

PRACE NAUKOWE

Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

RESEARCH PAPERS

of Wrocław University of Economics

Nr 333

Gospodarka regionalna w teorii i praktyce

Redaktorzy naukowi

Danuta Strahl, Andrzej Raszkowski,

Dariusz Głuszczyk



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
Wrocław 2014

Redaktor Wydawnictwa: Jadwiga Marcinek
Redaktor techniczny: Barbara Łopusiewicz
Korektor: K.H. Kocur
Łamanie: Małgorzata Czupryńska
Projekt okładki: Beata Dębska

Publikacja jest dostępna w Internecie na stronach:
www.ibuk.pl, www.ebscohost.com,
w Dolnośląskiej Bibliotece Cyfrowej www.dbc.wroc.pl,
The Central and Eastern European Online Library www.ceeol.com,
a także w adnotowanej bibliografii zagadnień ekonomicznych BazEkon
http://kangur.uek.krakow.pl/bazy_ae/bazekon/nowy/index.php

Informacje o naborze artykułów i zasadach recenzowania znajdują się
na stronie internetowej Wydawnictwa
www.wydawnictwo.ue.wroc.pl

Kopiowanie i powielanie w jakiegokolwiek formie
wymaga pisemnej zgody Wydawcy

© Copyright by Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu
Wrocław 2014

ISSN 1899-3192
ISBN 978-83-7695-492-9

Wersja pierwotna: publikacja drukowana

Druk i oprawa:
EXPOL, P. Rybiński, J. Dąbek, sp.j.
ul. Brzeska 4, 87-800 Włocławek

Spis treści

Wstęp	9
Jacek Sołtys: Czynniki rozwojowe w dokumentach strategicznych miast powiatowych na obszarze peryferyjnym województwa pomorskiego	11
Małgorzata Markowska: Ocena zależności między rozwojem inteligentnym a odpornością na kryzys ekonomiczny w wymiarze regionalnym – przegląd badań.....	22
Małgorzata Golińska-Pieszyńska: Kreowanie i rozwój kapitału intelektualnego w łódzkiej sferze nauki	33
Artur Myna: Zmiany własnościowe a dekapitalizacja wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych.....	42
Andrzej Raczyk, Sylwia Dolzblasz: Transgraniczne relacje współpracy i konkurencji podmiotów gospodarczych na pograniczu polsko-niemieckim	53
Marek Obrębalski: Kontrowersje wokół zintegrowanych inwestycji terytorialnych	63
Anna Golejewska, Damian Gajda: Ocena wykorzystania dotacji unijnych na podnoszenie i aktualizację kwalifikacji zawodowych osób pracujących w województwie pomorskim.....	71
Marta Kusterka-Jefmańska: Metodyka badań subiektywnej jakości życia – wybrane inicjatywy.....	81
Robert Krzemień: Zróżnicowanie przestrzenne w polityce badawczo-rozwojowej w układzie regionalnym w Polsce w okresie integracji europejskiej ..	90
Andrzej Raszkowski: Ranking krajów UE na przykładzie <i>The Europe 2020 Competitiveness Report</i>	101
Alicja Piątyszek-Pych, Joanna Wyrwa: Realizacja polityki rozwoju klastrów w wybranych regionach Polski	113
Iwona Maria Ładysz: Wpływ zmian koniunkturalnych na budżety metropolii w Polsce.....	125
Jacek Jagodziński, Jarosław Kłosowski: Innowacyjność w przedsiębiorstwach logistycznych w województwie dolnośląskim	135
Joanna Cymerman, Marcelina Zapotoczna: Rozkład obciążeń podatkowych na lokalnych rynkach nieruchomości – zarys problematyki.....	146
Małgorzata Okręglika: Problematyka finansowania partnerstwa publiczno-prywatnego przez sektor bankowy w Polsce.....	155
Marta Kusterka-Jefmańska, Bartłomiej Jefmański: Kwestionariusz pomiaru subiektywnej jakości życia mieszkańców regionów przygranicznych.....	165

