pieniężną 2,5 kwintala żyta od 1 hektara przeliczeniowego, a dla pozostałych gruntów równowartość pieniężną 5 kwintali żyta od 1 hektara gruntów – obliczone według średniej ceny skupu żyta za 11 kwartałów poprzedzających kwartał poprzedzający rok podatkowy. Niektóre grunty m.in.: użytki rolne klasy V, VI i VIz oraz grunty zadrzewione i zakrzewione ustanowione na użytkach rolnych są zwolnione od opodatkowania²⁰. Ustawa przewiduje również ulgę inwestycyjną dla określonych podmiotów²¹.

Trzecim i zarazem najmłodszym z podatków od nieruchomości w polskim systemie prawnym jest podatek leśny. Wprowadzono go do polskiego systemu prawnego w 1992 r. Ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach²² (dalej jako u.l.). Obecnie podatek leśny uregulowany jest w Ustawie z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym²³. Zgodnie z art. 1 ust. 1 u.l. „opodatkowaniu podatkiem leśnym podlegają określone w ustawie lasy, z wyjątkiem lasów zajętych na wykonywanie innej działalności gospodarczej niż działalność leśna”. W myśl art. 3 u.l. „podstawę opodatkowania podatkiem leśnym stanowi powierzchnia lasu, wyrażona w hektarach, wynikająca z ewidencji gruntów i budynków. Stawka podatkowa od 1 hektara lasu wynosi równowartość pieniężną 0,220 m³ drewna, obliczaną według średniej ceny sprzedaży drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały roku poprzedzającego rok podatkowy”²⁴. Do ceny tej nie jest wliczany podatek od towarów i usług²⁵. Lasy wchodzące w skład rezerwatów przyrody i parków narodowych są objęte stawką podatkową o 50% niższą. Ustawa określa również lasy, które są zwolnione od podatku leśnego. Są to m.in.: lasy z drzewostan-

²⁰ Katalog gruntów zwolnionych od opodatkowania zawiera art. 12 ust. 1 u.p.r., zaś art. 12 ust. 2 u.p.r. zawiera katalog podmiotów zwolnionych od płacenia podatku rolnego.

²¹ Art. 13 u.p.r.

²² Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach, tj. Dz.U. 2018 poz. 2129.

²³ Ustawa z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym, tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 888.

²⁴ Art. 4 ust. 1 u.l.

²⁵ Art. 4 ust. 2 u.l.

nem w wieku do 40 lat²⁶, lasy wpisane indywidualnie do rejestru zabytków²⁷, użytki ekologiczne²⁸. Od obowiązku zapłaty podatku leśnego zwolnione są również pewne podmioty²⁹, m.in.: uczelnie³⁰, federacje podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki³¹ czy instytuty badawcze³².

Założenia opodatkowania nieruchomości podatkiem katastralnym

System, w którym podstawa opodatkowania bazuje na wartości katastralnej ustalonej w katastrze nieruchomości, jest powszechnie stosowany w krajach Europy Zachodniej. Nie jest to jednak system jednolity, gdyż poszczególne państwa przyjmują różne kryteria ustalenia wartości nieruchomości. Jednym z kryteriów jest rodzaj przedmiotu opodatkowania, np. grunty i budynki. Innym kryterium może być sposób wykorzystania przedmiotu opodatkowania, np. grunty rolne, grunty budowlane, grunty mieszkalne, budynki przemysłowe³³.

Jeszcze innym kryterium różniącym systemy opodatkowania nieruchomości podatkiem katastralnym jest sposób wyrażenia wartości nieruchomości ujętej w katastrze nieruchomości. Wartość nieruchomości może być wyrażona za pomocą:

1. ceny rynkowej,
2. dochodu brutto lub netto,
3. wartości wytworzenia nieruchomości / wartości odtworzenia³⁴.

