

Oliwia Kaczmarczyk

e-mail: 181644@student.ue.wroc.pl

ORCID: 0000-0003-3058-7642

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Wpływ podatku katastralnego na koszty przedsiębiorstwa

DOI: 10.15611/2025.56.6.07

JEL Classification: H71, K34

© 2025 Oliwia Kaczmarczyk

Praca opublikowana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa-Na tych samych warunkach 4.0 Międzynarodowe (CC BY-SA 4.0). Skrócona treść licencji na <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.pl>

Cytuj jako: Kaczmarczyk, O. (2025). Wpływ podatku katastralnego na koszty przedsiębiorstwa. W: M. Biernacki i R. Kowalak (red.), *Rachunkowość* (s. 70-79). Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu.

Streszczenie: Podatek katastralny oparty na wartości rynkowej nieruchomości może istotnie wpływać na koszty prowadzonej działalności gospodarczej. Celem badawczym jest prezentacja wpływu tego podatku na obciążenia fiskalne przedsiębiorstwa świadczącego usługi fizjoterapeutyczne. W pierwszej części artykułu przedstawiono teoretyczne aspekty podatku od nieruchomości w Polsce. W tym celu posłużono się metodami badawczymi – analizą literatury oraz aktów prawnych z badanego zakresu. Następnie przeprowadzono symulację obciążeń podatkowych, której wyniki wskazują na istotny wzrost zobowiązań fiskalnych w przypadku objęcia nieruchomości podatkiem katastralnym.

Słowa kluczowe: podatek katastralny, podatek od nieruchomości, branża fizjoterapeutyczna, system podatkowy

1. Wstęp

System podatkowy w Polsce definiowany jest jako wszelkie podatki, które obowiązują w państwie, określone przez odpowiednie normy prawne. System podatkowy obejmuje również liczne instytucje finansowe, które są odpowiedzialne za określenie zasad związanych z wysokością podatku czy też sposobu jego poboru (Business Insider Polska, 2022). Stworzenie systemu podatkowego jest niezwykle trudnym oraz złożonym procesem, który wymaga zaangażowania wielu osób, odpowiedniego planowania oraz przeprowadzenia kompleksowej analizy. Przygotowany przez PwC raport prezentuje, iż system podatkowy w Polsce jest uznawany za drugi najbardziej skomplikowany w Europie. Świadczy o tym średni czas, który przedsiębiorcy poświęcają na wypełnienie formalności podatkowych – 334 godziny rocznie (Pogroszewska, 2024). Ponadto znaczna liczba zwolnień, ulg oraz odliczeń zarówno od do-

chodów, jak i przychodów istotnie komplikuje proces sporządzania wymaganych zeznań podatkowych. Aż 93% badanych respondentów wskazało, że niestabilność oraz częsta zmienność przepisów podatkowych są dużym utrudnieniem z punktu widzenia przedsiębiorców. W związku z tym część osób nie decyduje się na prowadzenie własnej działalności gospodarczej oraz preferuje zatrudnienie na umowę o pracę. Wśród najbardziej problematycznych obszarów prawa podatkowego najczęściej wymieniane były ceny transferowe (80%) oraz procedura poboru podatku u źródła (73%). Znaczna część przedsiębiorców wskazywała, iż terminy podatkowe są zbyt krótkie, natomiast liczba deklaracji oraz dokumentów niezbędnych do przygotowania jest zbyt duża. Respondenci również zwracali uwagę na wysoki stopień skomplikowania rozliczania podatku od towarów i usług oraz problemy związane z przygotowaniem zeznania rocznego CIT (KPMG, 2020).