Dorota Rynio: Uwarunkowania tworzenia nowego modelu polityki regionalnej w Polsce	173
Rozalia Sitkowska: Procedura wspomagania procesów decyzyjnych na szczeblu władz regionalnych w obszarze zaawansowanych technologii, z przykładem zastosowania w województwie mazowieckim.....	183
Zbigniew Piepiora: Finansowanie przeciwdziałania skutkom klęsk żywiołowych w województwie małopolskim (NUTS 2)	195
Jakub Hadyński: Regionalne aspekty konkurencyjności w relacji miasto – wieś	203
Katarzyna Iwińska: Kierunki i profil emigracji mieszkańców województwa dolnośląskiego na tle polskiej emigracji w latach 2002 i 2011	213

Summaries

Jacek Sołtys: Development factors in strategic documents of powiat capitals in peripheral areas of Pomeranian Voivodeship.....	21
Małgorzata Markowska: The assessment of relations between smart growth and resilience to economic crisis in regional perspective – research review.....	32
Małgorzata Golińska-Pieszyńska: Creation and development of intellectual capital in Lodz field of science	41
Artur Myna: Ownership changes and depreciation of the multifamily dwelling stock.....	52
Andrzej Raczyk, Sylwia Dolzblasz: Transborder relations of cooperation and competition among firms in the polish-german borderland.....	62
Marek Obrębalski: Controversies over integrated territorial investment.....	70
Anna Golejewska, Damian Gajda: The evaluation of the use of EU grants for improving and updating qualifications of employees in the Pomeranian Voivodeship	80
Marta Kusterka-Jefmańska: Methodology of the research on the subjective quality of life – a review of selected initiatives	89
Robert Krzemień: Spatial diversity of research and development policy in Poland's regional structure in the times of European integration.....	100
Andrzej Raszkowski: Ranking of EU countries based on the example of <i>Europe 2020 Competitiveness Report</i>	112
Alicja Piątyszek-Pych, Joanna Wyrwa: The implementation of the cluster development policy in the selected regions of Poland.....	124
Iwona Maria Ładysz: The impact of business changes on the budgets of the metropolises in Poland.....	134
Jacek Jagodziński, Jarosław Kłosowski: Innovation in logistics companies in the Lower Silesian Voivodeship	145

Joanna Cymerman, Marcelina Zapotoczna: Taxes incidence on the local real estate markets – an outline of issues.....	154
Małgorzata Okręglicka: The issues of financing public private partnership by the banking sector in Poland.....	164
Marta Kusterka-Jefmańska, Bartłomiej Jefmański: Questionnaire for measuring the subjective quality of life of border regions' inhabitants.....	172
Dorota Rynio: Determinants of creation of a new model of regional policy in Poland	182
Rozalia Sitkowska: Supporting procedure of the decision processes for regional authorities in the area of advanced technologies with the example of application in the Mazovian Voivodeship	194
Zbigniew Piepiora: Financing of the counteraction of natural disasters' effects in Lesser Poland Voivodeship (NUTS 2)	202
Jakub Hadyński: Regional aspects of competitiveness in relation rural area-town.....	212
Katarzyna Iwińska: Directions and profiles of emigrants from the Lower Silesian Voivodeship against Polish emigration in the years 2002-2011....	222

Joanna Cymerman

Politechnika Koszalińska

Marcelina Zapotoczna

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

ROZKŁAD OBCIĄŻEŃ PODATKOWYCH NA LOKALNYCH RYNKACH NIERUCHOMOŚCI – ZARYS PROBLEMATYKI

Streszczenie: Niniejszą publikację poświęcono zagadnieniu rozkładu obciążeń podatkowych na lokalnych rynkach nieruchomości, stawiając za cel główny pracy przybliżenie problemu badawczego. Realizację celu głównego przeprowadzono w trzech etapach: omawiając pojęcie i cechy rynku nieruchomości; prezentując podatki i opłaty występujące na rynku nieruchomości, zwracając uwagę na pozafiskalne funkcje podatków; przedstawiając zagadnienie rozkładu obciążeń podatkowych na rynku nieruchomości.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, podatek, rozkład obciążeń podatkowych.

