

*dr Marcel Kamba-Kibatshi*<sup>1</sup>

Institut de Sociologie  
Université Cardinal Stephane Wyszyński à Varsovie

## **L'impact de l'impôt foncier sur l'évolution des recettes propres des gouvernements locaux dans les années 2008–2012**

### AVANT-PROPOS

Le système d'impôts fonciers (c'est-à-dire impôts des biens immobiliers) est un sujet constamment critiqué par des experts traitant ce domaine (de cette question). Il est à noter que l'actuel système d'impôts fonciers en Pologne décrit ci-dessus a allégué par des connaisseurs, mais il n'est pas adaptée aux systèmes qui sont en vigueur dans d'autres pays de l'Union européenne (UE), où clairement on observe que les systèmes dans ces pays sont basés avant tout sur la terre (le sol). Parmi les nombreuses allégations apportées au mentionné ci-dessus système de taxation des immobiliers, on constate aussi qu'il est probable que ce système n'apporte presque pas de ses recettes aux budgets de collectivités locales (c'est-à-dire qu'il n'est pas rentable). Comme raison on peut donner entre autre, le manque des terrains enregistrés et réservés pour ce but, y compris des bâtiments appropriés, ainsi que des différences dans le niveau de vie qui, probablement provoquent les hauts taux des divers impôts visés aux immobiliers [Etel, 2003, p. 180–181].

Il est à noter, que la crise financière de 2009, avec la forte chute des droits de mutation qui en a résulté (-26,4%) [Chamont, 2012, p. 54] a mis en évidence la fragilité de la situation financière des autorités régionales et locales, attributaires d'une part prépondérante de ces droits, alors même que la loi du 12 janvier 1991 sur les taxes relative aux libertés et aux responsabilités locales renforçait leur action dans le domaine social. Comme on peut observer, qu'au cours de la

---

<sup>1</sup> Adres korespondencyjny: Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie, Instytut Socjologii, Wydział Nauk Historycznych i Społecznych, ul. Wóycickiego 1/3, 01-938 Warszawa bl. 23, e-mail: m.kamba@vp.pl.

dernière décennie, la structure financière des autorités régionales et locales a été profondément modifiée à la suite de changements dans le gouvernement en Pologne et en raison des transferts et extensions de compétences qui ont été réalisés à cette époque, des modalités financières choisies pour compenser les charges qui en ont résulté et de la réforme de la fiscalité locale qui a eu lieu en 2009 par le biais de changement (en particulier de réduire) des différents taux d'imposition. Ces modifications ont fortement accru la part des dépenses sociales dans les dépenses des municipalités, de même que celle de leur masse salariale, renforçant la rigidité de leur budget de fonctionnement. Parallèlement, la réforme de la fiscalité locale a inversé le rapport entre la fiscalité directe et indirecte dans leurs ressources et réduit la capacité des autorités régionales et locales à moduler les taux d'imposition. Dès lors, l'ajustement des recettes à la croissance tendancielle des dépenses est devenu plus difficile. La situation financière d'ensemble des autorités régionales et locales s'est redressée en 2010 et 2011, principalement en raison de l'évolution du marché immobilier. Pour autant, certains d'entre eux demeuraient dans une situation fragile en 2012. La forte sensibilité à la conjoncture de l'équilibre financier des autorités régionales et locales pose en elle-même la question des conditions structurelles de cet équilibre. L'examen de l'évolution des différents postes de dépenses et de recettes montre que le statu quo n'est pas possible. Avec le concours des chambres régionales des comptes, la Cour a examiné les conditions de cet équilibre qui, aux champs constants et aux ressources constantes, n'est pas assuré sur le moyen terme. L'analyse se situe dans le cadre législatif actuel et n'aborde pas les conditions dans lesquelles pourrait intervenir une réforme de la dépendance impliquant les autorités régionales et locales.