Wyrażenie wartości nieruchomości za pomocą ceny rynkowej opiera się na cenie rzeczywistej oraz cenie szacunkowej, którą można byłoby uzyskać w przypadku zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości pomiędzy niezależnymi podmiotami. Wadą przyjęcia ceny rynkowej jako podstawy opodatkowania jest potrzeba częstej aktualizacji katastru nieruchomości. Z tego względu w państwach Europy Zachodniej ceny te mają nierzadko wartość historyczną. Dla przykładu w Anglii za podstawę opodatkowania przyjmuje się cenę rynkową nieruchomości z dnia 1 kwietnia 1993 r., w Walii ceny te ustalone są na dzień 1 kwietnia 2003 r.³⁵

²⁶ Art. 7 ust. 1 pkt 1 u.l.

²⁷ Art. 7 ust. 1 pkt 2 u.l.

²⁸ Art. 7 ust. 1 pkt 3 u.l.

²⁹ Pełny katalog podmiotów zwolnionych od opodatkowania podatkiem leśnym zawiera art. 7 ust. 2 u.l.

³⁰ Art. 7 ust. 2 pkt 1 u.l.

³¹ Art. 7 ust. 2 pkt 1a u.l.

³² Art. 7 ust. 2 pkt 5 u.l.

³³ *Prawo podatkowe*, op. cit., s. 450.

³⁴ *Ibidem*, s. 450–451.

³⁵ *Ibidem*, s. 450–451.

Druga z wyżej wymienionych koncepcji, czyli oparcie wartości nieruchomości na podstawie hipotetycznego dochodu brutto lub netto generowanego przez daną nieruchomość, stosowana jest między innymi w: Wielkiej Brytanii (w stosunku do nieruchomości innych niż mieszkalne, tzw. National Non Domestic Rates), Francji (w stosunku do lokali mieszkalnych lub użytkowych³⁶) czy Portugalii³⁷. Twórcy tej koncepcji wychodzą z założenia, że nieruchomość w trakcie danego okresu generuje właścicielowi wartość ekonomiczną. W przypadku dochodu brutto z nieruchomości brany jest pod uwagę przychód, natomiast dochody netto to przychód potrącony o koszty uzyskania przychodu. Wadą tej koncepcji jest fakt, iż tylko wybrane nieruchomości generują dochód jej właścicielowi, np.: lokale mieszkalne, lokale biurowe, lokale handlowe czy grunty rolne³⁸.

Trzecia ze wskazanych koncepcji, czyli oparcie wartości nieruchomości na wartości jej wytworzenia bądź odtworzenia, ma z reguły zastosowanie do specjalnych, niestandardowych nieruchomości. Są to głównie nieruchomości nienadające się na wynajem, czyli fabryki, budynki wykorzystywane do celów przemysłowych i tym podobne³⁹. Jednakże w Portugalii koncepcja ta ma zastosowanie także do zwykłych budynków. Wartość danej nieruchomości oparta jest na podstawie średniej wartości budowy budynku z uwzględnieniem właściwych współczynników korygujących pomnożonej przez wyrażoną w metrach kwadratowych powierzchnię⁴⁰.

Zalety i wady podatku powierzchniowego

Zwolennicy podatku powierzchniowego wskazują, że w porównaniu do podatku katastralnego jest on wiele niższy. Ponadto nie wymaga stosowania skomplikowanych algorytmów. Nie wymaga również w przeciwieństwie do podatku katastralnego przeznaczania dużych środków na utrzymanie systemu informatycznego. Dzięki prostocie i braku skomplikowanych procedur obliczeniowych koszty administracyjne związane z tą formą opodatkowania nieruchomości nie są nadmierne⁴¹. Wszelkie działania związane z tym podat-

³⁶ Ibidem, s. 451.

³⁷ M. Burzec, *Koncepcje opodatkowania nieruchomości rolnych w wybranych krajach europejskich – wnioski dla Polski*, „Wieś i Rolnictwo” 2015, nr 4, s. 82–83.

³⁸ *Prawo podatkowe*, op. cit., s. 450.