DOI: 10.15611/pn.2014.333.14

1. Wstęp

Nieruchomości, ze względu na swoje specyficzne cechy, głównie: trwałość w miejscu, długowieczność i kapitałochłonność są nie od dziś doskonałym obiektem opodatkowania. Rola podatków we współczesnym świecie nie ogranicza się jednak tylko do funkcji fiskalnych – odgrywają one istotną rolę w sferach społecznej, gospodarczej i przestrzennej, wpływając na kształt i przebieg procesów i zjawisk społecznych oraz oddziałując na zachowania uczestników rynku nieruchomości, wpływając na popyt i podaż. Podatkowy aspekt prowadzonych działań odgrywa dziś istotną rolę przy podejmowaniu decyzji przez uczestników rynku nieruchomości – inwestorów, deweloperów [Thedy i in. 2007, s. IX]. Podatki i opłaty z jednej strony są źródłem zasilania budżetów lokalnych, z drugiej zaś są traktowane jako stymulatory zachowań funkcjonalnych i przestrzennych [Markowski 1999, s. 188]. Z tych też powodów polityka podatkowa stanowi ważny instrument prowadzonej przez władze lokalne polityki rozwoju społeczno-gospodarczego układu lokalnego [Chojna-Duch 2007, s. 167]. Coraz większego znaczenia nabierają kwestie efek-

tywności i racjonalności działań podejmowanych na szczeblu lokalnym w obszarze budowy i realizacji lokalnej strategii polityki podatkowej. Istotną kwestią przy konstrukcji lokalnych systemów podatkowych jest zwrócenie uwagi na zagadnienie rozkładu obciążeń podatkowych. Nie zawsze bowiem jest tak, że podmiot, na który nałożono obowiązek podatkowy, jest tym, który faktycznie go ponosi, istnieje bowiem zjawisko „przerzucania podatków”. W związku z tym przy nieodpowiednim rozpoznaniu sytuacji występuje niebezpieczeństwo nieosiągnięcia sformułowanych celów polityki podatkowej, a w najgorszym przypadku wywołanie niezamierzonych i/lub niekorzystnych efektów.

Celem opracowania jest przybliżenie zagadnienia rozkładu obciążeń podatkowych na lokalnych rynkach nieruchomości. Realizację celu głównego przeprowadzono w trzech etapach: omawiając pojęcie i cechy rynku nieruchomości; prezentując podatki i opłaty występujące na rynku nieruchomości, zwracając uwagę na pozafiskalne funkcje podatków; przedstawiając zagadnienie rozkładu obciążeń podatkowych na rynku nieruchomości.

2. Pojęcie i cechy rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości ma wiele definicji. Według L. Kałkowskiego oznacza strukturę obejmującą ukształtowany zbiór wzajemnie powiązanych uczestników procesu oferowania i wymiany nieruchomości, polegającego na przekazywaniu praw własności i/lub praw do korzystania z nieruchomości, oraz warunków, w których realizowane są te procesy [Kałkowski (red.) 2003, s. 15]. W tradycyjnym ujęciu, jako kategoria ekonomiczna, może być utożsamiany z ogółem stosunków wymiany i stosunków równoległych zachodzących pomiędzy uczestnikami rynku tworzącymi popyt i podaż nieruchomości. Stosunki wymiany obejmują ujawnienie zamierzeń kupna i sprzedaży nieruchomości – rynek lokat, bądź ich najmu lub dzierżawy – rynek najmu [Kucharska-Stasiak 2006, s. 40]. M. Bryx przedstawia rynek nieruchomości w ujęciu systemowym jako wyodrębniony zbiór wzajemnie powiązanych i oddziałujących na siebie podsystemów: obrotu prawami do nieruchomości, inwestowania, finansowania i zarządzania nieruchomościami, funkcjonujący w otoczeniu czterech systemów: gospodarczego, społecznego, prawnego i politycznego [Bryx 2006, s. 83-97].

Uczestnikami rynku nieruchomości są: inwestorzy, deweloperzy, kredytodawcy i obsługa techniczna. Inwestorzy (indywidualni bądź instytucjonalni) lokują na nim środki finansowe, podejmując decyzję o zakupie (budowie). Deweloperzy potrafią dostrzec funkcję, jaką powinna pełnić dana przestrzeń, pozyskują środki na realizację inwestycji i po jej przeprowadzeniu sprzedają bądź wynajmują powierzchnie. Kredytodawcy udzielają kredytów zabezpieczonych hipoteką inwestorom i deweloperom (banki, fundusze inwestycyjne, firmy ubezpieczeniowe itp.). Obsługa techniczna zapewnia sprawne funkcjonowanie rynku (notariusze, rzeczoznawcy majątkowi, pośrednicy, zarządcy, doradcy finansowi itp.).

