

FRANCUSKI PODATEK OD ISTOTNEGO MAJĄTKU ZWIĄZANEGO Z RYNKIEM NIERUCHOMOŚCI JAKO ŹRÓDŁO INSPIRACJI DLA POLSKIEGO USTAWODAWCY

Streszczenie. Niniejszy artykuł stanowi kontynuację badań nad francuskim prawem podatkowym, uregulowanym zasadniczo w jednym akcie prawnym, którym jest generalny kodeks podatków. Analiza dokonana w ramach przedmiotowej publikacji dotyczy problematyki opodatkowania majątku ulokowanego w nieruchomościach, która jest bardzo istotna z punktu widzenia polskiego rynku, ponieważ od kilku lat planowane jest wprowadzenie działań mających na celu ograniczenie wzrostu cen w ramach tego segmentu rynku.

Przedstawienie konstrukcji francuskiego podatku od majątku związanego z rynkiem nieruchomości może stanowić ciekawy punkt odniesienia dla polskiego ustawodawcy, który niejednokrotnie opierał się już w przeszłości na wzorcach francuskich. W podsumowaniu wskazano na możliwość wykorzystania rozwiązań francuskich także w Polsce – jako jednego z elementów służących stabilizacji cenowej na dzisiejszym rynku nieruchomości.

Słowa kluczowe: prawo francuskie, prawo podatkowe, rynek nieruchomości, generalny kodeks podatków

* Doktor habilitowany nauk prawnych, profesor UWM, Katedra Prawa Finansowego i Prawa Podatkowego, Wydział Prawa i Administracji, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, e-mail: michal.marianski@uwm.edu.pl, <https://orcid.org/0000-0001-6212-914X>



Data wpływu: 29.08.2024 r. Data recenzji: 7.12.2024 r. Data akceptacji: 11.02.2025 r.
© by the author, licensee University of Lodz – Lodz University Press, Lodz, Poland. This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution license CC-BY-NC-ND 4.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>)

THE FRENCH REAL ESTATE WEALTH TAX AS A SOURCE
OF INSPIRATION FOR POLISH LEGISLATOR

Summary. This article is a continuation of research on French tax law, which is regulated in principle in one legal act, that is the general tax code. The analysis carried out in this publication concerns the issue of taxation of assets invested in real estate, which is very important from the point of view of the Polish market, where for several years there have been plans to introduce a number of measures aimed at limiting price increases within this segment of the market. The presentation of the structure of the French property tax related to the real estate market may be an interesting point of reference for the Polish legislator, who has often relied on French models in the past. The summary indicates the potential possibility of using French solutions also in Poland, as one of the elements serving price stabilization on today's real estate market.

Keywords: French law, tax law, real estate market, general tax code

1. WPROWADZENIE

Francuski system podatkowy ma nie tylko bardzo bogate korzenie historyczne¹, ale również pozostaje do dziś jedną z najbardziej rozbudowanych regulacji tego typu w Europie², zarówno w zakresie podatków państwowych, jak i finansów lokalnych. Trzeba jednak odnotować, iż Konstytucja francuska z 1958 roku w swojej pierwotnej wersji odnosiła się jedynie do finansów centralnych, aby następnie, po licznych rewizjach, w szczególności w 1993 i 2003 r., rozszerzyć zakres swojego zainteresowania również o kwestie związane z autonomią finansową jednostek samorządu terytorialnego³. W tym miejscu warto podkreślić, iż specyfika francuskiego systemu podatkowego wynika również z bardzo dużej roli orzecznictwa zarówno trybunału konstytucyjnego (fr. *Conseil Constitutionnel*)⁴, jak i finansowego, w tym najwyższego sądu administracyjnego (fr. *Conseil d'Etat*)⁵.

¹ J.-É. Colliard, C. Montialoux, *Une brève histoire de l'impôt*, „Regards croisés sur l'économie” 2007, nr 1, s. 56, <https://doi.org/10.3917/rce.001.0056>

² A. Machowska, K. Wojtyczek, *Prawo francuskie*, t. 2, Kraków 2005, s. 198 i nast.

³ E. Oliva, *Soixante ans de Constitution financière et fiscale: réflexions sur les développements du constitutionnalisme financier en France. 1 re partie : L'extension de la compétence constitutionnelle dans le domaine financier et fiscal*, „Gestion & Finances Publiques” 2018, nr 6, s. 101, <https://doi.org/10.3166/gfp.2018.00102>

⁴ M. Popławski, B. Pahl, M. Mariański, *Wpływ francuskiego Trybunału Konstytucyjnego (Conseil constitutionnel) na krajowy system podatkowy. Analiza na przykładzie podatku od bardzo wysokich dochodów (taxe sur les très hauts revenus)*, „Przegląd Prawa Konstytucyjnego” 2023, nr 5, s. 327 i nast., <https://doi.org/10.15804/ppk.2023.05.23>

⁵ M. Mariański, *Kontrola finansów publicznych w prawie francuskim. Wybrane aspekty instytucjonalne*, „Białostockie Studia Prawnicze” 2023, z. 28, nr 2, s. 215 i nast., <https://doi.org/10.15290/bsp.2023.28.02.13>

Głównym celem niniejszej publikacji jest nie tylko opisanie specyfiki regulacji francuskich w omawianej materii, ale także – wykorzystując podejście funkcjonalne metody historyczno-opisowej i dogmatycznej – weryfikacja tezy o możliwym wykorzystaniu przez polskiego ustawodawcę części rozwiązań istniejących w prawie francuskim. Powyższe wynika z faktu, iż w Polsce kwestia opodatkowania rynku nieruchomości była i jest nadal przedmiotem ożywionej dyskusji⁶, lecz jak do tej pory nie przyczyniła się ona do wprowadzenia na wzór francuski katastralnego podatku od nieruchomości. Dyskusja ta jednak w ostatnim czasie została wznowiona w kontekście progresywnego podatku katastralnego, który – realizując funkcję stabilizacyjną finansów publicznych – mógłby przyczynić się do redukcji lokowania środków w inwestycje mieszkaniowe, zmniejszając tym samym różnice w opodatkowaniu pomiędzy inwestycjami w akcje czy obligacje a inwestycjami w nieruchomości.