Podatek katastralny funkcjonujący w licznych krajach na całym świecie stał się podstawą do rozważań na temat jego ewentualnego wprowadzenia w Polsce. Jego zasięg obejmuje w szczególności kraje wysoko rozwinięte ze względu na konieczność prowadzenia licznych ewidencji niezbędnych do jego prawidłowego zaimplementowania. Pierwsze projekty dotyczące opodatkowania nieruchomości podatkiem wartościowym w Polsce miały miejsce już w 1993 roku. W tym celu powołany został specjalny zespół, którego zadaniem było opracowanie wstępnych założeń systemu. Efektem tych prac było wydanie uchwały mającej na celu zaangażowanie Rady Ministrów. W rezultacie sporządzono opracowanie stanowiące projekt reformy w zakresie opodatkowania nieruchomości. Władze zaakceptowały wstępne założenia projektu, co umożliwiło kontynuację dalszych działań. Na ich podstawie przystąpiono do sporządzania wstępnej ustawy, która ostatecznie nie została zaakceptowana ani odrzucona (Etel, 2001, s. 146). Od tego czasu podatek katastralny jest przedmiotem wielu rozmów. Dyskusje na jego temat pojawiają się w Polsce cyklicznie, a partie polityczne przedstawiają różne propozycje zawierające nowe potencjalne założenia.

Celem artykułu jest analiza wpływu podatku katastralnego na koszty przedsiębiorstwa świadczącego usługi z zakresu fizjoterapii. Przeprowadzona w artykule prognoza została zrealizowana na przykładzie jednoosobowej działalności gospodarczej. Dla realizacji powyższego celu wykorzystano metodę analizy aktów prawnych oraz literatury z badanego zakresu.

2. Istota i specyfika nieruchomości

Pojęcie nieruchomości można interpretować na wielu różnych płaszczyznach. W literaturze przedmiotu wskazuje się na wieloaspektowy charakter nieruchomości wynikający z odmiennych podejść w poszczególnych dziedzinach nauki (Kucharska, 2012, s. 12). W praktyce jednak najczęściej wyróżnia się ujęcie ekonomiczne, a także ujęcie prawne.

Pierwsze z nich definiuje nieruchomość jako obiekt umożliwiający zaspokojenie potrzeb mieszkalnych społeczności poprzez zapewnienie stabilizacji, a także miejsca do codziennego funkcjonowania. Kluczowym aspektem ekonomicznym nieruchomości jest również alokacja zgromadzonego kapitału. Zakup nieruchomości w celach inwestycyjnych umożliwia zabezpieczenie posiadanych środków pieniężnych, ograniczając negatywne skutki wynikające m.in. ze spadku wartości pieniądza w czasie. Umiarkowane ryzyko związane ze wspomnianą inwestycją oraz możliwość długoterminowej alokacji kapitału niewątpliwie przyciągają coraz większą liczbę potencjalnych inwestorów. Zgodnie z przeprowadzoną przez Narodowy Bank Polski ankietą w 2022 roku aż 70% osób fizycznych dokonujących zakupu nieruchomości zadeklarowało, że zakup ten w całości miał charakter inwestycyjny (Biskupski, 2023).

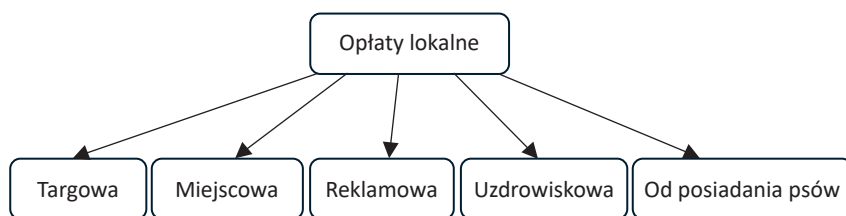
Z punktu widzenia zakupu nieruchomości kluczową rolę pełni również jej wynajem umożliwiający uzyskiwanie dodatkowego źródła dochodu. W odniesieniu do nieruchomości można wyróżnić te o charakterze komercyjnym, jak i inwestycyjnym. Znaczenie wspomnianych terminów jest zbliżone, natomiast zasadniczą różnicą jest ich przeznaczenie. Pierwszy z nich dotyczy nieruchomości użytkowych, które są wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej. Zalicza się do nich m.in. lokale usługowe, biura czy też centra handlowe. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych głównym celem ich zakupu jest nastawienie na długoterminową perspektywę osiągnięcia zysków. Oprócz bieżących wpływów z tytułu najmu istotny jest również wzrost wartości rynkowej nieruchomości na przestrzeni przyszłych lat. Przeprowadzone kalkulacje dotyczące rentowności pokazały, iż nieruchomości komercyjne charakteryzują się wyższą o około 3,5% stopą zwrotu niż te o charakterze inwestycyjnym (Szczudlińska, 2021). Warto jednak mieć na uwadze, że opłacalność danej inwestycji zależy od wielu czynników, w tym znaczna część z nich wynika ze zmian gospodarczych, na które nie ma się wpływu (Gołąbewska, 2024, s. 5).