W literaturze przedmiotu szeroko zwraca się uwagę na specyfikę rynku nieruchomości, wyróżniającą go na tle pozostałych rynków i stanowiącą realne utrudnienie na etapie przeprowadzania wszelkiego rodzaju badań i analiz. Przyczyna tkwi w cechach samych nieruchomości, które charakteryzują, m.in.: „stałość w miejscu”, długowieczność, kapitałochłonność, różnorodność i brak substytutów. Mając na względzie cel opracowania, z uwagi na przeprowadzone w dalszej części pracy analizy, pokrótce omówiono cechy rynku nieruchomości. Najważniejsza z nich jest niejednorodność, wynikająca w głównej mierze z różnorodności nieruchomości i umożliwiająca dokonywanie szeregu klasyfikacji (tab. 1).

Tabela 1. Podstawowe klasyfikacje rynku nieruchomości

Lp.	Kryterium klasyfikacji	Segmenty rynku
1	Przedmiotowe (według funkcji nieruchomości)	<ul style="list-style-type: none"> – rynek nieruchomości mieszkaniowych, – rynek nieruchomości komercyjnych, – rynek nieruchomości przemysłowych, – rynek nieruchomości rolnych, – rynek nieruchomości specjalnego przeznaczenia.
2	Zasięgu przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> – rynek lokalny, – rynek regionalny, – rynek krajowy, – rynek międzynarodowy.
3	Nabywanych praw	<ul style="list-style-type: none"> – rynek najmu, – rynek lokat.
4	Zróznicowanej struktury podmiotowej i przedmiotowej	<ul style="list-style-type: none"> – rynek gruntów, – rynek działań deweloperskich, – rynek aktywów finansowych, – rynek użytkowników.
5	Cenowe	<ul style="list-style-type: none"> – rynek nieruchomości w cenie 100 tys. zł – 300 tys. zł, – rynek nieruchomości w cenie 300 tys. zł – 1 000 tys. zł, – rynek nieruchomości w cenie powyżej 1000 tys. zł.
6	Jakościowe (dotyczy niektórych segmentów rynku)	<ul style="list-style-type: none"> – rynek hoteli: jedno-, dwu-, trzy-, cztero- i pięciogwiazdkowych; – rynek biurowców klasy: A, B, C i D.

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Kucharska-Stasiak 2005, s. 38-41].