W tym kontekście opis francuskiego dodatkowego podatku od majątku związanego z rynkiem nieruchomości (fr. *Impôt sur la fortune immobilière*) mógłby stanowić alternatywę lub subsydiarny element szerszej reformy, gdyż podatek ten klasyfikowany jest we Francji jako podatek państwowy, a nie lokalny. Warto zaznaczyć, iż regulacje w tym zakresie zawarte są w artykułach od 964 do 983 francuskiego generalnego kodeksu podatków (fr. *Code général des impôts* – dalej: CGI) i umiejscowione są w części pierwszej tego aktu prawnego, zatytułowanej *Podatki państwowe* (fr. *Impôts d'État*), podczas gdy regulacje odnoszące się do klasycznego podatku od nieruchomości umiejscowiono w części drugiej, dotyczącej podatków pobieranych na rzecz władz lokalnych i różnych organizacji (fr. *Impositions perçues au profit des collectivités locales et de divers organismes*), tzn. w artykułach od 1379 do 1649 CGI.

2. ZAKRES PODATKU OD MAJĄTKU ZWIĄZANEGO Z RYNKIEM NIERUCHOMOŚCI

Jak już wspomniano, dodatkowy francuski podatek związany ze znacznym majątkiem na rynku nieruchomości (fr. *Impôt sur la fortune immobilière*) stanowi podatek państwowy uregulowany w artykułach od

⁶ M. Jaśniewicz, *Nowy (bez)Ład w opodatkowaniu najmu nieruchomości*, „Kwartalnik Prawa Podatkowego” 2022, nr 1, s. 39 i nast., <https://doi.org/10.18778/1509-877X.2022.01.03>; L. Etel, *Opodatkowanie nieruchomości. Problemy praktyczne*, Białystok 2001, s. 17 i nast.; L. Etel, R. Dowgier, *Podatki i opłaty lokalne. Czas na zmiany*, Białystok 2013, s. 31.

964 do 983 francuskiego generalnego kodeksu podatków (CGI). Precyzyjniej – wyżej wymienione artykuły znajdują się w wyodrębnionym rozdziale II bis (fr. *Chapitre II bis*), tytułu IV części pierwszej dotyczącej podatków państwowych. Rozdział ten podzielono dodatkowo na osiem sekcji: sekcja I pt. *Zakres stosowania* (art. 964)⁷, sekcja II pt. *Podstawa opodatkowania* (art. 965–972)⁸, sekcja III pt. *Zasady wyceny majątku* (art. 973)⁹, sekcja IV pt. *Pasywa podlegające odliczeniu* (art. 974)¹⁰, sekcja V pt. *Aktywa zwolnione* (art. 975–976)¹¹, sekcja VI pt. *Obliczanie podatku* (art. 977–980)¹², sekcja VII pt. *Kontrola i spory sądowe* (art. 981)¹³ oraz sekcja VIII pt. *Obowiązki sprawozdawcze* (art. 982–983)¹⁴.

Zachowując zatem systematykę francuskiego generalnego kodeksu podatków, art. 964 wskazuje, iż rocznemu podatkowi majątkowemu od nieruchomości podlega majątek o wartości przekraczającej 1 300 000 euro. W zakresie podmiotowym francuski ustawodawca wskazuje, iż podatek ten dotyczy zarówno osób fizycznych mających swoją siedzibę podatkową we Francji¹⁵, jak i osób fizycznych nieposiadających siedziby podatkowej we Francji. W zakresie przedmiotowym mamy odwołanie do posiadanego majątku i praw do nieruchomości, znajdujących się we Francji oraz udziałów w spółkach lub organizacjach, o których mowa w 2° artykułu 965, do części ich wartości reprezentatywnej dla tych samych nieruchomości i praw do nieruchomości¹⁶.

W zakresie podstawy opodatkowania art. 965 CGI wskazuje, iż podstawą obliczenia podatku od znacznego majątku na rynku nieruchomości jest wartość tego majątku netto na dzień 1 stycznia danego roku. Przy tym do wartości tej wlicza się pozycje ze wszystkich majątków i praw do

⁷ Fr. Section I: Champ d'application.

⁸ Fr. Section II: Assiette de l'impôt.

⁹ Fr. Section III: Règles de l'évaluation des biens.

¹⁰ Fr. Section IV: Passif deductible.

¹¹ Fr. Section V: Actifs exonérés.

¹² Fr. Section VI: Calcul de l'impôt.

¹³ Fr. Section VII: Contrôle et contentieux.

¹⁴ Fr. Section VIII: Obligations déclaratives.

¹⁵ Przepis ten stosuje się za każdy rok, w którym podatnik utrzymuje swoją rezydencję podatkową we Francji, aż do 31 grudnia piątego roku następującego po roku, w którym ustalono rezydencję podatkową we Francji.

