dr Paweł Mańczyk

Wydział Prawa i Administracji

Uniwersytet Szczeciński

# **Opodatkowanie nieruchomości w wybranych państwach europejskich**

**Wprowadzenie**

W większości państw europejskich, w tym Polsce, funkcjonuje mniej lub bardziej skomplikowany system opodatkowania nieruchomości. Celem wystąpienia jest przybliżenie opodatkowania nieruchomości w trzech wybranych państwach europejskich, tj. Francja, Niemcy, Wielka Brytania.

**Francja**

We Francji wprowadzono odrębne opodatkowania nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych. W systemie opodatkowania nieruchomości funkcjonują następujące podatki:

1. podatek od nieruchomości zabudowanych (taxe fonciere sur les propriétés bâties);
2. podatek od nieruchomości niezabudowanych (taxe fonciere sur les propriétés non bâties);
3. podatek dodatkowy do podatku od nieruchomości od nieruchomości niezabudowanych (taxe additionnelle a la taxe fonciere sur les propriétés non bâties);
4. podatek od nieruchomości dla przedsiębiorstw (cotisation fonciere des entreprises – CFE);
5. podatek mieszkaniowy (taxe d’habitation);
6. podatek od pustostanow (taxe annuelle sur les logements vacants).

Pierwsze dwa podatki oraz podatek dodatkowy do podatku od nieruchomości, są określane jako podatki własnościowe. Podatki te stanowią dochód gmin. Podatek od pustostanów jest podatkiem państwowym.

Jedną z podstaw do obliczania podatku mieszkaniowego oraz podatku od nieruchomości jest wartość czynszowa, która w ogólnym ujęciu reprezentuje poziom teoretycznego czynszu rocznego (przychody z najmu), jaki dana nieruchomość mogłaby wygenerować, gdyby była wynajmowana.

Francuski system opodatkowania nieruchomości na tle rozwiązań przyjętych w innych państwach europejskich cechuje wysoki poziom skomplikowania.

**Niemcy**

W Niemczech przyjęto model opodatkowania nieruchomości wykorzystujący wartość nieruchomości oszacowywaną przez organ podatkowy, uwzględniającą takie zmienne jak m.in. typ zabudowy, pozostały czas użytkowania budynku, powierzchnię gruntu, powierzchnię użytkową, rok zakończenia budowy budynku. Celem ustalenia kwoty podatku, wartość nieruchomości podlega przemnożeniu przez odpowiednie stawki podatku oraz stawkę wymiaru wskazaną przez daną gminę. W Niemczech dopuszcza się możliwość zastosowania innego systemu opodatkowania nieruchomości w krajach związkowych. Niektóre z krajów związkowych skorzystały z tego uprawnienia wprowadzając zmodyfikowane wersje systemu federalnego.

**Wielka Brytania**

W Wielkiej Brytanii są dwa podatki od nieruchomości. Pierwszy z nich, nazywany podatkiem lokalnym (council tax) jest podatkiem od nieruchomości mieszkalnych i obowiązuje tylko w Anglii, Walii i Szkocji. Ustalaniem wysokości stawek podatku i jego poborem oraz przyznawaniem ulg i zwolnień zajmują się władze samorządowe. Wysokość podatku uzależniona jest przede wszystkim od wyceny nieruchomości, która skutkuje zaliczeniem jej do odpowiedniego przedziału podatkowego, oraz stawek ustalanych przez władze lokalne.

**Podsumowanie**

Zaprezentowane systemy opodatkowania nieruchomości wykazują pewne różnice, które zostaną przedstawione w podsumowaniu wystąpienia.