

Recenzja książki

Michał Gluszek, Bartłomiej Marona, *Podatek katastralny. Ekonomiczne uwarunkowania reformy opodatkowania nieruchomości*, Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2014, ss. 256

Omawiana praca jest zwartą monografią dotyczącą istotnych zagadnień związanych z gospodarowaniem nieruchomościami w ujęciu lokalnym, ale również w kontekście wpływu szeroko rozumianego systemu katastralnego na zachowania uczestników rynku nieruchomości i skutki tych zachowań dla przestrzeni, w której funkcjonują. Monografia jest kolejnym tomem utrwalonej i pozytywnie odbieranej na rynku serii wydawniczej „Nieruchomości” i jako taka stanowi kontynuację zagadnień szeroko rozumianego rynku nieruchomości. Proponowany tytuł i zakres opracowania koncentruje się na zagadnieniach związanych z podatkiem katastralnym, czyli podatkiem od wartości nieruchomości, jednak praca wkracza również w obszar polityki samorządów w zakresie gospodarowania lokalnym zasobem nieruchomości. Głównym problemem badawczym, którego rozwiązania podjęli się Autorzy, jest ocena ekonomicznych skutków wprowadzenia podatku *ad valorem* (od wartości nieruchomości) w Polsce. Tak skonstruowanemu problemowi badawczemu towarzyszą trzy hipotezy badawcze:

- a) w świetle zasad podatkowych podatek *ad valorem* należy uznać za bardziej sprawiedliwy niż podatek oparty na powierzchni nieruchomości;
- b) istnieje możliwość wprowadzenia podatku *ad valorem*, który będzie neutralny z punktu widzenia większości podatków w obrębie danego obszaru terytorialnego;

c) gminy Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego nie różnicują stawek podatkowych od nieruchomości z uwzględnieniem lokalizacji, wieku oraz stanu technicznego budynków,

z których zwłaszcza pierwsza jest interesująca. Wszystkie postawione hipotezy badawcze zostały zweryfikowane pozytywnie. Do realizacji postawionego celu badawczego obok obszernych studiów literaturowych wykorzystano powszechnie stosowany do masowej wyceny nieruchomości ekonometryczny model regresji hedonicznej.

Praca stanowi dogłębne studium dotyczące opodatkowania nieruchomości w kontekście jej wartości, co z uwagi na unikatowość i złożoność podjętej tematyki zasługuje na uznanie. Autorzy dokonali przeglądu światowego i krajowego dorobku w tym zakresie, odnieśli się zwłaszcza do dyskusji i polskich publikacji z lat 90. o tyle cennych, że dotyczyły właśnie reformy podatkowej, której założenia oceniają autorzy monografii. Zaletą publikacji są liczne koncepcje teoretyczne, które zostały poparte światowymi badaniami innych autorów oraz własnymi przemyśleniami. Cenne są również badania własne autorów przeprowadzone na krakowskim rynku nieruchomości.

W pracy postawiono główny cel badawczy – ocenę ekonomicznych skutków wprowadzenia podatku od wartości nieruchomości (*ad valorem*) w Polsce na wybranym przykładzie. Prezentowany w pracy przykład dotyczył Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego i w zakresie wpływów do budżetu gminy cel ten został zrealizowany. Szczegółnej analizie poddano 18 dzielnic Krakowa, dla których zbudowano model hedoniczny wyceny nieruchomości. Posłużył on do symulacji i oceny wpływów podatkowych w gminie Kraków z tytułu podatku od nieruchomości mieszkalnych. Z uwagi na społeczny wymiar omawianych propozycji symulacja na rynku mieszkaniowym szczególnie wrażliwym na obciążenia podatkowe jest dobrym obszarem badawczym i aplikacyjnym.