¹⁶ Wyjątek stanowią pary małżeńskie podlegające wspólnemu opodatkowaniu, partnerzy, których łączy cywilna umowa solidarnościowa (fr. *pacte civil de solidarité*) określona w art. 515–1 Kodeksu cywilnego oraz osoby pozostające we wspólnym pożyciu, które również podlegają wspólnemu opodatkowaniu.

nieruchomości przysługujących podatnikom określonym w art. 964 CGI oraz ich małoletnim dzieciom, jeżeli sprawują oni prawną władzę nad ich majątkiem. Dodatkowo do wartości netto wlicza się akcje lub udziały w spółkach i organizacjach mających siedzibę we Francji lub poza nią, należące do osób wymienionych uprzednio, w odniesieniu do części ich wartości odpowiadającej prawom majątkowym lub nieruchomościowym posiadanym bezpośrednio lub pośrednio przez spółkę lub podmiot¹⁷. Warto zaznaczyć, iż w tym wypadku nie są brane pod uwagę udziały lub akcje w spółkach lub innych organizacjach, których działalność ma charakter przemysłowy, handlowy, rzemieślniczy, rolniczy lub związany z wykonywaniem wolnego zawodu. W wyżej wymienionych podmiotach podatnik powinien posiadać bezpośrednio, a w stosownych przypadkach pośrednio, samodzielnie lub wspólnie z małoletnimi pod swoją opieką mniej niż 10% kapitału i głosów¹⁸.

Co istotne, artykuł 965 CGI wskazuje również, jakie elementy nie są brane pod uwagę przy obliczaniu wysokości podstawy opodatkowania. W szczególności nie są uwzględniane prawa majątkowe lub prawa do nieruchomości posiadane bezpośrednio przez spółkę lub organizację, jeżeli te nieruchomości lub prawa majątkowe są przypisane działalności przemysłowej, handlowej, rzemieślniczej, rolniczej lub związanej z wykonywaniem wolnego zawodu w ramach spółki lub organizacji, która je posiada. Ponadto w pkt 3 ww. artykułu dodano, iż nie przeprowadza się żadnych podwyższeń podstawy podatku, jeżeli dłużnik w dobrej wierze wykaże, że nie mógł posiadać informacji niezbędnych do oszacowania części wartości udziałów lub akcji reprezentujących towary lub prawa do nieruchomości, które posiada pośrednio¹⁹.

¹⁷ Aby określić ową część, zestawia się współczynnik odpowiadający stosunkowi pomiędzy, z jednej strony, rzeczywistą wartością rynkową towaru a wartością udziałów lub udziałów ustalonych zgodnie z przepisami art. 973 CGI, lub wartością akcji lub udziałów reprezentujących te same aktywa a z drugiej strony rzeczywistą wartością rynkową wszystkich aktywów danej spółki lub organizacji.

¹⁸ Wyjątkowo przy ustalaniu części wliczanej do podstawy opodatkowania uwzględnia się aktywa i prawa z nieruchomości, z zastrzeżeniem wyłączeń przewidzianych w lit. a i b art. 965 CGI, posiadane bezpośrednio przez spółki lub organizacje, które podatnik samodzielnie lub wspólnie z osobami będącymi pod opieką i dziećmi kontroluje w rozumieniu 2° III artykułu 150-0 B ter CGI, lub w stosunku do których zastrzega sobie prawo faktycznego lub prawnego korzystania.

¹⁹ Wyjątkiem jest m.in. sytuacja, w której podatnik kontroluje, w rozumieniu 2° III artykułu 150-0 B ter CGI, daną spółkę lub organizację, która bezpośrednio posiada podlegającą opodatkowaniu własność lub prawa do nieruchomości.

Dodatkowo w artykule 966 doprecyzowano, iż działalność w zakresie zarządzania własnym majątkiem związanym z nieruchomościami nie jest uznawana za działalność przemysłową, handlową, rzemieślniczą, rolniczą lub związaną z wykonywaniem wolnego zawodu. Za działalność handlową uważa się jednak działalność spółek, które oprócz zarządzania portfelem udziałów aktywnie uczestniczą w prowadzeniu polityki swojej grupy i kontroli swoich spółek zależnych oraz – w stosownych przypadkach i o charakterze czysto wewnętrznym – wykonują określone czynności administracyjne, obsługę prawną, księgową, finansową i nieruchomościową.

Ważną kwestię francuski ustawodawca precyzuje w art. 968 i 968 bis CGI, gdzie wskazuje, iż majątek, o którym mowa w art. 965, obciążony użytkowaniem, prawem pobytu lub prawem do użytkowania przyznanym osobiście, zalicza się do majątku użytkownika lub uprawnionego według kwoty stanowiącej jego pełną własność. Podobnie majątek wymieniony w artykule 965, nabyty wspólnie na warunkach przewidzianych w artykule 754a CGI, włącza się do majątku każdej ze stron umowy proporcjonalnie do kwot zainwestowanych przez każdą ze stron umowy pozostałych przy życiu²⁰. Zakres pojęcia majątku z art. 965 doprecyzowano również w stosunku do praw z umowy leasingu (art. 971 pkt 1 CGI) oraz umowy najmu (art. 971 pkt 2 CGI), gdzie odwołano się do wartości majątku na dzień 1 stycznia roku podatkowego, pomniejszonej o określone elementy, w szczególności czynsz czy inne opłaty oraz kwotę wykupu pozostałą do wygaśnięcia umowy.

Warto też odnotować, iż francuski ustawodawca szczegółowo uregulował zasady wyceny nieruchomości (art. 973 CGI) czy zobowiązania podlegające odliczeniu (art. 974 CGI). Kwestie te, z uwagi na ramy niniejszego opracowania, zostaną szczegółowo opisane w odrębnym artykule.

3. ZWOLNIENIA Z PODATKU OD MAJĄTKU ZWIĄZANEGO Z RYNKIEM NIERUCHOMOŚCI

Jak już wspomniano w niniejszym artykule, w ramach sekcji V rozdziału II bis uregulowano zwolnienia z podatku od majątku związanego z rynkiem nieruchomości, poświęcając wyżej wymienionym kwestiom art. 975 i 976 CGI.

²⁰ W tym samym aspekcie art. 969 CGI dodaje, iż aktywa przekazane na majątek powierniczy lub ewentualnie nabyte w drodze ponownego wykorzystania zalicza się do majątku założyciela według ich wartości rynkowej netto.