W ujęciu prawnym istnieje kilka ustaw, które umożliwiają zdefiniowanie pojęcia nieruchomości, a także określenie ich części składowych. Definicje te mogą różnić się od siebie poprzez odmienny sposób identyfikacji pojęć. Zastosowanie danej ustawy zależy od kontekstu oraz zakresu jej obowiązywania. Podstawowym aktem prawnym umożliwiającym określenie wspomnianego terminu jest Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93). W art. 46 KC, ustawodawca zwraca uwagę, że jako nieruchomość należy traktować zarówno budynki nieruchomości, jak i wszelkie grunty będące własnością. Podział gruntów ze względu na kryterium własności ma charakter umowny oraz nie wynika z ich naturalnych właściwości (Zaradkiewicz, 2022, s. 14). W literaturze przedmiotu wyróżnia się 3 główne rodzaje nieruchomości:

- nieruchomość gruntową,
- nieruchomość budynkową,
- nieruchomość lokalową.

3. Koncepcja podatku od nieruchomości

W Polsce podatek od nieruchomości jest uregulowany Ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 1991 r. Nr 9, poz. 31 z późn. zm., dalej też: u.p.o.l.). Zakres wspomnianego aktu prawnego jest szeroki, ponieważ oprócz podatku od nieruchomości oraz podatku od środków transportowych obejmuje również liczne opłaty (rys. 1).



Rys. 1. Obowiązujące opłaty lokalne w Polsce

Źródło: opracowanie własne na podstawie (Dz. U. z 1991 r. Nr 9, poz. 31 z późn. zm.).

W myśl art. 2 u.p.o.l. ustawodawca wymienia przedmioty, które podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Wśród nich wyróżnia się grunty, budynki oraz budowle związane z prowadzeniem działalności. Co istotne, posiadanie nawet części budynków lub budowli będzie wiązało się z obowiązkiem podatkowym. Ustawodawca określił również podmioty zobowiązane do zapłaty podatku, a także wprowadził wiele zwolnień zarówno podmiotowych, jak i przedmiotowych.

Zgodnie z nowelizowanym orzecznictwem stawki te mają zostać ujednolicone w celu uniknięcia znacznych dysproporcji w wysokości należnego podatku. Wprowadzone zmiany w u.p.o.l. zaczną obowiązywać z początkiem 2025 roku (Business Tax Professionals, 2024).

Obecnie w Europie istnieje kilka modeli opodatkowania nieruchomości. Pierwszy z nich dotyczy opodatkowania na podstawie wartości nieruchomości (podatek katastralny). W tym przypadku wycena zwykle odbywa się na zasadach rynkowych lub księgowych, a ostateczna wysokość podatku jest obliczana jako iloczyn wartości nieruchomości oraz obowiązującej stawki procentowej. W zależności od indywidualnych przepisów krajowych sposób wyceny nieruchomości oraz wysokość stawki opodatkowania mogą być zróżnicowane. Zależą one od wielu czynników, do których można zaliczyć m.in.:

- rodzaj zabudowania nieruchomości,
- atrakcyjność danej lokalizacji, w której usytuowana jest nieruchomość,
- przeznaczenie nieruchomości – komercyjne, mieszkalne (Słota, 2021).