Monografia obejmuje wstęp, sześć rozdziałów, podsumowanie, bibliografię oraz spisy tabel i rysunków. Zawiera zarówno rozważania teoretyczne, jak i badanie empiryczne przeprowadzone na krakowskim rynku nieruchomości. W rozdziale pierwszym przedstawiono ciekawy rys historyczny opodatkowania nieruchomości, wskazano na różne podstawy opodatkowania oraz odniesiono się do stawek podatkowych. Rozdział jest interesującym wprowadzeniem do omawianych dalej zagadnień. W rozdziale drugim dokonano analizy podatku od nieruchomości w kontek-

ście rozważań ekonomicznych. Na tle teorii ekonomicznych i poglądów autorów polskich oraz zagranicznych omówiono podatek majątkowy (od nieruchomości), wskazując na fiskalny charakter tego obciążenia. Rozważano problem sprawiedliwości podatku od wartości nieruchomości, którego rozstrzygnięcie jest fundamentem wprowadzenia zmian w systemie opodatkowania w Polsce. Słusznie podkreślono społeczny odbiór nowych zasad podatkowych jako barierę reformy podatkowej. Ciekawą koncepcją dla specjalistów rynku nieruchomości jest niedostrzegany problem sprawiedliwości oraz neutralności podatkowej, który został przesłonięty szukaniem przez specjalistów raczej optymalnego w sensie formalnym modelu wartości nieruchomości dla celów podatkowych bez uwzględniania czynników społecznych i skutków ekonomicznych, jakie niesie ze sobą zmiana podstawy opodatkowania. Ten aspekt reformy podatkowej Autorzy monografii trafnie wykorzystali w ocenie pracy. Rozdział trzeci stanowi krótki przegląd rozwiązań podatkowych dotyczących podatku od nieruchomości na świecie ze szczególnym uwzględnieniem państw UE. Rozważania dotyczą zarówno podstawy wymiaru podatku, jak i stosowanych stawek, ulg oraz zwolnień. Szczególnie ważne są przemyślenia Autorów związane z rolą podatków od nieruchomości w gospodarkach innych państw i lokalnych samorządów tych państw.

Rozdział czwarty poświęcono polskim rozwiązaniom w zakresie opodatkowania nieruchomości. Tym samym w rozdziale trzecim i czwartym zrealizowano dwa cele częściowe pracy badawczej: oceniono podatek od wartości nieruchomości w świetle sprawiedliwości podatkowej oraz obecny system podatkowy w Polsce. Wskazano również kierunki zmian, mając na względzie wady dotychczasowych rozwiązań.

Dwa ostatnie rozdziały stanowią podsumowanie badań empirycznych przeprowadzonych w gminach Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego oraz odrębnie w gminie miejskiej Kraków. Zostały w nich zrealizowane pozostałe cele częściowe, w szczególności dla badanego obszaru dokonano oceny roli podatku od nieruchomości w dochodach własnych gmin, oceny polityki gmin w zakresie kształtowania omawianego podatku, jak również oceny skutków ekonomicznych (z punktu widzenia obciążeń podatkowych oraz dochodów budżetowych) wprowadzenia podatku od wartości nieruchomości (*ad valorem*) w Krakowie. Uzyskane wyniki empiryczne mogą być pomocne w sformułowaniu wniosków co do koncepcji i metodyki wprowadzenia podatku od wartości nieruchomości w Polsce.

Recenzowana monografia stanowi kompendium wiedzy podatkowej w ujęciu teoretycznym i empirycznym z zakresu elementarnych problemów dotyczących opodatkowania nieruchomości. Jest niezbędna studentom i pracownikom naukowym zajmującym się wspomnianymi zagadnieniami. Jest podręcznikiem zalecanym zarówno studentom prawa, jak również kierunków ekonomicznych czy technicznych, w szczególności szeroko rozumianej gospodarki nieruchomościami. Stanowi również ciekawą pozycję literaturową dla praktyków rynku nieruchomości, w tym także dla podmiotów uczestniczących w procesie legislacyjnym na poziomie lokalnym i krajowym, dotyka bowiem problemów bliskich lokalnym społecznościom oraz ważnych dla lokalnych samorządów, dla których narzędzia podatkowe stanowią element szerszego systemu racjonalnego gospodarowania zasobami nieruchomości.

Iwona Foryś