I tak w pkt I art. 975 wskazano, iż zwolnieniu od podatku podlega majątek lub prawa do nieruchomości i akcje lub udziały, o których mowa w art. 965, reprezentujące te same dobra lub prawa, gdy te prawa majątkowe lub nieruchomościowe są przypisane do głównej działalności przemysłowej, handlowej, rzemieślniczej, rolniczej lub związanej z wykonywaniem wolnego zawodu tych osób. Ponadto towary lub prawa, o których mowa powyżej, przypisane do różnych rodzajów działalności, dla których podatnik spełnia warunki wyżej przewidziane, są również zwolnione, jeżeli różne prowadzone rodzaje działalności zawodowej są podobne lub powiązane i komplementarne²¹.

Ponadto w punkcie II art. 975 dodano kolejne zwolnienie odnoszące się do praw majątkowych lub nieruchomości oraz akcji lub udziałów reprezentujących te same dobra lub prawa. Warunkiem jest, aby wyżej wymienione dobra i prawa do nieruchomości były przydzielone do działalności przemysłowej, handlowej, rzemieślniczej, rolniczej lub związanej z wykonywaniem wolnego zawodu w ramach spółki osobowej podlegającej podatkowi dochodowemu, w której osoby wymienione w pierwszym akapicie niniejszego artykułu CGI wykonują swoją główną działalność.

Najbardziej rozbudowany fragment przedmiotowego artykułu zawarto w jego punkcie III, składającym się z dwóch komplementarnych zwolnień. Pierwsze dotyczy zwolnienia praw majątkowych lub nieruchomości oraz akcji lub udziałów, o których mowa w art. 965 CGI, reprezentujących te same dobra lub prawa, jeżeli te dobra i prawa do nieruchomości są przeznaczone na działalność przemysłową, handlową, rzemieślniczą, rolniczą lub liberalną spółki podlegającej z mocy prawa lub opcji podatkowi od osób prawnych, pod warunkiem że podatnik spełnia określone warunki. Do tych warunków zalicza się sytuację, w której podatnik sprawuje w spółce funkcję menadżera, powołanego zgodnie ze statutem spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki komandytowo-akcyjnej, współnika spółki osobowej albo prezesa, dyrektora generalnego, przewodniczącego rady nadzorczej lub członka zarządu spółki akcyjnej. Inną okolicznością jest sytuacja, w której podatnik posiada co najmniej 25% praw głosu z papierów wartościowych wyemitowanych przez spółkę bezpośrednio lub pośrednio przez swojego małżonka, wstępnych lub zstępnych albo braci i siostry. Drugie zwolnienie, dookreślone w punkcie III artykułu 975, stanowi, iż zwolnione są także prawa majątkowe lub nieruchomości związane z działalnością

²¹ Jednakże w celu zastosowania niniejszego ustępu warunek głównej działalności oceniany jest w odniesieniu do wszystkich wyżej wymienionych rodzajów działalności.

przemysłową, handlową, rzemieślniczą, rolniczą lub liberalną spółki, która z mocy prawa lub opcji podlega opodatkowaniu podatkiem od osób prawnych. Warunkiem jest, aby udziały tej spółki posiadał bezpośrednio zarządzający, powoływany zgodnie ze statutem spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki komandytowo-akcyjnej, prezes, dyrektor generalny, przewodniczący rady nadzorczej albo członek zarządu spółki akcyjnej, gdy wartość posiadanych przez niego papierów wartościowych w tej spółce przekracza 50% wartości brutto ogółu majątku podatnika, obejmującego wyżej wymienione nieruchomości lub prawa do nieruchomości.

W art. 975 pkt IV CGI francuski ustawodawca zaznacza, iż zwolnieniem objęte są również prawa majątkowe lub nieruchomości oraz akcje lub udziały reprezentujące te same dobra lub prawa, jeżeli te dobra i prawa do nieruchomości są przeznaczone na działalność przemysłową, handlową, rzemieślniczą, rolniczą lub liberalną kilku spółek, podlegającą z mocy prawa lub opcji podatkowi od osób prawnych, jeżeli każdy udział, rozpatrywany odrębnie, spełnia warunki określone w pkt III. Natomiast w pkt V przedmiotowego artykułu wskazano, iż w rozumieniu niniejszego artykułu przez działalność gospodarczą rozumie się działalność określoną w artykule 966 CGI. Wyjątkowo w pkt V za działalność komercyjną w rozumieniu punktów I–IV uznaje się wykonywanie działalności w zakresie najmu lokali mieszkalnych umeblowanych przez osobę wymienioną w 1° art. 965 lub przez spółkę lub organizację, jeżeli generują one ponad 23 000 euro rocznego dochodu i pozwalają osiągać z tej działalności ponad 50% dochodu. Powyższe nawiązuje do tytułu, z którego gospodarstwo domowe podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym w kategoriach wynagrodzeń, zysków przemysłowych i handlowych, zysków rolniczych, niekomercyjnych czy dochodów menadżerów i wspólników. Działalnością komercyjną jest również wykonywanie przez osobę, o której mowa w 1° art. 965, lub przez spółkę, lub organizację działalności dotyczącej wynajmu obiektów handlowych lub przemysłowych, wyposażonych w meble lub urządzenia niezbędne do ich funkcjonowania.

Interesujące rozwiązanie zawarto również w art. 976 CGI, gdzie w pkt I wskazano, iż pod pewnymi warunkami nieruchomości w postaci lasów i gruntów leśnych są zwolnione do trzech czwartych ich wartości podlegającej opodatkowaniu. Natomiast w pkt II tego samego artykułu dodano, iż do trzech czwartych wartości zwolnione są również udziały w ramach tzw. spółek grup leśnych²².

