

GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

D E B I U T Y S T U D E N C K I E

2023

GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

pod redakcją
Aleksandry Łakomiak



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
Wrocław 2023

Recenzja naukowa

Maria Nieplowicz

Redakcja wydawnicza

Agata Wójcicka-Kołodziej

Korekta

Aleksandra Śliwka

Skład i łamanie

Beata Mazur

Projekt okładki

Beata Dębska

Na okładce wykorzystano zdjęcia z zasobów Adobe Stock

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>



ISBN 978-83-67400-98-5 (wersja papierowa)

ISBN 978-83-67400-99-2 (wersja elektroniczna)

DOI: 10.15611/2023.99.2

Druk i oprawa: TOTEM

Spis treści

Wstęp	7
Patrycja Błaszczyk: Koszty wspólne i zasady ich rozliczania we wspólnocie mieszkaniowej	9
Anna Dewerenda: Polityka podatkowa gmin w zakresie podatku od nieruchomości	23
Monika Jagielska: Podatek od infrastruktury w gminie	38
Paula Malewicz: Optymalizacja podatkowa kosztów wytworzenia i utrzymania nieruchomości w podmiocie produkcyjnym	52
Alicja Ochman: Finansowanie remiz strażackich jako środków trwałych i nieruchomości	66
Aleksandra Plichta: Administracyjne postępowanie egzekucyjne z majątku dłużnika, w tym z nieruchomości	78
Anna Szczepaniak: Rachunek przepływów pieniężnych w ocenie sytuacji finansowej i majątkowej podmiotów gospodarczych na przykładzie nieruchomości z perspektywy biegłego rewidenta i innych zawodów	89
Zuzanna Weiland: Aspekty podatkowe działalności deweloperskiej	104

Wstęp

Kolejny – drugi – numer „Debiutów Studenckich” poświęcony gospodarce nieruchomościami rozpatruje je w trzech obszarach tematycznych, które stanowią: nieruchomości jako przedmiot podatku, kosztów ponoszonych na utrzymanie nieruchomości oraz finansowanie ich.

Tematyka podatków to przedmiot zainteresowania podmiotów zobligowanych do ich uiszczenia, jak i tych, którzy je nakładają. Gospodarka nieruchomościami stanowi źródło podatków w gminach, stąd w artykułach prezentowanego opracowania gminy stały się przedmiotem badań. Gminy są uprawnione do kształtowania dochodów własnych ze źródła, jakim są nieruchomości, a tym samym są uprawnione do oddziaływania przy jego pomocy na rozwój gospodarczy regionu. Pierwsza część badań prowadzonych w jednostkach sektora finansów publicznych dotyczyła podejścia gmin w latach 2010-2021 do możliwości stosowania obniżek maksymalnych stawek podatkowych, jak również do polityki kształtowania wysokości należności podatkowych w zakresie stosowania ulg i zwolnień oraz kształtowania warunków płatności w podatku od nieruchomości.

Innym rodzajem uprawnienia gmin w zakresie podatku od nieruchomości jest pobór należności podatkowych, który przejawia się m.in. w egzekucji podatku. Nieruchomości mogą stanowić przedmiot zaspokajania roszczeń w sytuacji nieregulowania przez dłużników zobowiązań, będących należnościami publicznoprawnymi. Proces zaspokojenia roszczeń z majątku rzeczowego, do którego nieruchomości należą, został podjęty w części tematycznej poświęconej postępowaniu egzekucyjnemu w administracji. Autorka jednego z artykułów opisała podejmowane przez wierzyciela publicznoprawnego czynności w celu zaspokojenia roszczeń poprzez sprzedaż ruchomości, nieruchomości lub przejęcia na własność oraz opisała sposoby i etapy dochodzenia do zaspokajania. Na podstawie danych dotyczących liczby zajęć nieruchomości oraz ruchomości przez naczelnika urzędu skarbowego w latach 2012-2022 zbadała również efektywność prowadzonych postępowań egzekucyjnych z nieruchomości.

W trzeciej tematycznej części publikacji, poświęconej podatkowi od nieruchomości, przeprowadzono analizę roli i odpowiedzialności gmin w odniesieniu do finansowania rozwoju infrastruktury. Celem tego badania było ustalenie wpływu zakończonych inwestycji infrastrukturalnych na podatek od nieruchomości w gminie Sokolniki w latach 2018-2021. Nieruchomości zlokalizowane w gminach są użytkowane przez mieszkańców i służą na ich rzecz. Przykładami takich nieruchomości są obiekty budowlane, zwane remizami, użytkowane przez Ochotniczą Straż Pożarną. Autorka opracowania dotyczącego tego zagadnienia zbadała zapotrzebowanie na środki finansowe wymagane przez jednostki straży w latach 2020-2022 w celu pokrycia kosztów utrzymania między innymi remiz.

Nie tylko w gminie, ale i we wspólnotach mieszkaniowych oraz przedsiębiorstwach produkcyjnych, w tym u dewelopera, koszty ponoszone w związku z powstawaniem i utrzymaniem nieruchomości stały się przedmiotem szczególnej analizy. W celu uwiarygodnienia informacji o wywoływanych przez nie wpływach i wydatkach, możliwych do pozyskania z rachunku przepływów pieniężnych, istotne jest ich potwierdzenie przez biegłego rewidenta. Badanie praktycznego wykorzystania rachunku przepływów pieniężnych do oceny kondycji finansowo-majątkowej jednostki gospodarczej dysponującej nieruchomościami przeprowadzono z wykorzystaniem spółki giełdowej i danych z lat 2019-2021.

Dokonana analiza wskazuje na potrzebę prowadzenia dalszych prac badawczych. W szczególności istotne jest ustalenie wpływu poruszanych zagadnień na rozwój gospodarczy i społeczny danego regionu oraz możliwości wykorzystania innowacyjnych rozwiązań w tym zakresie. Wartością zawartych w opracowaniu wyników badań są praktyczne implikacje i zalecenia, z którymi gorąco zachęcam się zapoznać.

Aleksandra Łakomiak