Généralement, en affirmant que du point de vue des entités admissibles pour les taxes, on veut en même temps accepter que, la contribution foncière est un impôt autonome du gouvernement local, qui peut être considéré tout à fait comme le revenu propre du gouvernement [Majewicz, Mazurek, 2009, pp. 5–6]. Néanmoins, il est significatif que la plupart d'entre elles est traitée comme une taxe locale ou même encore comme une taxe de vente. En principe, l'impôt foncier se compose de deux raisons: – l'association étroite à la taxe, ce qui empêche la fuite des taxes contribuables d'une région donnée; – la structure fiscale relativement simple, ce qui en fait un modèle d'imposition correspondant à la nature et l'essence des impôts locaux [Szcodrowski, 2007, p. 46]. Pour mieux le comprendre on dira que c'est un lien très étroit entre l'objectif de l'immobilier, son utilisation et les tâches des autorités locales. Dans des différentes collectivités territoriales, on peut également observer qu'il existe une propriété dominante pour laquelle le taux de ce spécifique impôt est fixé par les autorités centrales et ceci au profit des autorités locales – présentées comme unités territoriales relativement (par rapport à l'impôt sur les revenus) au ralentissement des perfor-

mances [Liszewski, 2003, p.81–84]. Cependant, si ces revenus fiscaux seront examinés dans le contexte des autres sources de recettes, mais aussi en tenant compte de la possibilité d'effets au moyen de cette taxe comme étant un modèle de l'économie, alors mentionné ci-dessus l'impôt foncier ne peut pas aider mais aussi n'admet pas l'impôt foncier et l'espace dans le système de la taxe. La taxe foncière prélevée sur les exploitations agricoles, était déjà connu dans l'antiquité. Depuis l'époque de son introduction, elle reposait sur l'estimation des influences de performance de formulaires élaborés [Dowgier, 2010, p.87–92]. L'institution du cadastre pourrait selon la qualité du sol, ou aussi le type de culture et les estimations de recettes, découler du présent titre. Pendant le moyen âge, les impôts en général passaient l'évolution de formes simples imposées aux maisons (nombre de cheminées, fenêtres, etc.) et aux autres bâtiments, à la construction de plus en plus complexe, tenant compte, en outre de véritables éléments de richesse, ainsi que la grandeur des revenus de leur part. En principe, au fil des siècles, il y a eu une transition entre des formes simplifiées d'imposition et des formes plus modernes, en tenant compte de différents critères tels qu'économiques, sociaux et personnels, qui affectent le montant de l'impôt [Liszewski, 2003, p.81–84]. Le gouvernement polonais depuis l'intégration du pays avec l'Union Européenne (janvier 2004), jusqu'à présent, a réussi de spécifier uniquement les règles régissant de la conduite des dossiers fiscaux par les municipalités. Ainsi donc, on peut bien être d'accord avec une thèse qui dit, que pour clarifier les règles ne signifie pas, que les documents conservés par les municipalités soient présentés.

La pratique montre qu'il en est autrement. Les renseignements obtenus du département des finances (voir le ministère de finances Polonais) ont montré qu'en 2008, seulement 1/3 du nombre total des municipalités avaient plus de 80 % du nombre total dans leurs enregistrements de ressources du numéro d'identification fiscale (NIF) [Majewicz, Mazurek, 2009, p. 5–6]. En outre, le travail sur la construction d'un système intégré d'informations sur les dossiers des immobiliers, pourrait combiner les impôts fonciers et autres dossiers des immobiliers entre autres, les terrains et constructions très souvent réalisées par les municipalités et un perpétuel livre par les tribunaux des municipalités, même si c'est en cours depuis 2001, n'a pas conduit à la création d'un unique document.

Dans cet article, l'auteur s'est concentré avant tout sur la présentation de l'influence des impôts fonciers sur le fonctionnement des administrations locales en Pologne dans les années 2008–2012. Dans les études menées, il s'est appuyé principalement sur les données contenues dans les règlements du ministère des finances (MF), le conseil des ministres (CM) et le principal bureau des statistiques (PBS). Il a essayé d'étudier aussi avec les données disponibles dans le bulletin du ministère de l'économie, et le ministère de l'infrastructure et de développement [Etel, 2003, p. 112–115]. Néanmoins, il est intéressant de noter que la déclaration des revenus de l'impôt foncier et autres revenus ont permis principa-

lement à déterminer la position de ces revenus par rapport au budget de l'État. Par conséquent, l'analyse des changements dans les exercices au cours de la période 2008–2012, a aussi permis d'identifier mentionnés ci-dessus les tendances. Donc, l'évaluation des données recueillies au cours de cette étude a permis l'auteur de se persuader, qu'en ce qui concerne les municipalités en Pologne, ces allégations formulées ci-dessus sont confirmées. Compte tenu de la spécificité du truisme dans les gouvernements locaux en Pologne, le sujet d'études (d'analyse) a été principalement les impôts fonciers découlant de la loi du 12 janvier 1991 sur les taxes et redevances locales et dans une moindre mesure l'impôt agricole.