W literaturze przedmiotu podatek katastralny klasyfikowany jest jako podatek majątkowy. Cechuje go proporcjonalność, gdyż jego głównym założeniem jest zróżnicowanie obciążenia podatkowego w zależności od wartości posiadanego majątku przez podatnika (Kopyścińska, 2017, s. 249).

Drugi model opodatkowania charakteryzuje się tym, że w przypadku gruntów i budynków podstawa obliczeń ma charakter fizyczny i jest określana na podstawie powierzchni nieruchomości. Kwota należnego podatku jest obliczana poprzez pomnożenie właściwej stawki kwotowej oraz metrażu nieruchomości, najczęściej wyrażonego w metrach kwadratowych. Wyjątkiem natomiast jest ustalenie podstawy opodatkowania w odniesieniu do budowli, gdzie podstawą obliczeń jest wartość podatkowa stanowiąca iloczyn z wartością procentową (2%).

Zgodnie z art. 6 ust. 6 u.p.o.l. podatnicy będący osobami fizycznymi są zobowiązani do złożenia informacji o nieruchomościach (IN-1), w której wykazują wszelkie zaistniałe zmiany w posiadaniu nieruchomości w danym roku podatkowym. Ustawa przewiduje, iż złożenie informacji do odpowiedniego organu podatkowego powinno odbyć się w terminie 14 dni od dnia powstania lub wygaśnięcia obowiązku podatkowego. Zawarte w formularzu (IN-1) dane dotyczące powierzchni nieruchomości podlegają weryfikacji przez właściwy organ na podstawie odpowiedniej ewidencji oraz rejestrów geodezyjnych. Po przeprowadzeniu weryfikacji podatnik otrzymuje decyzję ustalającą, która wskazuje wysokość podatku do zapłaty. W przypadku podmiotów wskazanych w art. 6 ust. 9 u.p.o.l. podatnicy są zobligowani do złożenia deklaracji podatku od nieruchomości, w której wykazują samodzielnie obliczony podatek należny. Urząd Skarbowy po procesie weryfikacji wydaje decyzję deklaratoryjną, która określa prawidłowość rozliczeń.

Tabela 1. Maksymalne stawki podatku od nieruchomości w latach 2024-2025

Rodzaje nieruchomości	Stawka na 2024 rok	Stawka na 2025 rok
Grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej	1,34 zł od 1 m ² powierzchni	1,38 zł od 1 m ² powierzchni
Grunty pod wodami jezior i zbiorników sztucznych	6,66 zł od 1 ha powierzchni	6,84 zł od 1 ha powierzchni
Pozostałe grunty	0,71 zł od 1 m ² powierzchni	0,73 zł od 1 m ² powierzchni
Grunty niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji	4,39 zł od 1 m ² powierzchni	4,51 zł od 1 m ² powierzchni
Budynki mieszkalne lub ich części	1,15 zł od 1 m ² powierzchni użytkowej	1,19 zł od 1 m ² powierzchni użytkowej
Budynki lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej	33,10 zł od 1 m ² powierzchni użytkowej	34,00 zł od 1 m ² powierzchni użytkowej
Budynki lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	15,50 zł od 1 m ² powierzchni użytkowej	15,92 zł od 1 m ² powierzchni użytkowej
Budynki lub ich części związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych	6,76 zł od 1 m ² powierzchni użytkowej	6,95 zł od 1 m ² powierzchni użytkowej
Pozostałe budynki lub ich części	11,17 zł od 1 m ² powierzchni użytkowej	11,48 zł od 1 m ² powierzchni użytkowej

Źródło: opracowanie własne na podstawie (Minister Finansów, 2023).