²² Tzw. grupa leśna (fr. *groupement forestier*) to specyficzna forma spółki cywilnej związanej z leśnictwem. Jej działalność ma na celu zakładanie, ulepszanie, wyposażanie

Warunkowym zwolnieniem od podatku objęto również, w myśl art. 976 pkt III CGI, nieruchomość oddaną w dzierżawę długoterminową na warunkach przewidzianych w artykułach L. 416-1–L. 416-6, L. 416-8 i L. 416-9 kodeksu rybołówstwa wiejskiego i morskiego oraz te udzielone w ramach dzierżawy zbywalnej na warunkach przewidzianych w artykułach L. 418-1–L. 418-5 tego samego kodeksu. Pierwszym warunkiem zwolnienia jest co najmniej osiemnastoletni okres dzierżawy. Drugi warunek to stan faktyczny, w którym najemca korzysta z nieruchomości w ramach wykonywania swojego głównego zawodu i jest małżonkiem, współnikiem związanym cywilną umową solidarnościową lub notorycznym konkubentem wynajmującego, jednym z ich braci i sióstr, jednym z ich wstępnych lub zstępnych albo małżonkiem, partnerem związanym cywilną umową solidarnościową lub partnerem prawnym jednego z ich wstępnych lub zstępnych²³.

Innym warunkowym zwolnieniem wskazanym w pkt IV art. 976 CGI są udziały w ramach spółek zgrupowań gruntów rolnych (fr. *groupements agricoles fonciers*), jeżeli udziały te reprezentują wkłady składające się z budynków lub praw do nieruchomości na cele rolnicze oraz gdy umowy dzierżawy przyznane przez grupę i ich dzierżawców spełniają warunki przewidziane w pierwszym akapicie punktu III tego artykułu. Zwolnieniem objęte są również, zgodnie z pkt V art. 976 CGI, nieruchomości wiejskie oraz udziały w grupach gruntów rolnych i grupach gruntów rolnych reprezentatywnych dla tych samych nieruchomości, dzierżawione na warunkach przewidzianych w ust. 1 pkt III spółce o przeznaczeniu głównie rolniczym, kontrolowanej w ponad 50% przez osoby wymienione w pierwszym akapicie²⁴.

i ochronę jednego lub większej liczby obszarów leśnych, a także pozyskiwanie lasów lub gruntów pod zalesianie.

²³ W przypadku niespełnienia tych warunków te same towary są zwolnione do trzech czwartych ich wartości, gdy łączna wartość wynajmowanych towarów, niezależnie od liczby leasingów, nie przekracza 101 897 euro, pod warunkiem że czas trwania dzierżawy wynosi co najmniej osiemnaście lat i że zstępni dzierżawcy nie są pozbawieni umownie prawa do korzystania z art. L. 411-35 kodeksu rolnego i rybołówstwa morskiego.

²⁴ Przy tym zwolnienie to ograniczone jest do wysokości posiadanych udziałów w spółce najemcy przez wymienione w przepisie osoby, które wykonują tam swoją główną działalność zawodową.

4. STAWKI PODATKU OD MAJĄTKU ZWIĄZANEGO Z RYNKIEM NIERUCHOMOŚCI

Jak już wspomniano w niniejszej pracy, w ramach sekcji VI rozdziału II bis uregulowano kwestie związane z obliczeniem podatku, czemu poświęcono artykuły od 977 do 980 CGI.

Stawki podatku wskazano w art. 977 CGI, gdzie zastosowano taryfę progresywno-szczegółową, znaną chociażby w Polsce z konstrukcji podatku od spadków i darowizn. Tak też dla części wartości netto aktywów, podlegającej opodatkowaniu, nieprzekraczającej 800 000 euro, obowiązująca stawka podatku wynosi 0%. Następnie dla wartości netto aktywów między 800 000 euro, a mniejszej lub równej 1 300 000 euro stawka wzrasta do 0,5% od danej wartości, dla wartości większej od 1 300 000 euro, a mniejszej lub równej 2 570 000 euro stawka wynosi 0,7% od danej wartości; dla wartości większej od 2 570 000 euro, a mniejszej lub równej 5 000 000 euro stawka wynosi 1% od danej wartości; dla wartości większej od 5 000 000 euro, a mniejszej lub równej 10 000 000 euro stawka wynosi 1,25% od danej wartości. Ostatnia, najwyższa stawka na poziomie 1,5% stosowana jest do części wartości netto aktywów przekraczającej 10 000 000 euro²⁵.

Bardzo interesująca regulację zawiera również art. 978 CGI, który daje podatnikowi możliwość odliczenia od podatku, do wysokości 50 000 euro, 75% kwoty darowizn pieniężnych oraz darowizn stanowiących pełną własność papierów wartościowych spółek dopuszczonych do obrotu na francuskim rynku regulowanym lub dokonanych przez cudzoziemca na rzecz jednej z dziesięciu enumeratywnie wymienionych instytucji. Do tych instytucji zalicza się w szczególności: publiczne lub prywatne uczelnie badawcze, uczelnie artystyczne lub uczelnie użyteczności publicznej, uczelnie o charakterze niezarobkowym i konsularne, o których mowa w art. L. 711-17 francuskiego kodeksu handlowego; fundacje uznane za fundacje pożytku publicznego, spełniające warunki określone w art. 200 ust. 1 CGI; Narodową Agencję Badań²⁶ czy fundacje uniwersyteckie i fundacje partnerskie, o których mowa odpowiednio w art. L. 719-12

²⁵ W przypadku podatników, których aktywa podlegające opodatkowaniu mają wartość podatkową netto równą lub większą niż 1 300 000 euro i mniejszą niż 1 400 000 euro, kwota podatku obliczona według stawki określonej w tabeli 1 pomniejsza się o kwotę równą 17 500 – 1,25% od „P”, gdzie „P” oznacza wartość netto aktywów podlegającą opodatkowaniu.

²⁶ Fr. *Agence nationale de la recherche*.

i L. 719-13 Kodeksu oświaty, jeżeli spełniają warunki określone w pkt b ust. 1 art. 200 niniejszego kodeksu.