#### LA TAXE FONCIÈRE – SITUATION ACTUELLE ET PERSPECTIVES D'ADAPTATION

En Pologne, comme déjà mentionné ci-haut la taxe foncière généralement est un impôt local, perçu par les autorités régionales et locales (l'administration locale). Elle fournit un exemple d'un impôt, dans lequel la possession ou la vente d'une propriété (un immobilier) est assujettie à l'impôt et la valeur de cette taxe qui se rapporte à la propriété (l'immobilier) ou à ses composants. Elle est régie comme déjà mentionné ci-dessus par les dispositions de la loi du 12 janvier 1991 sur les taxes et redevances locales [Borodo, 2011, p. 55–58].

La taxe foncière susmentionnée et définie ci-dessus est prélevée sur:

- les bâtiments ou parties constitutives,
- les structures liées uniquement à la conduite des activités commerciales autres que l'agriculture ou la forêt,
- les terres non couvertes (non adaptées) par les dispositions de l'impôt sur les terres agricoles,
- les sols réservés des dispositions de l'impôt agricole lié à des activités commerciales autres que l'agriculture ou la forêt.

Les personnes obligées à payer l'impôt foncier sont: – les propriétaires, – les exploitants, – le perpétuel titulaire lui-même dans certains cas ou le titulaire dépend de biens immobiliers ou parties de ces éléments détenues par les entités du trésor d'État ou de gouvernements locaux. L'obligation fiscale se forme ou se constitue sur le premier jour du mois suivant après le mois au cours duquel se suit l'acquisition du droit de propriété sur la fiscalité ou la mise en sa possession [Korolewska, 2012, p. 35–37]. L'obligation fiscale expire à la fin du mois, qui a cessé les circonstances justifiant l'obligation. En Pologne, La grandeur de l'impôt des immobiliers, comme les autres déductions fiscales réglées par la loi du 12 janvier 1991 sur les impôts et les taxes locales (la taxe sur les moyens de transport, la taxe sur la détention d'un chien et de la taxe sur le marché local et administratifs) est subordonnée à la limitation, en raison de l'introduction des

limites sur les taux d'imposition, que les autorités régionales et locales ne peuvent pas dépasser lors de leurs résolutions juridiques [Borodo, 2011, p. 42–45].

Ces limites, depuis 2003, sont spécifiées ou publiées par le ministre des finances dans le magazine appelé le moniteur du gouvernement. Les tarifs sont soumis à une limite légale et chaque année ces tarifs sont indexés pour l'indice des prix pour consommateurs (CPI), c'est-à-dire l'indice d'augmentation des prix des biens et services [Borodo, 2010, p. 103–105]. Le droit de «ne pas utiliser des limites supérieures», réduit les taux de taxes foncières, et cherche à différencier les taux entr'eux, applique que les exonérations – doivent être interpréter comme le droit d'utiliser toutes les sortes d'impôts réduits et qui sont donnés aux unités gouvernementales locales. Le droit décrit ci-dessus en pratique n'est pas «abusé ou détourné». Généralement c'est le seul impôt qui, dans des différents cas, est parfois utilisé comme un outil pour participer à stimuler la croissance économique (en regard de l'impôt foncier sur les successions d'une réduction d'impôt agricole adoptée par la municipalité possèdent une plus large gamme cependant, ils sont des principaux motifs de nature sociale) [Brzeziński, Kalinowski, 2005, p. 67–69]. Actuellement, le montant ou tarif de l'impôt foncier dépend seulement de la surface du terrain.

Au moment d'établir le montant ou le tarif de cet impôt, on ne tient pas compte de la valeur des bâtiments existants à ce sujet. Et ceci parce que cela conduit à une situation dans laquelle la taxe foncière est payée de la même manière comme pour la terre non aménagée ou pour celle, sur laquelle se dressent ou se trouvent des vieux bâtiments ruinés, ainsi que les terrains à bâtir (construire) dans le centre de la ville, sur laquelle se dressent des immeubles de bureaux modernes (parfois avec une valeur supérieure que celle du terrain se trouvant en dessous). À l'avenir, le tarif (montant) imposable pour payer cette dite taxe doit être la valeur marchande de biens immobiliers, c'est-à-dire la valeur cadastrale [Chojna-Duch, 2009, p. 117–119]. Dans ce cas, l'immobilier doit être rationnellement utiliser, cela signifie «doit travailler pour soi-même».