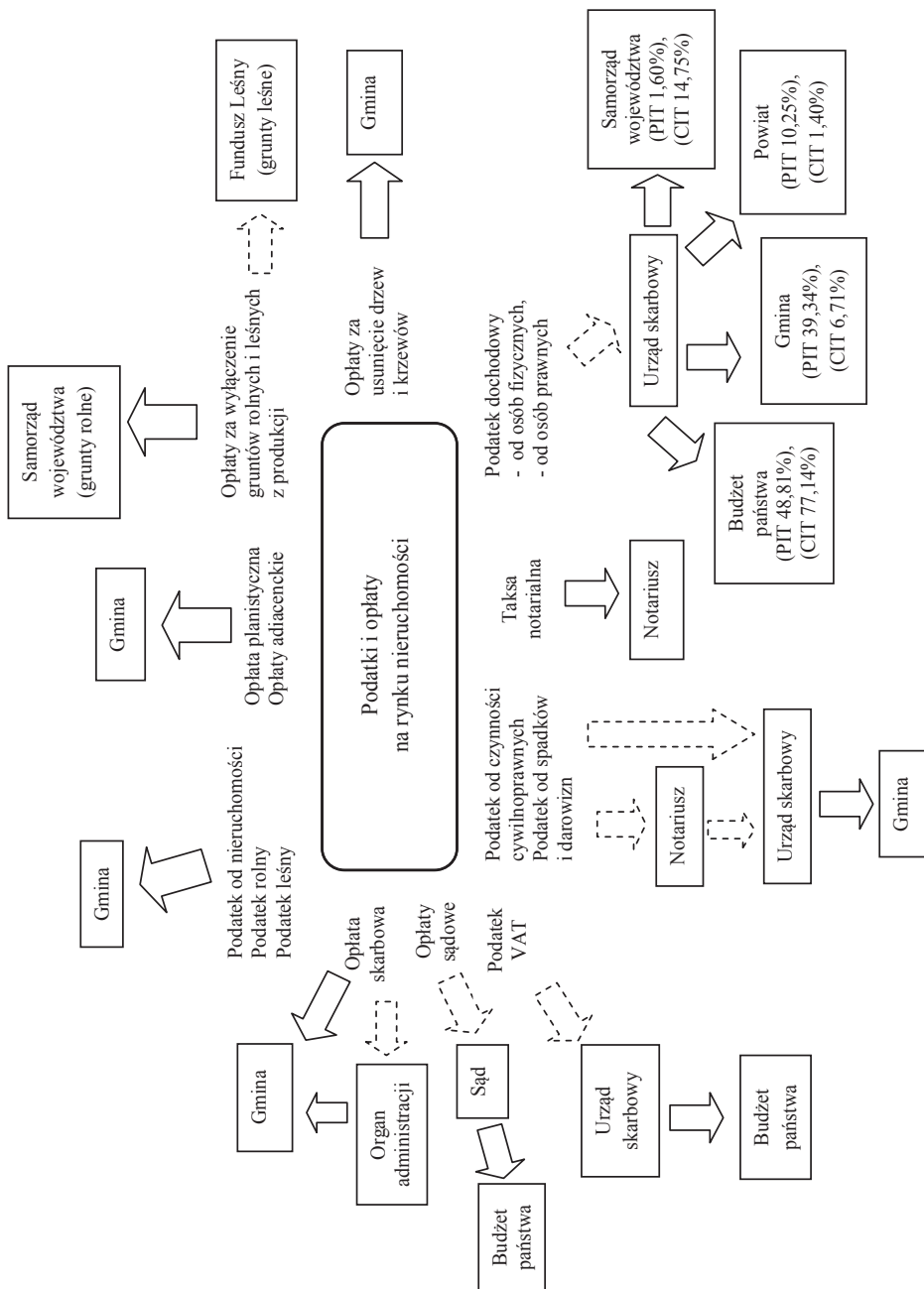
Kolejną cechą jest niedoskonałość – rynek nieruchomości jest niedoskonały, nie spełnia bowiem sformułowanych w ekonomii cech rynku doskonałego, takich jak: jednorodność produktu, doskonała wiedza o rynku, swoboda wejścia i wyjścia z rynku, racjonalne działania uczestników. Cechuje go również mała elastyczność cenowa popytu i podaży, przejawiająca się mniej niż proporcjonalną reakcją popytu i podaży na zmiany cen. Źródłem niskiej elastyczności popytu jest brak substytutów nieruchomości, a w przypadku podaży – specyfika procesu inwestycyjnego, który trwa od kilku do kilkunastu miesięcy [Belniak 2001, s. 13-15]. Istotną cechą rynku

nieruchomości jest jego lokalny charakter, wynikający z faktu „nieprzemieszczalności” nieruchomości, co skutkuje wrażliwością rynku na zachodzące na danym obszarze zmiany demograficzne, ekonomiczne, polityczne i społeczne [Henzel (red.) 2004, s. 57-60]. Cechuje go też mała efektywność, gdyż ceny nie odzwierciedlają realnej wartości nieruchomości [Kucharska-Stasiak 1999, s. 35]. Przy czym wyróżnia się dwa rodzaje efektywności na rynku nieruchomości: operacyjną, odnoszącą się do wyborów pozwalających podejmować decyzję po najniższych kosztach (cenach), oraz alokacyjną, dotyczącą jak najkorzystniejszego wykorzystania nieruchomości. Przyczyną niskiej efektywności rynku nieruchomości są głównie: stałość w miejscu, niepodzielność i mała płynność nieruchomości oraz słaby dostęp do informacji. Rynek nieruchomości wymaga również fachowej obsługi oraz jest obszarem daleko idącego interwencjonizmu publicznego [Bryx 2006 s. 47-50]. Jednym z istotnych przejawów oddziaływania państwa i jednostek samorządu terytorialnego na uczestników rynku nieruchomości jest system podatkowy, a w jego ramach system opłat od nieruchomości, stanowiący ogół podatków i opłat publicznoprawnych dotyczących nieruchomości.