³⁹ Ibidem, s. 451.

⁴⁰ J. Casalta Nabais, *Direito fiscal*, Coimbra 2010, s. 644–648, cyt. za: *Prawo podatkowe*, op. cit., s. 451

⁴¹ P. Felis, *System opodatkowania nieruchomości w Polsce*, *Infos. Zagadnienia społeczno-gospodarcze*, Biuro Analiz Sejmowych 2012, nr 14 (128), s. 2, [http://orka.sejm.gov.pl/WydBAS.nsf/0/E6E635EA3629F78FC1257A40003D871F/\\$file/Infos_128.pdf](http://orka.sejm.gov.pl/WydBAS.nsf/0/E6E635EA3629F78FC1257A40003D871F/$file/Infos_128.pdf) [8.08.2019].

kiem, zarówno od strony podatnika, jak i organów, czyli czas potrzebny na przygotowanie, wypełnienie i dostarczenie odpowiednim organom administracji skarbowej właściwych formularzy, liczba złożonych przez podatników w ciągu roku deklaracji podatkowych oraz niezbędnych informacji o nieruchomościach, nie są czasochłonne⁴².

Przeciwnicy podatku powierzchniowego podkreślają, że „opodatkowanie nieruchomości w dzisiejszej formie jest przestarzałe, niedostosowane do współczesnych realiów, nierealizujące funkcji podatku majątkowego”⁴³. Obecny system umożliwia według nich unikanie opodatkowania nieruchomości, powoduje „trudności z właściwą klasyfikacją nieruchomości jako podlegającej określonemu podatkowi oraz określeniem podmiotu, na którym spoczywa obowiązek podatkowy”⁴⁴. Ponadto w obecnie obowiązujących przepisach system ulg podatkowych tworzy nieuporządkowany system. Brak precyzyjnych kryteriów sprawia, że np. linie energetyczne korzystają ze zwolnienia podatkowego, a linie telekomunikacyjne już nie⁴⁵. Różnice w stawkach między podatkiem od nieruchomości a podatkiem rolnym czy leśnym prowadzą do unikania podatku od nieruchomości poprzez nabywanie przez podatników gruntów rolnych bądź leśnych⁴⁶. Podatek od nieruchomości jest bardzo krytykowany przede wszystkim ze względu na niedostosowanie do standardów gospodarki rynkowej⁴⁷. Wskazuje się na niesprawiedliwość tej formy opodatkowania, gdyż właściciel nieruchomości w centrum Warszawy płaci potencjalnie taki sam podatek jak właściciel nieruchomości w gminie wiejskiej na Podlasiu. Podkreśla się ponadto, iż podatek ten słabo spełnia cele fiskalne, bowiem niektórzy podatnicy byłiby w stanie zapłacić większą kwotę tegoż podatku⁴⁸. Brakuje także wiarygodnej ewidencji, w której znajdowałyby się informacje określające opodatkowane nieruchomości chociażby pod względem ich powierzchni⁴⁹.

⁴² Ibidem, s. 3

⁴³ S. Gnat, *Powierzchniowy a katastralny system opodatkowania nieruchomości – symulacja wybranych skutków fiskalnych*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia”, Sectio H, vol. L, 1, 2016, s. 371. Więcej zob.: L. Etel, R. Dowgier, *Podatki i opłaty lokalne – czas na zmiany*, Białystok 2013.

⁴⁴ J. Piekut, *Wady i zalety wprowadzenia podatku katastralnego*, „Kwartalnik Naukowy Uczelni Vistula”, nr 3(41)/2014, s. 83.

⁴⁵ Ibidem, s. 86.

⁴⁶ M. Jędrysiak, *Doktrynalne koncepcje reformy systemu opodatkowania lokalnego w Polsce*, s. 3, <https://apcz.umk.pl/czasopisma/index.php/Sel/article/view/SEI.2014.001/7041> [8.08.2019].