Warto również zaznaczyć, iż pewne podmiotowo zdefiniowane przez francuskiego ustawodawcę darowizny dodatkowo obniżają kwotę podatku należnego. Dotyczy to darowizn i wpłat na rzecz organizacji zatwierdzonych na warunkach przewidzianych w art. 1649 CGI, których siedziba znajduje się w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie będącym stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, które zawarło z Francją umowę o pomocy administracyjnej w celu zwalczania oszustw podatkowych i uchylania się od opodatkowania. Zatwierdzenia udziela się organizacjom realizującym cele i charakteryzującym się cechami podobnymi do organizacji, których główna siedziba znajduje się we Francji, objętych zakresem pkt I art. 978 CGI²⁷. Warto również podkreślić wskazanie zawarte w pkt IV art. 978 CGI, zgodnie z którym skorzystanie z ulgi podatkowej przewidzianej w pkt I podlega przepisom Rozporządzenia Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy *de minimis* i jest obarczone warunkiem przedstawienia przez podatnika, na żądanie administracji podatkowej, dokumentów uzupełniających, potwierdzających całkowitą kwotę i termin płatności oraz tożsamość beneficjentów.

Kolejną kwestią uszczegółowioną przez francuskiego ustawodawcę w art. 979 CGI jest to, iż podatek od majątku związanego z rynkiem nieruchomości podatnika mającego miejsce zamieszkania we Francji jest obniżony o wskazaną w tym artykule różnicę. Z jednej strony chodzi o różnicę między całością tego podatku a podatkami należnymi we Francji i za granicą z tytułu dochodów z poprzedniego roku, obliczoną przed odliczeniem ulg podatkowych stanowiących podatek zapłacony za granicą i ulg niepodlegających odliczeniu. Z drugiej strony wskazano na różnicę między 75% całkowitych globalnych przychodów a wydatkami zawodowymi za rok

²⁷ Jeżeli darowizny i płatności zostały dokonane na rzecz niezatwierdzonej organizacji, której główna siedziba znajduje się w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie będącym stroną Porozumienia o Europejskim Obszarze Gospodarczym, które zawarło z Francją umowę administracyjną o pomoc w zakresie zwalczania oszustw podatkowych i uchylania się od płacenia podatków, uzyskana obniżka podatku podlega zwrotowi, chyba że podatnik w terminie złożenia deklaracji przedstawił dokumenty potwierdzające, iż organizacja ta realizuje cele i ma cechy podobne do organizacji, których główna siedziba znajduje się we Francji, spełniające warunki określone w tym artykule CGI.

poprzedni, po odliczeniu jedynie określonych elementów, których przypisanie dopuszczone jest przez art. 156, a także dochodów zwolnionych od podatku dochodowego oraz produktów podlegających podatkowi u źródła, zrealizowanych w tym samym roku we Francji lub poza Francją. Przy tym dochód przekazany spółce podlegającej opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, kontrolowanej przez podatnika, jest ponownie względniiany w obliczeniach, o których mowa powyżej, jeżeli istnienie tej spółki i wybór jej wykorzystania mają za główny cel ominięcie całości lub części niniejszego podatku poprzez czerpanie korzyści podatkowej sprzecznej z przedmiotem lub celem przedmiotowej regulacji. Dodatkowo w pkt II art. 979 wskazano, iż zyski kapitałowe oraz wszelkie dochody ustala się bez uwzględnienia zwolnień, progów, obniżek i dodatków przewidzianych w tym kodeksie, z wyjątkiem kosztów stanowiących wydatki zawodowe.

W ostatnim z artykułów odnoszących się do sposobu obliczenia podatku, tzn. w art. 980 CGI, wskazano, iż kwoty podatków, których cechy są podobne do podatku majątkowego od nieruchomości, płaconego, w stosownych przypadkach, poza Francją, przypisywane są do kwoty podatku należnego we Francji²⁸. To przypisanie ogranicza się do podatku od majątku nieruchomego zapłaconego w związku z nieruchomościami i prawami położonymi poza Francją lub od wartości udziałów określonych w art. 965 CGI, reprezentujących te same aktywa.

5. UWAGI KOŃCOWE

Podatek od istotnego majątku związanego z rynkiem nieruchomości, będący przedmiotem analizy w ramach niniejszego artykułu, jest konstrukcją stosunkowo nową, gdyż zastąpił on od 1 stycznia 2018 roku solidarnościowy podatek od majątku (fr. *impôt de solidarité sur la fortune*) i w wielu aspektach bazuje na jego rozwiązaniach²⁹.

Zgodnie z danymi francuskiego Trybunału Obrachunkowego (fr. *Cour des Comptes*) wpływy z tego podatku wyniosły w 2022 r. 2,1 miliarda euro,

²⁸ O. Lejeune, *L'imposition des revenus du patrimoine immobilier et les produits de défiscalisation immobilière*, [w:] *Gestion de patrimoine. Stratégies juridiques, fiscales et sociales*, red. A. Thauvron, Malakoff 2021, s. 273–287, <https://doi.org/10.3917/dunod.thauv.2021.01.0273>

²⁹ J.P. Cossin, *La fiscalité de la transmission d'entreprise?*, [w:] *Gestion de patrimoine. Stratégies juridiques, fiscales et sociales*, red. A. Thauvron, Malakoff 2021, s. 288, <https://doi.org/10.3917/dunod.thauv.2021.01.0489>

co stanowiło 0,7% wszystkich dochodów budżetu państwa, a liczba złożonych deklaracji wyniosła ponad 164 tysiące³⁰.

Przedstawienie w ramach niniejszego opracowania konstrukcji francuskiego podatku od majątku związanego z rynkiem nieruchomości może stanowić ciekawy punkt odniesienia dla polskiego ustawodawcy, który niejednokrotnie opierał się już w przeszłości na wzorcach francuskich i mógłby wykorzystać rozwiązania francuskie do stabilizacji cenowej na dzisiejszym rynku nieruchomości.