Stawki w zakresie podatku od nieruchomości nieustannie ulegają licznym zmianom (tab. 1). Minister Finansów co roku dokonuje ich aktualizacji poprzez zwiększenie lub zmniejszenie stawek maksymalnych. Z kolei poszczególne gminy w drodze uchwały indywidualnie ustalają ich wysokość, jednak tylko w zakresie wskazanym przez organy państwowe.

Zgodnie z przeprowadzonymi statystykami w 2024 roku zaledwie 4,1% gmin w Polsce całościowo uchwaliło maksymalne stawki podatku od nieruchomości. Średnia wysokość stawki podatku w odniesieniu do budynków związanych z działalnością gospodarczą w Polsce wynosiła 26,62 zł. Najwyższą stawkę odnotowano w województwie dolnośląskim – 31,13 zł, co może wynikać ze zwiększonego popytu na nieruchomości komercyjne. W przypadku województwa lubelskiego kwota ta była najniższa i stanowiła 23,35 zł (Podatki.gov.pl, 2024).

Podatek od nieruchomości jest postrzegany jako stabilne źródło dochodów dla jednostek samorządowych. Wynika to z faktu, że nieruchomości są nieodłącznym elementem w ludzkiej egzystencji (Slack, 2012, s. 68). Ustalanie zasad opodatkowania jest trudnym zadaniem, gdyż należy uwzględnić zarówno finansowe potrzeby gmin, jak i interes obywateli, dla których nieruchomości mieszkalne stanowią dobro podstawowe.

W Polsce od ponad 30 lat obowiązuje podatek od nieruchomości oparty na modelu powierzchniowym. Obowiązujący system jest postrzegany jako archaiczny oraz niedostosowany do obecnej rzeczywistości (Etel, 1998, s. 45). Jego konstrukcja przyczyniła się do powstania licznych kontrowersji oraz dyskusji. Znaczna część ekonomistów nieustannie sygnalizuje potrzebę jego zmiany ze względu na istotne dysproporcje w obciążeniach finansowych. W związku z faktem, iż wspomniany model opodatkowania wykorzystuje wyłącznie powierzchnię nieruchomości jako podstawę opodatkowania, pomijane są inne znaczące czynniki, które powinny wpływać na wysokość podatku należnego. Przykładem wspomnianej sytuacji jest to, że podatnik posiadający nieruchomość w Gdańsku zostanie obciążony podatkiem w tej samej wysokości co właściciel porównywalnej nieruchomości na terenach wiejskich (Jędrysiak, 2014, s. 3). Sztywność ustalania podstawy opodatkowania powoduje niesprawiedliwe opodatkowanie osób, które osiągają niższe dochody, i przyczynia się do stosunkowo wyższego obciążenia budżetu domowego. Ponadto podatek powierzchniowy stanowi w Polsce niewielki odsetek wpływów do budżetu publicznego, wynoszący około 1% PKB. W przypadku krajów, w których obowiązuje podatek katastralny, wpływy te są znacznie wyższe. Oddziałuje to na wysokość posiadanych zasobów finansowych gmin, co w sposób bezpośredni przekłada się na możliwości zaspakajania lokalnych potrzeb mieszkańców (Wierzbicki, 2024).

4. Analiza wpływu podatku katastralnego w aspekcie kosztów jednostki

Przeprowadzona analiza umożliwia porównanie wpływu podatku od nieruchomości obliczanego na podstawie powierzchni nieruchomości oraz podatku, którego podstawę stanowi wartość rynkowa, na koszty prowadzenia jednoosobowej działalności gospodarczej. W tym celu dokonano symulacji dla podmiotu świadczącego usługi fizjoterapeutyczne posiadającego nieruchomość zlokalizowaną w centrum Warszawy. Przedmiotowa nieruchomość to lokal użytkowy o przeciętnym standardzie wykończenia i powierzchni 60 m². Na podstawie analizy cen nieruchomości o zbliżonym standardzie i powierzchni usytuowanych w tej samej okolicy oszacowano jej wartość rynkową na 900 000 zł. Przed budynkiem znajduje się działka o powierzchni 100 m². Poza wskazaną nieruchomością podmiot nie posiada innych obiektów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, które podlegałyby opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy o działalności leczniczej fizjoterapeuta świadczy usługi zdrowotne. W związku z tym w ramach prowadzonej działalności może skorzystać z preferencyjnej stawki podatku od nieruchomości pod warunkiem, że przedmiotem opodatkowania jest budynek związany z działalnością leczniczą.