⁴⁷ Idem, *Reforma systemu opodatkowania nieruchomości. Raport nr 15*, Biuro Studiów i Ekspertyz Sejmu RP 1999, s. 45 i n. cyt. za: M. Jędrysiak, *Doktrynalne koncepcje...*, op. cit.

⁴⁸ M. Jędrysiak, *Doktrynalne koncepcje...*, op. cit., s. 3.

⁴⁹ T. Wołowicz, *Reforma systemu opodatkowania nieruchomości w Polsce szansą pobudzenia rozwoju lokalnego i regionalnego samorządów terytorialnych*, „Studia Regionalne i Lokalne” 2003, nr 4(14), s. 127 cyt. za: M. Jędrysiak, *Doktrynalne koncepcje...*, op. cit.

Zalety i wady podatku katastralnego

Podatek katastralny, stosowany w państwach Europy Zachodniej, a także w wielu innych państwach świata, stanowi źródło finansowania gmin⁵⁰. Zwolennicy takiego systemu opodatkowania nieruchomości podkreślają, że byłaby to szansa dla gmin na wzbogacenie budżetu⁵¹. Jeżeli byłyby brane pod uwagę realne dochody obywateli, co jest jednym z postulatów zwolenników tejże koncepcji⁵², wysokość opodatkowania nieruchomości nie byłaby nadmiernie wysoka. Wzbogacenie budżetu gmin doprowadziłoby do zwiększenia ich autonomii fiskalnej, poprawy stabilności własnych źródeł dochodów, a także mogłoby zwiększyć szanse na inwestycje infrastrukturalne⁵³. Podatek katastralny jest z założenia podatkiem elastycznym i efektywnym, bowiem wraz ze wzrostem wartości nieruchomości automatycznie wzrastałyby wpływy z tytułu tego podatku. Dzięki stabilnemu źródłu dochodów gminy byłyby uznawane za wiarygodnego uczestnika rynku kapitałowego. Ponadto sprawne funkcjonowanie katastru nieruchomości mogłoby poprawić działania samorządowej administracji podatkowej, co przejawiałoby się wzrostem efektywności poboru i egzekucji podatków⁵⁴. Dla podatników wprowadzenie podatku katastralnego oznaczałoby realizację tzw. sprawiedliwości podatkowej. Domy o dużej powierzchni, ale wymagające remontu i położone w nieprzystającej lokalizacji byłyby mniej obciążone niż niewielkie podmiejskie wille⁵⁵. Właściciele nieużywanych nieruchomości dążyliby natomiast do ich sprzedaży, gdyż przynosiłyby one straty. Tym samym podaż nieruchomości na rynku wzrosłaby, a ich ceny obniżyłyby się. Zakup niewykorzystanych nieruchomości przez przedsiębiorców czy inwestorów mógłby spowodować wzrost inwestycji w nieruchomości. Wzrost wartości nieruchomości w wyniku dokonanych inwestycji doprowadziłby do wzrostu dochodów gminy, o czym była mowa powyżej. Natomiast decyzje inwestorów, którzy kierowaliby się rachunkiem ekonomicznym, sprzyjałyby eksploatacji i wykorzystaniu terenów w sposób racjonalny. Tym samym takie działania jak: „realna wycena majątku narodowego, usprawnienie racjonalnego zarządzania nieruchomościami, a także ulepszenie działań w zakresie kredytowania czy ubezpieczeń”, stałyby się możliwe⁵⁶. Zastąpienie podatku od nieruchomości, podatku rolnego i leśnego jednym podatkiem katastralnym prowadziłyby do wyeliminowa-

⁵⁰ M. Mika, op. cit., s. 3.

⁵¹ Ibidem, s. 4.

⁵² Ibidem, s. 12.

⁵³ T. Wołowicz, *Reforma systemu opodatkowania nieruchomości...*, op. cit., s. 125.

⁵⁴ J. Piekut, op. cit., s. 87.

⁵⁵ Ibidem, s. 88.