3. Opodatkowanie rynku nieruchomości – aspekty lokalne

Nieruchomości ze względu na swoje specyficzne cechy, głównie: trwałość w miejscu, długowieczność i kapitałochłonność, są nie od dziś doskonałym obiektem fiskalnym [Brzeszczyńska 2012, s. 53-72]. W polskim systemie prawa występuje szereg podatków i opłat publicznoprawnych dotyczących rynku nieruchomości (rys. 1). Są one związane zarówno z faktem „biernego” posiadania nieruchomości (podatek od nieruchomości, podatek rolny, podatek leśny), jak i z przeprowadzaniem działań rozwojowych na nieruchomościach, takich jak: zmiana przeznaczenia, podział i uzbrojenie, zabudowa (opłata planistyczna, opłaty adiacenckie, opłata skarbową, opłaty za wyłączenie gruntów rolnych i leśnych z produkcji, opłaty za usunięcie drzew i krzewów). Towarzyszą również sferze obrotu prawami do nieruchomości, zarówno w drodze transakcji rynkowych, np. sprzedaż czy dzierżawa, jak i nierynkowych, np. darowizna, ustanowienie hipoteki lub służebności (podatek dochodowy, podatek VAT, podatek od czynności cywilnoprawnych, podatek od spadków i darowizn, taksa notarialna, opłaty sądowe).

Głównym i najstarszym celem nakładania wszelkich podatków i opłat publicznoprawnych jest oczywiście cel fiskalny [Miszczuk 2009, s. 37]. Daniny stanowią źródło dochodów państwa i jednostek samorządu terytorialnego i służą zapewnieniu środków na finansowanie zadań publicznych wykonywanych na szczeblu lokalnym, regionalnym i krajowym. Pełnią one również funkcje pozafiskalne na płaszczyznach: społecznej, gospodarczej i przestrzennej [Mastalski 2001, 32-35]. W sferze społecznej oddziałują w sposób pośredni na warunki życia, pracy i wypoczynku ludzi, inicjują pewne zachowania, wpływając na kształt i przebieg procesów i zjawisk społecznych. W sferze gospodarczej podatki i opłaty oddziałują na zachowa-



Rys. 1. Podatki i opłaty na rynku nieruchomości z uwzględnieniem podmiotu źródła dochodu

Źródło: [Cymerman 2013, s. 72].

nia uczestników rynku nieruchomości, wpływając na popyt i podaż na tym rynku i rynkach pokrewnych. W literaturze zwraca się również uwagę na rolę podatków i opłat jako stymulatorów zachowań funkcjonalnych i przestrzennych jednostek, co ma związek z wyborem optymalnej lokalizacji miejsca zamieszkania czy pracy albo użytkowanych usług [Markowski 1999, s. 188; Regulski 1986, s. 60]. Z uwagi na niezaprzeczalne znaczenie i pełnione funkcje, polityka podatkowa stanowi ważny instrument prowadzonej przez władze lokalne polityki rozwoju społeczno-gospodarczego układu lokalnego [Chojna-Duch 2007, s. 167]. Istotną kwestią przy konstrukcji lokalnych systemów podatkowych jest zwrócenie uwagi na zjawisko „przerzucania podatków” – nie zawsze bowiem jest tak, że podmiot, na który nałożono obowiązek podatkowy, jest tym, który faktycznie go ponosi. Kolejny punkt opracowania poświęcono omówieniu zagadnienia rozkładu obciążeń podatkowych na rynku nieruchomości.

4. Rozkład obciążeń podatkowych na rynku nieruchomości

Na gruncie ekonomii wprowadza się wyraźne rozróżnienie między tymi, którzy ponoszą ciężar podatku, a tymi, na których prawo nakłada obowiązek podatkowy. Ciężar podatku jest ekonomicznym miernikiem podatku i stanowi różnicę między realnym dochodem jednostki przed opodatkowaniem a dochodem po nałożeniu podatku, przy czym uwzględnia się pełne skutki dostosowań cen i płac. Ekonomiści posługują się pojęciem rozkładu podatku (*tax incidence*), szukając odpowiedzi na pytanie, kto ponosi ciężar podatku i czyj realny dochód się obniża. Rzeczywiste (efektywne) obciążenie podatkiem różni się często od zamierzonego (nominalnego) obciążenia. Występuje bowiem zjawisko przerzucania podatków: do przodu (na konsumentów), co prowadzi do wzrostu cen, oraz do tyłu (na czynnik produkcji), co prowadzi do obniżenia wynagrodzenia za ten czynnik. Badania nad rozkładem obciążeń podatkowych należą do najważniejszych i najtrudniejszych zagadnień w ekonomii sektora publicznego [Stiglitz 2004, s. 584-585]. O rozkładzie obciążeń podatkowych decydują dwa główne elementy: struktura rynku (stopień nasilenia konkurencji) oraz pewne cechy popytu i podaży (elastyczność cenowa popytu i podaży). Dodatkowo w analizach uwzględnia się również: czynnik czasu, rodzaj gospodarki oraz kombinację zmian w polityce podatkowej (tab. 2).