Tabela 2. Wysokość podatku od nieruchomości opartego na powierzchni nieruchomości

Przedmiot opodatkowania	Podstawa opodatkowania [m ²]	Stawka podatku w 2025 roku	Podatek należny [zł]
Budynki lub ich części związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych	60,00	6,95	417,00
Pozostałe grunty	100	1,38	138
Pozostałe budynki i ich części	0,00	11,48	0
Razem:	555,00		

Źródło: opracowanie własne.

Kalkulacja wykazała, że łączna wysokość podatku od nieruchomości o powierzchni 60 m² wynosi 555 zł. W obliczeniach uwzględniono zarówno lokal, w którym świadczone są usługi fizjoterapeutyczne, jak i przynależny grunt. Analiza danych zaprezentowanych w tabeli 2 pozwala zauważyć, że na ostateczną wysokość należnego podatku wpływ mają dwa kluczowe czynniki: wysokość obowiązującej stawki podatkowej oraz powierzchnia nieruchomości. Do kalkulacji przyjęto założenie, że gmina, na terenie której znajduje się analizowana nieruchomość, stosuje maksymalne dopuszczalne stawki podatku od nieruchomości, zgodnie z wartościami przedstawionymi w tabeli 1.

W kolejnym etapie symulacji dokonano obliczenia obciążenia podatkowego w przypadku zastosowania modelu opodatkowania wartościowego, czyli podatku

katastralnego. Konstrukcja tego modelu zakłada, iż wysokość należnego podatku stanowi iloczyn ustalonej podstawy opodatkowania oraz przyjętej stawki procentowej. Na potrzeby kalkulacji jako podstawę opodatkowania przyjęto szacowaną wartość rynkową nieruchomości wynoszącą 900 000 zł. W odniesieniu do najnowszych propozycji dotyczących potencjalnego wprowadzenia podatku katastralnego, założono zastosowanie stawki w wysokości 1,5% (Ślota, 2021). Przy takich parametrach obciążenie podatkowe wynikające z tego modelu opodatkowania wyniosłoby 13 500 zł rocznie.

- Opodatkowanie nieruchomości podatkiem katastralnym:

$$900\,000\text{ zł} \times 1,5\% = 13\,500\text{ zł}$$

Przeprowadzona kalkulacja wykazała istotne różnice w wysokości obciążeń podatkowych w zależności od przyjętego modelu opodatkowania nieruchomości. W przypadku obowiązującego obecnie podatku od nieruchomości całkowita wysokość zobowiązania dla analizowanej nieruchomości byłaby niższa o około 13 000 zł w porównaniu z alternatywnym systemem opodatkowania w postaci podatku katastralnego. Uzyskane wyniki jednoznacznie wskazują, że wprowadzenie podatku katastralnego mogłoby skutkować znaczącym wzrostem obciążeń fiskalnych dla właścicieli nieruchomości. Różnica pomiędzy obowiązującym a potencjalnym systemem opodatkowania jest istotna i może wywierać bezpośredni wpływ zarówno na koszty prowadzenia działalności gospodarczej, jak i na sytuację finansową właścicieli nieruchomości o charakterze użytkowym oraz mieszkalnym.

5. Podsumowanie

Podatki od nieruchomości odgrywają kluczową rolę w systemie podatkowym, stanowiąc istotne źródło dochodów dla jednostek samorządu terytorialnego. Środki pozyskiwane z tego tytułu są przeznaczane na finansowanie usług publicznych, takich jak infrastruktura drogowa, edukacja czy utrzymanie porządku i bezpieczeństwa. Wpływają one jednak nie tylko na budżet państwa i gmin, ale również na kondycję finansową właścicieli nieruchomości zarówno prywatnych, jak i tych wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej.