L'immobilier ne peut pas rester vide – et raison pour laquelle on dit que l'impôt foncier est donc un impôt de développement. Dans ce cas, il ne serait pas intéressant que quelqu'un possède une place (un terrain) vide au centre ville ou achète une telle place pour des raisons spéculatives. En payant des hautes taxes cadastrales, on arrive très vite à investir dans des immobiliers et à gagner de l'argent. Bien sûr, on devra dans ce cas raisonnablement déterminer le taux de cette taxe. La discussion sur l'introduction de la taxe cadastrale en Pologne dure sans interruption depuis plusieurs années [Wernik, 2011, pp. 112–116] et ceci avant même son adhésion avec l'Union européenne. Il est à noter qu'une grande réticence de la part des propriétaires des immobiliers qui sont des grands potentiels contribuables à tout changement obligeant dans le système d'imposition qui existe dans la fiscalité foncière. Cette réticence provient principalement par le fait que la plus grande majorité des contribuables sont préoccupés par

l'augmentation de la taxation de leurs biens immobiliers, qui, dans leur avis arrive ou succède après l'introduction de la taxe sur la valeur des immobiliers. Et sans doute ceci provoque en Pologne une situation étrange, parce que n'importe quel effort visant à introduire des nouveaux tarifs (montants) pour l'impôt foncier moderne rencontre avec une résistance pour sa réalisation. Ce phénomène est caractéristique pour penser à continuer toute genre de réforme fiscale commencée depuis 2009 en Pologne [Kamba-Kibatshi, 2013, p. 64–68].

Les contribuables craignent que, sous le slogan de réforme fiscale peut se cacher l'augmentation des taux (tarifs) de leur fiscalité. Comme déjà mentionnés ci-dessus les préoccupations dans la dite réforme de fiscalité à ce qui concerne des immobiliers sont si fortes que la plupart des contribuables ne les comprend pas et s'oppose même à leur introduction (pour la réalisation) en Pologne. Le fait que la transition vers le nouveau régime fiscal est largement reconnu et accepté par les chercheurs et les militants (contribuables) des municipalités locales [Guterman, 2012, p. 45–46]. Parmi les objectifs lesquels on attendait, qui peuvent être obtenus grâce aux résolutions mentionnées ci-dessus, les plus courants sont:

1. la création d'une source stable de revenus dans les budgets locaux à long terme;
2. une répartition plus équitable de la responsabilité fiscale;
3. la création plus agressive des préférences pour toutes les entités dont les actions conduisent à une augmentation de la valeur de la propriété;
4. obliger une gestion plus rationnelle de l'immobilier;
5. chercher pour activer le marché de l'immobilier.

Toutefois, l'introduction de la taxe cadastrale a ses inconvénients car en principe, elle nécessite la création à partir de zéro de plusieurs pièces d'un très coûteux immobilier cadastral et de former (entraîner) de très nombreuses personnes qui font une évaluation globale de l'immobilier. L'impôt foncier s'applique donc dans tous les pays membres de l'ancienne Union européenne. Aujourd'hui dans l'Union européenne il n'y a aucune exigence officielle pour la mise en oeuvre de la taxe cadastrale. Cependant, d'après l'opinion de certains experts de ce domaine, l'Union européenne a insisté pour qu'une telle taxe soit introduite en Pologne, parce que les habitants – contribuables (polonais) utilisent des fonds de l'Union européenne pour le préparer. Le terrain cadastre doit se fonder sur un nombre ayant moins de défauts dans le système fiscal par rapport à l'actuel. Tout d'abord, aujourd'hui, le taux d'imposition est fixé à un tel niveau qu'il soit accepté par chaque personne «normale» c'est-à-dire par chaque contribuable. Il est donc relativement faible (bas), de telle sorte que bénéficient de très riches contribuables. Paradoxalement, le même impôt est payé par les propriétaires de la concession de voiture dans le centre de la ville et les propriétaires des chantiers de constructions citués à la périphérie de ville et servant dans le cadre justement de la construction de l'abri. La taxe actuelle est aussi bénéfique