Pierwszym i najważniejszym czynnikiem wpływającym na rozkład obciążeń podatkowych jest struktura rynku oznaczająca stopień nasilenia konkurencji. Na rynku doskonale konkurencyjnym w sytuacji, gdy popyt jest doskonale elastyczny lub podaż doskonale nieelastyczna – ciężar podatku ponoszą producenci, natomiast gdy podaż jest doskonale elastyczna lub popyt doskonale nieelastyczny – ciężar podatku ponoszą konsumenci. W warunkach monopolu może dojść do przerzucenia podatku przez monopolistę na konsumentów o więcej niż 100% (cena wzrośnie o kwotę większą niż kwota podatku). Między tymi dwoma skrajnymi strukturami rynku znajduje się konkurencja oligopolistyczna. Nie ma jednak jednej ogólnie akceptowanej teorii

Tabela 2. Czynniki wpływające na rozkład obciążeń podatkowych

Lp.	Czynnik	Opis
1	Struktura rynku	<ul style="list-style-type: none"> – rynek doskonale konkurencyjny, – rynek oligopolistyczny, – rynek zmonopolizowany.
2	Cechy popytu i podaży	<ul style="list-style-type: none"> – elastyczność cenowa popytu (kształt krzywej popytu), – elastyczność cenowa podaży (kształt krzywej podaży).
3	Czynnik czasu	<ul style="list-style-type: none"> – krótki okres, – długi okres.
4	Rodzaj gospodarki	<ul style="list-style-type: none"> – gospodarka otwarta, – gospodarka zamknięta.
5	Kombinacja zmian w polityce podatkowej	<ul style="list-style-type: none"> – nałożeniu/wzrostowi podatku towarzyszy obniżenie innego podatku na rynku (analiza obciążeń wynikająca z zmiany struktury podatków), – nałożeniu/wzrostowi podatku towarzyszy wzrost wydatków publicznych (analiza obciążeń w warunkach zrównoważonego budżetu), – nałożeniu/wzrostowi podatku towarzyszy kombinacja zmian polityki podatkowej, które nie wpływa na wielkość akumulacji kapitału (analiza zrównoważonego wzrostu).

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Stiglitz 2004, s. 586-615].

zachowań przedsiębiorstw na tym rynku, dlatego też nie da się jednoznacznie przewidzieć rozkładu obciążeń podatkowych. Jak już wspomniano, rynek nieruchomości jest niedoskonały, niejednorodny i ma charakter lokalny, co powoduje, że lokalne rynki mogą przybierać formę konkurencji oligopolistycznej, a czasami monopolistycznej.

Uwzględniając elastyczność cenową popytu i podaży, okres oraz rodzaj gospodarki, należy stwierdzić, że obciążenie podatkiem czynnika o doskonale nieelastycznej podaży spada w całości na ten czynnik, natomiast w przypadku czynnika o doskonale elastycznej podaży jest w całości przerzucane. Rynek nieruchomości cechuje mała elastyczność cenowa popytu i podaży przejawiająca się mniej niż proporcjonalną reakcją popytu i podaży na zmiany cen, przy czym elastyczność cenowa popytu jest nieznacznie wyższa niż podaży. Podaż ziemi jest stała – jej zmiany możliwe są jedynie w ramach przeznaczenia gruntów na inne cele w danym zasobie. Podaż budynków jest stała w krótkim okresie, w długim natomiast ulega zmianom [Baranowski 2008, s. 72]. W związku z tym w krótkim okresie ciężar podatków na lokalnym rynku nieruchomości ponoszą właściciele budynków poprzez spadek czynszów i wartości, jednak w długim okresie, z uwagi na mobilność kapitału, mogą uniknąć podatku, przenosząc kapitał w inne miejsce (np. do innej gminy, kraju), gdzie podatki są niższe. W długim okresie ciężar podatków na lokalnym rynku nieruchomości ponoszą właściciele ziemi, jako nieelastycznego i niemobilnego czynnika – następuje spadek czynszów i wartości gruntów, podatki ulegają kapitalizacji w wartości ziemi. Rozumowanie, które prowadzi do wniosku, że ciężar jakiegokol-