W kontekście reform systemu podatkowego coraz częściej pojawiają się propozycje zastąpienia obecnie obowiązującego podatku od nieruchomości podatkiem katastralnym. Obecnie stosowany system opodatkowania bazuje na powierzchni nieruchomości, co oznacza, że wysokość zobowiązania podatkowego nie jest uzależniona od wartości rynkowej lokalu czy gruntu. W efekcie właściciele nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, gdzie ceny rynkowe są wysokie, często płacą podobny podatek jak właściciele nieruchomości o znacznie niższej wartości, ale o tej samej powierzchni.

Podatek katastralny stanowiłby istotną zmianę w systemie opodatkowania nieruchomości, ponieważ jego wysokość byłaby uzależniona od aktualnej wartości ryn-

kowej danego obiektu. Oznacza to, że właściciele nieruchomości położonych w centrach miast, w prestiżowych dzielnicach lub na terenach o wysokim potencjale inwestycyjnym mogliby zostać obciążeni znacznie wyższymi podatkami niż w obecnym systemie. Zwolennicy podatku katastralnego argumentują, że jest on bardziej sprawiedliwy, ponieważ odzwierciedla faktyczną wartość majątku i jego zdolność do generowania dochodu. Przeciwnicy zwracają jednak uwagę na ryzyko gwałtownego wzrostu kosztów dla przedsiębiorców. Zmiana modelu opodatkowania nieruchomości jest zatem zagadnieniem budzącym wiele kontrowersji zarówno z perspektywy fiskalnej, jak i ekonomicznej.

Analiza wpływu podatku katastralnego na koszty przedsiębiorstwa wykazała, że jego wprowadzenie mogłoby prowadzić do znaczącego wzrostu obciążeń fiskalnych dla właścicieli posiadających nieruchomości związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Przeprowadzona symulacja jednoznacznie pokazała, że podatek katastralny, oparty na wartości rynkowej nieruchomości, generowałby znacznie wyższe zobowiązania podatkowe w porównaniu z obecnie obowiązującym podatkiem od nieruchomości, który bazuje na powierzchni lokalu. W analizowanym przypadku różnica ta wynosiła około 13 000 zł rocznie, co stanowi istotne obciążenie dla przedsiębiorców. Tak znaczący wzrost kosztów mógłby wpłynąć na rentowność działalności gospodarczej, zwiększając ceny usług.

Literatura

- Business Insider Polska. (2022, 1 maja). *System podatkowy państwa — co się na niego składa?* Pobrano 10 października 2024 z <https://businessinsider.com.pl/prawo/podatki/system-podatkowy-panstwa-definicja-i-rodzaje/z25nw3k>
- Business Tax Professionals. (2024, 29 października). *Podatek od nieruchomości 2025: ważne zmiany przepisów od 1 stycznia. Budynki, budowle, garaże*. Infor. Pobrano 20 lutego 2025 z <https://ksiegowosc.infor.pl/podatki/podatki-osobiste/podatek-od-nieruchomosci/6751580,podatek-od-nieruchomosci-2025-wazne-zmiany-przepisow-od-1-stycznia-budynki-budowle-garaze.html>
- Biskupski, Z. (2023, 11 grudnia). *Mieszkania na wynajem wciąż przynoszą zyski inwestorom, ale teraz coraz trudniej jest je kupić*. Infor. Pobrano 5 listopada 2024 z <https://www.infor.pl/twoje-pieniadze/oszczednosci/6407786,mieszkania-na-wynajem-wciaz-przynosza-zyski-inwestorom-ale-teraz-cora.html>
- Etel, L. (1998). *Reforma opodatkowania nieruchomości w Polsce*. Temida 2.
- Etel, L. (2001). *Mankamenty obowiązującego systemu opodatkowania nieruchomości oraz główne kierunki jego reformy*. Temida 2.
- Gołąbewska, E. (2014). *Nieruchomość jako przedmiot inwestycji*. Wyższa Szkoła Finansów i Zarządzania w Białymstoku.
- Jędrysiak, M. (2014). Doktrynalne koncepcje reformy systemu opodatkowania lokalnego w Polsce. *Societas Et Ius*, (3). <https://doi.org/10.12775/SEI.2014.001>
- Kopyścińska, K. (2017). Podatek katastralny w Polsce – czy słuszna koncepcja? *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, (485), 240-250.
- KPMG. (2020). *Polski system podatkowy według uczestników X Kongresu Podatków i Rachunkowości KPMG*. Pobrano 5 listopada 2024 z <https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/pl/pdf/2020/03/pl-raport-kpmg-w-polsce-pt-polski-system-podatkowy.pdf>