⁵⁶ Ibidem, s. 88.

nia możliwości unikania opodatkowania. Trzy różne obciążenia podatkowe zostałyby zastąpione jednym. Jednakże w ramach tej formy opodatkowania „istniałyby specyficzne reguły opodatkowania poszczególnych rodzajów nieruchomości (np. gruntów rolnych i leśnych)”⁵⁷.

Przeciwnicy wprowadzenia podatku katastralnego w Polsce zwracają uwagę przede wszystkim na potencjalną konieczność płacenia przez podatników znacznie większych kwot niż obecnie⁵⁸. Ponadto podkreślają oni, że nadal niegotowe są systemy informacji o nieruchomościach, a sprawne wdrożenie zmian w opodatkowaniu nieruchomości wymaga ich sprawnego działania⁵⁹. Wprowadzenie podatku katastralnego mogłoby wiązać się także ze zwiększeniem obowiązków organów podatkowych. W dużych gminach miejskich organy te musiałyby przygotować, wydać i doręczyć znacznie większą liczbę decyzji wymiarowych, gdyż dla osób fizycznych potencjalnie najlepszym rozwiązaniem byłoby wpłacanie podatku w oparciu o wydaną przez prowadzący kataster nieruchomości decyzję wymiarową⁶⁰. Tym samym wzrosłyby koszty realizacji tego świadczenia. Ponadto wycenianie nieruchomości w systemie podatku katastralnego opiera się na skomplikowanym algorytmie, którego koszt implementacji jest bardzo duży. Wynika to z konieczności stworzenia „zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach, co wymaga m.in. uzupełnienia i uporządkowania danych w Ewidencji Gruntów i Budynków oraz Księgach Wieczystych”⁶¹. Zwiększeniu mogłyby ulec również koszty wynajmu nieruchomości, co zniechęciłoby inwestorów do inwestowania w nieruchomości. Wzrost wartości nieruchomości pociągałby bowiem za sobą wzrost opłacanego podatku. Koszty wprowadzenia nowego systemu podatkowego określa się na około 2 mld zł, a roczne koszty aktualizacji katastru nieruchomości łącznie z utrzymaniem systemu informatycznego szanowane są na około 155 mln zł. Przekracza to możliwości finansowe budżetu państwa i jednostek samorządowych⁶².

Problemy związane z wprowadzaniem w Polsce podatku katastralnego

W związku z licznymi rozważaniami dotyczącymi możliwości wprowadzenia w Polsce opodatkowania nieruchomości w formie podatku katastralnego przeprowadzono wiele analiz, badań i szacunków.

⁵⁷ Ibidem, s. 83.

⁵⁸ M. Mika, op. cit., s. 4.

⁵⁹ S. Gnat, op. cit., s. 372.

⁶⁰ J. Piekut, op. cit., s. 86.

⁶¹ Ibidem, s. 87.

⁶² Ibidem, s. 87.

Jednym z podstawowych elementów, który musi być brany pod uwagę przy wprowadzeniu podatku katastralnego, jest koszt jego wprowadzenia. Przygotowanie systemu katastralnego, które rozpoczęło się w Polsce w 2000 r., pochłonęło przez pierwszych pięć lat 150 mln zł⁶³. Według Najwyższej Izby Kontroli koszt powszechnej taksacji wynosi w Polsce ok. 2 mld zł⁶⁴.