pour les villages moins attrayants du point de vue économique, car avec les mêmes taux, les investisseurs préfèrent investir dans des villes plus urbanisées que dans des villages moins urbanisés. Le système cadastral, qui perçoit une taxe sur la valeur de la propriété et non à partir de la surface du terrain, a aussi des inconvénients. Par exemple, on remarque qu'un effet dissuasif d'investir dans leur propriété n'est pas rentable parce les réparations causent beaucoup des augmentations de valeur influencée sur l'impôt de revenu. À l'heure actuelle, on ne sait pas quels seront les taux d'imposition annuel pour la taxe cadastrale. Parmi les rapports communiqués apparaissent entre 0,1 et 1% de la valeur des propriétés (des immobiliers). Si cela arrivait, les propriétaires des biens immobiliers de faible valeur vont payer moins qu'à l'heure actuelle et les propriétaires des immobiliers de grande valeur, beaucoup plus que maintenant. Aujourd'hui les taux de l'impôt foncier en Pologne sont installés par les autorités des collectivités locales.

#### LES IMPÔTS ET TAXES (FRAIS) DANS L'IMMOBILIER EN POLOGNE

En économie tous les produits des immobiliers sont traités comme une marchandise. Donc elle peut également être négociée, avec toute une valeur spécifique, souvent très élevée, comme étant:

- l'objet du bail,
- l'objet d'usufruit,
- l'objet d'usage,
- l'objet de la sous-location,
- l'objet à remplacer,
- l'objet de donation,
- l'objet du contrat de location.

La fiscalité des transactions immobilières se succèdent, par conséquent, dans le cadre de la prise de diverses actions en justice, dont le but est de transformer la situation juridique existante. Dans ce cas le client de l'agence immobilière n'est pas toujours pleinement conscient, de quel genre de frais et des taxes et avant tout, en quelle quantité concerne souvent la transaction spécifique. Les fonctions d'un agent immobilier est d'informer le futur client sur son sujet. Les taxes et frais dans ce contexte sont liés à l'achat, à la location et à l'exploitation de biens immobiliers qui appartiennent à l'impôt sur les revenus, à la TVA, à la taxe sur les transactions de droit civil, à l'impôt sur les successions, à l'impôt foncier, à l'impôt agricole, et aux frais juridiques associés avec les entrées dans le registre foncier ou des copies des livres, aux frais de notaire, aux frais pour les documents d'arpentage, ou aux frais pour l'exclusion de la production agricole et forestière. Dans cette étude sont toujours mentionnés et discutés les plus importants et plus fréquents les taxes foncières et les frais qui apparaissent dans

l'immobilier. Avec le transfert de la propriété des biens immobiliers est toujours obligé de payer des taxes sur les contrats de vente ou sur les contrats d'achat. Cette taxe est présentée comme une taxe sur les activités civiles qu'obtient le notaire au taux de 2% de la valeur marchande de la propriété (l'immobilier). Dans le même temps, le notaire doit obtenir également son paiement que l'on appelle « la taxe notariale » en raison du service (l'activité du notaire) rendu. Le montant maximal de la taxe notariale est fixé par une réglementation appropriée [Ofiarski, 2008, p. 76–78]. Dans le cas d'établir le contrat d'achat ou le contrat de vente d'un droit coopératif de la propriété d'un logement, une coopérative de droit à un utilitaire, ou le droit à une maison avec la coopérative, le maximum de la rémunération du notaire est réduite de la moitié. Ces transactions sont en plus également des taxes perçues par les associations de logement que les acheteurs acceptent comme ses membres. La grandeur du montant de ces frais est fixée par chacune des caisses de ses membres. Une autre importante taxe est un impôt sur les successions et donations [Majewicz, Mazurek, 2009, p. 73–76] qu'on a présenté si bas dans un point intitulé: «L'impôt sur les donations et les successions en Pologne». L'impôt et sa méthode de calcul sont spécifiés dans la loi du 12 janvier 1991 sur l'impôt et les successions et aussi sur les donations. Les critères essentiels ici sont le degré parenté ou d'héritiers de ce donataire, c'est à dire ce qu'on appelle « groupe fiscal». Il est à noter que, le groupe fiscal, la valeur de la propriété et le montant des taxes sont libres d'impôt. La loi spécifie à cet égard, trois groupes d'impôts, auxquels pour le premier cas spécifie parmi les proches parents, pour le deuxième cas spécifie parmi les plus loin parents, et le troisième groupe ce sont de membres de la famille des autres acheteurs. Veuillez accepter, toutefois, que chaque don ou chaque automne (goutte) familiale sont toujours imposés [Bury, 2008, p. 47–51]. La loi clarifie ici et vise le montant que les acheteurs sont exonérés d'impôt c'est-à-dire doivent payer. Il y a aussi des allègements fiscaux, lesquels, en vertu du remplissement des critères choisis et pertinents, donnent les acheteurs des immobilières pour une exonération totale de l'obligation de payer la taxe. Les conditions à cet égard, sont les suivantes: – l'appartenance à un groupe, – et la surface de la maison ou l'appartement, ne peuvent pas dépasser 110m<sup>2</sup>. Avec la plus grande surface on applique des méthodes spéciales et spécifiées dans l'évaluation des taux de la taxe [Chojna-Duch, 2009, p. 123–125]. Bien attendu, le transfert de la charge de l'immobilier peut résulter d'un revenu économique d'entreprise. Par conséquent, la question suivante sur laquelle on a mené des études concerne l'impôt sur les revenus des personnes physiques. Il s'agit d'une taxe qui se produit sur le côté de la propriété du vendeur d'un immobilier, sous réserve que le transfert a lieu au cours d'une période d'au plus cinq ans à compter de la date d'acquisition du bien. Cette dite période s'étend jusqu'à dix ans, si jamais le vendeur d'immeuble d'habitation construit dans les locaux-miscibles. Il faut savoir que l'impôt sur les revenus des