- Kucharska, J. (2012). Model rozwoju tożsamości feministycznej – założenia, korelaty, implikacje. *Psychotherapia*, 1(160), 13-22.
- Minister Finansów. (2023). Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 21 lipca 2023 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2024. *Monitor Polski*, poz. 774
- Podatki.gov.pl (2024). Wysokość stawek w opodatkowaniu nieruchomości w 2024 r. <https://www.podatki.gov.pl/media/10118/wysoko%C5%9B%C4%87-stawek-w-opodatkowaniu-nieruchomo%C5%9Bci-w-2024-r.pdf>
- Pogroszewska, M. (2024, 10 czerwca). *Raport: Polski system podatkowy jednym z najbardziej skomplikowanych na świecie*. *Prawo.pl*. Pobrano 12 października 2024 z <https://www.prawo.pl/podatki/polski-system-podatkowy-jednym-z-najbardziej-skomplikowanych-na-swiecie-raport-pwc,527389.html>
- Slack, E. (2012). The Politics of the Property Tax. In W. J. McCluskey, G. C. Cornia, & L. C. Walters (Eds.), *A Primer on Property Tax: Administration and Policy*. Blackwell Publishing Ltd. <https://doi.org/10.1002/9781118454343.ch3>
- Słota, M. (2021, 28 października). *Podatek katastralny – kiedy możemy się go spodziewać w Polsce?* *Nexi*. Pobrano 20 lutego 2025 z <https://pep.pl/poradnik/kiedy-mozemy-spodziewac-sie-podatku-katastralnego-w-polsce/>
- Szczudlińska, W. (2021, 29 kwietnia). *Inwestowanie w nieruchomości komercyjne – wszystko, co trzeba wiedzieć*. *Morizon*. Pobrano 5 listopada 2024 z <https://www.morizon.pl/blog/inwestowanie-nieruchomosci-komercyjne/>
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 1991 r. Nr 9, poz. 31 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz. U. z 2011 r. Nr 112, poz. 654)
- Wierzbicki, M. (2024, 25 października). *Podwyżka kolejnego podatku? Rząd ma jasne instrukcje*. Pobrano 27 lutego 2025 z <https://warszawawpigułce.pl/podwyżka-kolejnego-podatku-rząd-ma-jasne-instrukcje>
- Zaradkiewicz, K. (2022). Nieruchomość jako rzecz w świetle Kodeksu cywilnego. *Nieruchomości@*, (3), 9-35.

Impact of the Cadastral Tax on Company Costs

Abstract: The cadastral tax, based on the market value of the property, can significantly affect the cost of doing business. The research objective is to present the impact of the cadastral tax on the fiscal burden of a company providing physiotherapy services. In the first part of the paper, the theoretical aspects of real estate tax in Poland are presented. For this purpose, the following research methods were used: analysis of the literature and legal acts in the studied area. Next, a simulation of the tax burden was carried out, the results of which indicate a significant increase in fiscal obligations in the case of the inclusion of real estate in the cadastral tax.

Keywords: cadastral tax, property tax, physiotherapy industry, tax system