Odpowiedź na pytanie, czy warto wzorce francuskie w tym aspekcie wykorzystać w Polsce, nie jest jednoznaczna, gdyż pod uwagę należy wziąć co najmniej kilka aspektów.

Po pierwsze, podatek ten można traktować jako dodatkowy instrument, który może być wykorzystany przez państwa niemające systemu katastralnego. Dodatkowo można założyć, iż opisana w ramach niniejszego artykułu kontrybucja mogłaby funkcjonować obok istniejących już w danym systemie prawa podatków. Jest to o tyle istotne, że w Polsce trudno nawet mówić o istnieniu gotowej ewidencji katastralnej, której substytutem – do czasu utworzenia odpowiedniego katastru nieruchomości – może być obecna ewidencja gruntów i budynków. Powyższe założenie wymaga jednak, aby owa ewidencja została dopracowana, gdyż w obecnym kształcie może być ona jedynie punktem wyjścia, a nie gotowym rejestrem wartości nieruchomości. W ocenie autora wydaje się jednak, iż w dobie rozwoju technologicznego dodanie do istniejącej już ewidencji danych dotyczących wartości nieruchomości nie powinno stanowić większego problemu, a zależne jest jedynie od woli ustawodawcy, aby taki rejestr był kompletnym zbiorem informacji o danej nieruchomości³¹. Stąd też wprowadzenie dodatkowego podatku nie powodowałoby istotnej ingerencji w system podatków i opłat lokalnych, który akurat we Francji jest nad wyraz rozbudowany i stanowił już przedmiot odrębnych

³⁰ Cour des comptes, *L'impôt sur la fortune immobilière*, 2024, <https://www.ccomptes.fr/fr/documents/68192> (dostęp: 28.08.2024).

³¹ Jest to uzależnione również od poziomu akceptacji jawności informacji w danym społeczeństwie, gdyż można sobie wyobrazić wynikający z uwarunkowań historycznych społeczny opór wobec możliwości publicznego weryfikowania stanu majątkowego danych osób w zakresie wartości nieruchomości, które one posiadają.

opracowań – bądź to w zakresie poszczególnych typów podatków³², bądź też większej ich grupy³³.

Po drugie, pomimo niewątpliwych zalet omawianej konstrukcji prawnej, odwołujących się do jej wpływu na dywersyfikację dochodów budżetowych oraz generalnej akceptacji społecznej dla opodatkowywania osób z największym majątkiem, nie sposób przejść obojętnie obok istotnych wad takiego rozwiązania. Zwrócić należy bowiem uwagę na fakt, iż poziom skomplikowania tej regulacji jest dość znaczny i jego wprowadzenie może być postrzegane jako dalsze rozbudowywanie i tak już mało czytelnego systemu podatkowego. Co istotne, wprowadzanie dodatkowych czy nowych kontrybucji pozostaje w sprzeczności z założeniami wskazanymi chociażby w raportach francuskiego Trybunału Obrachunkowego³⁴. W tym zakresie ustawodawca francuski rozpoczął już stopniowy proces upraszczania systemu podatkowego, czego przykładem jest chociażby redukcja w 2023 roku, a następnie zniesienie do 2027 roku lokalnego podatku obrotowego – *cotisation sur la valeur ajoutée*³⁵.

Po trzecie, ewentualne wprowadzenie podatku wzorowanego na rozwiązaniach francuskich wymagałoby odpowiedzi na wiele akcesoryjnych pytań, które z uwagi na ramy niniejszego opracowania zostaną jedynie przez autora zasygnalizowane. W szczególności warto rozważenia byłoby to, czy wpływy z przedmiotowego podatku powinny – wzorem francuskim – trafiać do budżetu państwa, czy też może do gminy, na terenie której dana nieruchomość jest zlokalizowana. Kolejnym tematem do dalszej dyskusji, w przypadku uczynienia tego podatku dochodem gmin, jest kwestia jego obligatoryjnego lub fakultatywnego charakteru. Prawo francuskie rozwinęło bowiem w ostatnich latach koncepcję tzw. fakultatywnych podatków gminnych, w stosunku do których decyzja o poborze należy do

³² A. Kałużny, *Opodatkowanie infrastruktury podatkiem od nieruchomości*, Warszawa 2020, s. 302 i nast.

³³ M. Mariański, *Inne obowiązkowe podatki gminne we Francji według francuskiego Generalnego Kodeksu Podatków*, „Studia Iuridica Toruniensia” 2021, nr 29, s. 193 i nast., <https://doi.org/10.12775/SIT.2021.029>

³⁴ M. Mariański, *Wyzwania stojące przed organizacją i funkcjonowaniem JST we Francji w świetle raportu francuskiego Cour des comptes z 2023 roku*, „Dyskurs Prawniczy i Administracyjny” 2024, nr 2, s. 44 i nast.

³⁵ Podatek ten to lokalna kontrybucja należna od firm osiągających określony obrót, która wraz z podatkiem od nieruchomości gospodarczej (fr. *cotisation foncière des entreprises*) stanowi jeden z dwóch składników terytorialnego podatku gospodarczego (fr. *contribution économique territoriale*).

danej jednostki samorządu terytorialnego³⁶. Owa fakultatywność pozwala bowiem na rozwiązanie problemu efektywności fiskalnej danego podatku, gdyż to gminy mogłyby indywidualnie ową kwestię oceniać, zestawiając za każdym razem w ich konkretnym przypadku koszty poboru z potencjalnymi dochodami budżetowymi.