wiek opodatkowania spoczywa na właścicielach ziemi (lub innych częściowo niemobilnych czynnikach produkcji), implikuje również, że korzyści z zapewnianych lokalnie dóbr publicznych przypadają właścicielom ziemi poprzez wzrost wartości i czynszów, ulegając kapitalizacji w wartości ziemi [Stiglitz 2004, s. 917-924].

5. Podsumowanie

Polityka podatkowa ma istotne znaczenie w prowadzonej przez władze lokalne polityce rozwoju społeczno-gospodarczego. Rola podatków we współczesnym świecie nie ogranicza się tylko do funkcji fiskalnych – odgrywają one istotną rolę w sferach społecznej, gospodarczej i przestrzennej, wpływają na kształt i przebieg procesów oraz zjawisk społecznych, oddziałują na zachowania uczestników rynku nieruchomości i są traktowane jako stymulatory zachowań funkcjonalnych i przestrzennych. Lokalna polityka podatkowa prowadzona w sposób strategiczny, spójna i zintegrowana z polityką rozwoju układu lokalnego, przyczynia się do osiągnięcia celów sformułowanych w strategii rozwoju gminy. Racjonalność i efektywność prowadzonych działań w obszarze budowy i realizacji lokalnej strategii polityki podatkowej wymagają prowadzenia szczegółowych badań i analiz na rozkładem obciążeń podatkowych na lokalnych rynkach nieruchomości, co pozwoliłoby na właściwy dobór instrumentów i uniknięcie niezamierzonych, a często też niekorzystnych efektów.

Literatura

- Baranowski W. i in. (red.), *Encyklopedia wiedzy o nieruchomościach*, Europejski Instytut Nieruchomości, Kraków 2008.
- Belniak S., *Rozwój rynku nieruchomości w Polsce na tle krajów wysoko rozwiniętych*, Wydawnictwo AE w Krakowie, Kraków 2001.
- Bryx M., *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie*, Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2006.
- Brzeszczyńska S., *Nieruchomości. Aspekty podatkowe i cywilnoprawne*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2012.
- Chojna-Duch E., *Polskie prawo finansowe. Finanse publiczne*, LexisNaxis, Warszawa 2007.
- Cymerman J., *Podatki i opłaty związane z nieruchomościami*, [w:] *Podstawy gospodarowania nieruchomościami*, red. M. Nowak, T. Skotarczak, Wydawnictwo CeDeWu, Warszawa 2013.
- Henzel H. (red.), *Inwestycje na rynku nieruchomości*, Wydawnictwo AE w Katowicach, Katowice 2004.
- Kalkowski L. (red.), *Rynek nieruchomości w Polsce*, Twigger, Warszawa 2003.
- Kucharska-Stasiak E. (red.), *Inwestowanie w nieruchomości*, Wydawnictwo VALOR, Łódź 1999.
- Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość a rynek*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2005.
- Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2006.
- Markowski T., *Zarządzanie rozwojem miast*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1999.
- Mastalski R., *Prawo podatkowe*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2001.
- Miszczuk M., *System podatków i opłat samorządowych w Polsce*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2009.

Regulski J., *Planowanie miast*, PWE, Warszawa 1986.

Stiglitz J. E., *Ekonomia sektora publicznego*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2004.

Thedy M., Krasowski T., Wasiluk A., *Opodatkowanie rynku nieruchomości*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2007.

TAXES INCIDENCE ON THE LOCAL REAL ESTATE MARKETS – AN OUTLINE OF ISSUES

Summary: The present paper addresses the problem of the taxes incidence on the local real estate markets. The main objective of this study was the approximation of the research problem. The study was divided into three stages aimed at: discussing the concept and characteristics of the real estate market, presenting taxes and charges occurring on the real estate market, noting the non-tax functions of taxes, presenting the issue of the tax incidence on the real estate market.

Keywords: real estate market, tax, tax incidence.