personnes physiques est de 10% du prix de vente et est payable dans les 14 jours suivant la date de la vente de l'immobilier à l'autorité fiscale compétente [Owsiak, 2005, p. 41–42]. Pour obtenir la possibilité d'exonération de la taxe foncière, il faut dans un délai des 14 jours présenter, à l'autorité fiscale, une déclaration que les recettes obtenues de la vente de biens immobiliers seront émises dans un délai de deux ans à partir de la date de la vente d'un immeuble d'habitation ou l'acquisition de la partie d'un logement, un droit de propriété coopérative, un droit de propriété terrestre ou droit d'usufruit pour la construction des droits des maison, ou coopératives et enfin d'expansion, de rénovation ou de remboursement du prêt ou de prêts contractés à cet effet [Strzępka, 2009, p. 45–46]. Pour le cas de destination dans les objectifs susmentionnés ci-dessus tous les revenus obtenus de la vente de biens immobiliers, peuvent être compter sur l'exonération entière de l'impôt.

En outre, c'est intéressant de noter aussi la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) qui est calculée en multipliant la base d'imposition qui figure sur l'avis d'imposition par les taux fixés chaque année par les collectivités territoriales. On arrive à finaliser, que la valeur locative du foncier agricole résulte, dans chaque municipalité, de tarifs fixés pour chacune de ces catégories. Les terres dont l'affectation est modifiée sont reclassées dans la catégorie correspondant à leur nouvelle affectation et leur valeur locative est mise à jour. Les terres agricoles sont exonérées de taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés non bâties. Le propriétaire peut contester la valeur locative attribuée à sa propriété non bâtie et en demander la réduction.

Il est à noter que si quelqu'un par exemple ne dépose pas à temps la déclaration utile à cet effet, alors le simple fait de réserver et de destiner de recettes pour les objectifs mentionnés ci-dessus est déjà la base solide de la dérogation. Lorsqu'il cède l'immobilier (propriété) appartenant à l'actif pour être utiliser à la fin des activités économiques, les revenus provenant de l'aliénation d'une partie des revenus doivent provenir des activités menées par le vendeur. La taxe foncière dans ce cas n'est pas associée à l'acquisition d'où commencent des difficultés dans l'écoulement de l'immobilier, mais avec sa possession. L'immobilier impose des très grosses difficultés à leurs propriétaires, à leurs détenteurs même lombaires, à leurs détenteurs des filiales ou des utilisateurs des terrains [Korolewska, 2012, p.76–79]. L'imposition est un sujet fiscale des bâtiments qui sont associées seulement aux activités non agricoles. On dit que les activités terrestres ou forestières non couvertes par les dispositions de l'impôt agricole imposent aussi des grosses difficultés, également à la terre ou à la forêt couverte par ces dispositions, mais liées à des activités non agricoles créent aussi des difficultés. Dans ce cas le montant imposable se présente de manière suivante ( respective):

- la surface utilisable pour les bâtiments,
- la valeur initiale est pour le bâtiment,
- la surface de la terre.