Kolejnym problemem istotnym przede wszystkim z punktu widzenia interesu podatnika jest wysokość podatku katastralnego. Z badań przeprowadzonych w Krakowie wynika, że gdyby implementowano wprost stawki podatku katastralnego z wybranych państw do polskiego systemu podatkowego, to w stosunku do średnich dochodów miesięcznych wysokość podatku stanowiłaby od 10 do nawet 180% średnich dochodów miesięcznych⁶⁵. Tym samym implementacja wprost stawki podatku katastralnego z jakiegokolwiek państwa wskazanego w powyższych badaniach jest niemożliwa. Ogromny wzrost kwoty opodatkowania wskazywały również badania przeprowadzone we Wrocławiu. Przy założeniu, że położone we Wrocławiu mieszkanie o powierzchni 70 m² jest po uwzględnieniu średnich cen używanych nieruchomości z 2013 r. warte 401 940 zł, to stosując stawkę podatku katastralnego w wysokości 0,25% wartości nieruchomości, podatnik musiałby uiścić do budżetu gminy 1004,85 zł. Dla porównania wysokość podatku powierzchniowego dla tej samej nieruchomości, przy założeniu, że stawka podatku od nieruchomości dla budynków mieszkalnych wynosiła 0,73 zł za m², wynosiła jedynie 51,1 zł. Tym samym podatnik płaciłby prawie 20 razy większy podatek od nieruchomości⁶⁶. Z badań przeprowadzonych w jednej z gmin województwa zachodniopomorskiego wynikało, że dla uzyskania dwukrotnie wyższych wpływów do budżetu należy zastosować stawkę podatku katastralnego w wysokości 0,64% wartości nieruchomości. Przy takiej stawce wysokość obciążenia podatkowego dla ok. 23% nieruchomości zmalałaby, maksymalna notowana kwota podatku wzrosłaby z 8900 zł na 20 800 zł, a największy odnotowany przyrost obciążenia podatkowego wynosiłby 450%, czyli 4,5 razy większą kwotę podatku do zapłaty⁶⁷.

63 Ł. Zalewski, *Polskich samorządów nie stać na wprowadzenie podatku katastralnego od wartości nieruchomości*, <https://podatki.gazetaprawna.pl/artykuly/642697.podatek-katastralny-podatek-katastralny-w-polsce.html> [10.08.2019].

64 Ibidem. Zob. także: P. Felis, op. cit., s. 4.

65 M. Mika, op. cit., s. 9. W przywołanych badaniach Monika Mika porównała stawki podatku katastralnego z następujących państw: Wielkiej Brytanii, Litwy, Łotwy, Irlandii, Niemiec, Słowacji, Szwecji i Stanów Zjednoczonych.

66 M. Jędrusiak, op. cit., s. 11–12.

67 S. Gnat, op. cit., s. 376–377.

Podsumowanie

Choć opodatkowanie nieruchomości w formie podatku katastralnego zostało już wprowadzone w wielu państwach Europy Zachodniej i w niektórych państwach byłego bloku socjalistycznego, to w Polsce nic nie wskazuje na wdrożenie tegoż systemu w ciągu kilku czy nawet kilkunastu lat. Wprowadzenie opodatkowania nieruchomości w drodze podatku katastralnego pod koniec drugiego dziesięciolecia XXI wieku jest w Polsce niemożliwe albo bardzo utrudnione zarówno przez znaczne koszty wprowadzenia tejże formy opodatkowania, jak i przez opór społeczny. Faktem jest, że obecny system opodatkowania nieruchomości w Polsce jest archaiczny, niemniej jednak poprawa tego systemu czy też wdrożenie nowej metody opodatkowania nieruchomości może być procesem bardzo kosztownym, zarówno dla państwa, jak i dla społeczeństwa, stąd wszelkie poważne reformy będą odraczane z obawy przed utratą politycznego elektoratu.

Archaiczność polskiego systemu opodatkowania nieruchomości powoduje konieczność reformy tego systemu. Niemniej jednak wprowadzenie podatku katastralnego nie jest jedyną opcją zmiany proponowaną przez przedstawicieli polskiego prawa podatkowego. W niniejszym rozdziale autor zaprezentował propozycję zastąpienia podatku powierzchniowego podatkiem katastralnym, co stanowi wstęp do głębszych badań w tym zakresie.

Bibliografia

Akty prawne

Ustawa z dnia 26 marca 1935 r. o klasyfikacji gruntów dla podatku gruntowego, Dz.U. 1935 nr 27 poz. 203.

Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym, tj. Dz.U. 2019 poz. 1256.

Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, tj. Dz.U. 2019 poz. 1170.

Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach, tj. Dz.U. 2018 poz. 2129.

Ustawa z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym, tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 888.

Publikacje książkowe i artykuły naukowe

Etel L., Dowgier R., *Podatki i opłaty lokalne – czas na zmiany*, Białystok 2013.

Gnat S., *Powierzchniowy a katastralny system opodatkowania nieruchomości – symulacja wybranych skutków fiskalnych*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia”, Sectio H, vol. L, 1, 2016.

- Jędrzyak M., *Doktrynalne koncepcje reformy systemu opodatkowania lokalnego w Polsce*, <https://apcz.umk.pl/czasopisma/index.php/SEL/article/view/SEL.2014.001/7041>
- Mika M., *Koncepcja modelowania stawek podatku katastralnego na przykładzie nieruchomości lokalowych o funkcjach mieszkalnych w Polsce*, „Acta Sci. Pol. Formatio Circumiectus” 16 (1) 2017.
- Piekut J., *Wady i zalety wprowadzenia podatku katastralnego*, „Kwartalnik Naukowy Uczelni Vistula”, nr 3(41)/2014.
- Prawo podatkowe*, red. P. Smoleń, W. Wójtowicz, Warszawa 2017.
- Wołowicz T., *Reforma systemu opodatkowania nieruchomości w Polsce szansą pobudzenia rozwoju lokalnego i regionalnego samorządów terytorialnych*, „Studia Regionalne i Lokalne” nr 4 (14)/2003.

Artykuły prasowe i źródła internetowe

- Burzec M., *Koncepcje opodatkowania nieruchomości rolnych w wybranych krajach europejskich – wnioski dla Polski*, „Więś i Rolnictwo” 2015, nr 4.
- Dębiec K., *Podatki od nieruchomości*, <https://czechrepublic.trade.gov.pl/pl/abc-biznesu-przewodnik/podatki/5653,podatki-od-nieruchomosci.html>
- Etel L., *Opodatkowanie nieruchomości – kierunki pożądanых zmian*, [http://orka.sejm.gov.pl/wydbas.nsf/0/C51F3E2C9CCF83DEC1257FB20045C82F/\\$File/Segregator1_17+18.pdf](http://orka.sejm.gov.pl/wydbas.nsf/0/C51F3E2C9CCF83DEC1257FB20045C82F/$File/Segregator1_17+18.pdf)
- Felis P., *System opodatkowania nieruchomości w Polsce, Infos. Zagadnienia społeczno-gospodarcze*, Biuro Analiz Sejmowych 2012, nr 14 (128), [http://orka.sejm.gov.pl/WydBAS.nsf/0/E6E635EA3629F78FC1257A40003D871F/\\$file/Infos_128.pdf](http://orka.sejm.gov.pl/WydBAS.nsf/0/E6E635EA3629F78FC1257A40003D871F/$file/Infos_128.pdf)
- Zalewski Ł., *Polskich samorządów nie stać na wprowadzenie podatku katastralnego od wartości nieruchomości*, <https://podatki.gazetaprawna.pl/artykuly/642697,podatek-katastralny-podatek-katastralny-w-polsce.html>

AREA OR CADASTRAL TAX – PROPERTY TAX SYSTEM IN POLAND

Summary: Many representatives of Polish tax law consider the property tax system in Poland to be outdated and not adapted to Western European standards. New ideas are emerging more and more often regarding the change in property taxation in Poland. One of the ideas is the introduction of cadastral tax in Poland, i.e. the taxation of real estate taking into account its value, and not the area as it has existed so far.

The purpose of this article is to present the advantages and disadvantages of the surface and cadastral tax, taking into account the problems associated with the introduction of the latter model into Polish law. The author intends to achieve this goal by analyzing widely available scientific and press publications.

Keywords: tax, system, real estate