Po czwarte, dodatkowe opodatkowywanie osób z największym majątkiem może wzbudzić istotne wątpliwości, odwołujące się do będących przedmiotem rozważań doktryny postulatów sprawiedliwego opodatkowania³⁷. Omawiany podatek stanowić może bowiem dodatkowe obciążenie krajowego systemu lub generować zarzut podwójnego opodatkowania, zwłaszcza gdy w danym państwie już istnieje dość rozbudowany i skomplikowany system podatków dochodowych i majątkowych.

Reasumując, w kontekście wyżej wskazanych argumentów koncepcja francuskiego dodatkowego podatku od majątku związanego z rynkiem nieruchomości mogłaby zostać wykorzystana jako subsydiarny element szerszej reformy. Celem owej reformy mogłoby być ustabilizowanie rynku nieruchomości przez przygotowanie tego segmentu do docelowego wprowadzenia systemu katastralnego. Autor ma jednak świadomość, iż zaprezentowane w artykule uwarunkowania i wątpliwości, zarówno natury historycznej, jak i koncepcyjnej, mogą stanowić dość istotną przeszkodę dla wprowadzania opisywanych rozwiązań w prawie polskim. Niemniej jednak wskazane w pracy rozwiązania, wraz z pytaniami problemowymi, które im towarzyszą, mogą być przyczynkiem do szerszej dyskusji nad stanem polskich regulacji w omawianej materii i dodatkowym impulsem do zmian w ramach aktualnego systemu opodatkowania nieruchomości.

BIBLIOGRAFIA

- Colliard J.-É., Montialoux C., *Une brève histoire de l'impôt*, „Regards croisés sur l'économie” 2007, nr 1, <https://doi.org/10.3917/rce.001.0056>
- Cossin J.P., *La fiscalité de la transmission d'entreprise?*, [w:] *Gestion de patrimoine. Stratégies juridiques, fiscales et sociales*, red. A. Thauvron, Malakoff 2021, <https://doi.org/10.3917/dunod.thauv.2021.01.0489>

³⁶ M. Mariański, *Formy innych fakultatywnych podatków gminnych w świetle regulacji francuskiego Generalnego kodeksu podatków*, „Studia Prawnoustrojowe” 2022, nr 55, s. 225, <https://doi.org/10.31648/sp.7497>

³⁷ Szerzej A. Nita, *Teoretyczne i normatywne wyznaczniki sprawiedliwego opodatkowania*, „Toruński Rocznik Podatkowy” 2013, s. 16 i nast.; *idem*, *Zdolność płatnicza podatnika jako kryterium sprawiedliwego opodatkowania*, „Kwartalnik Prawa Podatkowego” 2017, nr 4, s. 9 i nast., <https://doi.org/10.18778/1509-877X.2017.04.01>

- Cour des comptes, *L'impôt sur la fortune immobilière*, 2024, <https://www.ccomptes.fr/fr/documents/68192> (dostęp: 28.08.2024).
- Etel L., *Opodatkowanie nieruchomości. Problemy praktyczne*, Białystok 2001.
- Etel L., Dowgier R., *Podatki i opłaty lokalne. Czas na zmiany*, Białystok 2013.
- Jaśniewicz M., *Nowy (bez)Ład w opodatkowaniu najmu nieruchomości*, „Kwartalnik Prawa Podatkowego” 2022, nr 1, <https://doi.org/10.18778/1509-877X.2022.01.03>
- Kałużny A., *Opodatkowanie infrastruktury podatkiem od nieruchomości*, Warszawa 2020.
- Lejeune O., *L'imposition des revenus du patrimoine immobilier et les produits de défiscalisation immobilière*, [w:] *Gestion de patrimoine. Stratégies juridiques, fiscales et sociales*, red. A. Thauvron, Malakoff 2021, <https://doi.org/10.3917/dunod.thauv.2021.01.0273>
- Machowska A., Wojtyczek K., *Prawo francuskie*, t. 2, Kraków 2005.
- Mariański M., *Formy innych fakultatywnych podatków gminnych w świetle regulacji francuskiego Generalnego kodeksu podatków*, „Studia Prawnoustrojowe” 2022, nr 55, <https://doi.org/10.31648/sp.7497>
- Mariański M., *Inne obowiązkowe podatki gminne we Francji według francuskiego Generalnego Kodeksu Podatków*, „Studia Iuridica Toruniensia” 2021, nr 29, <https://doi.org/10.12775/SIT.2021.029>
- Mariański M., *Kontrola finansów publicznych w prawie francuskim. Wybrane aspekty instytucjonalne*, „Białostockie Studia Prawnicze” 2023, z. 28, nr 2, <https://doi.org/10.15290/bsp.2023.28.02.13>
- Mariański M., *Wyzwania stojące przed organizacją i funkcjonowaniem JST we Francji w świetle raportu francuskiego Cour des comptes z 2023 roku*, „Dyskurs Prawniczy i Administracyjny”, 2024, nr 2.
- Nita A., *Teoretyczne i normatywne wyznaczniki sprawiedliwego opodatkowania*, „Toruński Rocznik Podatkowy” 2013.
- Nita A., *Zdolność płatnicza podatnika jako kryterium sprawiedliwego opodatkowania*, „Kwartalnik Prawa Podatkowego” 2017, nr 4, <https://doi.org/10.18778/1509-877X.2017.04.01>
- Oliva E., *Soixante ans de Constitution financière et fiscale: réflexions sur les développements du constitutionnalisme financier en France. 1 re partie: L'extension de la compétence constitutionnelle dans le domaine financier et fiscal*, „Gestion & Finances Publiques” 2018, nr 6, <https://doi.org/10.3166/gfp.2018.00102>
- Popławski M., Pahl B., Mariański M., *Wpływ francuskiego Trybunału Konstytucyjnego (Conseil constitutionnel) na krajowy system podatkowy. Analiza na przykładzie podatku od bardzo wysokich dochodów (taxe sur les très hauts revenus)*, „Przegląd Prawa Konstytucyjnego” 2023, nr 5, <https://doi.org/10.15804/ppk.2023.05.23>