Le haut taux d'imposition comme déjà ci-dessus est fixé par le règlement du ministre des finances, tandis que la hauteur de la vitesse spécifique régie par le Conseil Municipal. Par exemple, ces exonérations peuvent obtenir dans le but de l'immobilier à la fin du fonctionnement de l'autorité de l'administration locale, des organisations internationales, sur la voie publique, ou utiliser directement pour produire de l'électricité. Là les possibilités d'allègement fiscal sont nombreuses, et toutes sont énumérées dans la loi citée ci-dessus. Les exemptions supplémentaires peuvent être également mises en place sur ses propres estimations par le Conseil de la municipalité. La dernière question est déjà considérée comme un impôt sur les biens et services. Cet impôt est assujettis à la TVA – car ce sont des personnes morales, les unités organisationnelles n'ayant pas la personnalité juridique ainsi que ce sont des personnes physiques exerçant une activité économique [Głuchowski, Pomorska, 2010, p. 75–78]. Dans le cas de la livraison de marchandises, pour lesquelles les entités sont des bureaux et des bâtiments, l'obligation fiscale se pose déjà à partir de la réception (sur la réception) de tout le paiement entier ou en partie, mais pas plus tard que 30 jours après la date d'émission. Dans le cas d'une obligation à la conclusion d'un acte notarié, ce jour d'émission est considéré comme le jour de la signature de l'acte. Et la base d'imposition de la taxe foncière c'est le montant à payer à l'égard de la vente, diminuée du montant de la dite taxe. Dans le cas où on a reçu une avance ou acompte, le marketing fiscal est également réduit par le montant reçu c'est-à-dire par le montant de la taxe de leur part. En principe, la base d'imposition fiscale résultant sur des activités de courtage en armements est le montant des commissions. En Pologne le taux d'imposition fiscale (à partir de 2011) est estimé alors de 23%. Les agences immobilières peuvent, toutefois, bénéficier de l'exemption qui s'applique, seulement ces courtiers qui, dans une année donnée, peuvent bénéficier de l'exonération et couvrent le prix de vente n'excédant pas une année fiscale donnée la somme de 10 000 euros [Walczak, 2011, p. 92–97]. Dans certains cas, le taux d'imposition est réduit à 7%. Cela s'applique à la construction et la rénovation de bâtiments résidentiels. Il y a aussi des exonérations applicables aux services dans le domaine de la location ou bail immobilier au caractère résidentiel pour leur propre compte. Les droits de cession immobilière sont y compris avec la construction ou la rénovation.

#### L'IMPOT SUR LES DONATIONS ET LES SUCCESSIONS EN POLOGNE

Généralement, en Pologne l'impôt sur les donations et les successions touche les personnes physiques qui ont acquis la propriété d'un bien ou des droits de propriétés. Raison pour laquelle, cet impôt touche les biens et les droits

situés sur le territoire de la Pologne et acquis par voie de succession, de donation ou de renonciation gratuite de copropriété. On dit qu'il est également soumis à l'impôt : l'acquisition des droits au capital d'épargne en cas de mort de l'épargnant, l'acquisition de parts de participations dans un fonds d'investissement en cas de mort du membre précédent, l'acquisition de propriété de biens situées à l'étranger ou des droits de propriété exercés à l'étranger si au moment d'ouverture de successions ou au moment de signature de contrat de donation, l'acquéreur était un citoyen polonais ou avait son lieu permanent de résidence sur le territoire de la Pologne [Piszc, 2012, p. 75–78].

Ainsi donc l'impôt est exigible :

- lors de la rentrée en possession par voie de succession au moment de l'acceptation de l'héritage,
- en cas de legs au moment de la lecture du testament,
- en cas de rentrée en possession suite à une recommandation inscrite dans le testament au moment d'exercer cette recommandation,
- à la mort de l'épargnant pour les droit au capital d'épargne,
- à la mort du membre d'un fonds d'investissement pour les droits au capital d'un fonds,
- en cas de donation au moment du dépôt de l'acte chez un notaire.

En précisant on peut affirmer, que sauf lorsqu'ils passent par devant un notaire, les contribuables sont tenus de déposer une déclaration conformément aux dispositions du règlement du Ministre des Finances du 4 mai 2001 relatif à l'obligation de déclaration d'impôt sur les successions – donations. Comme nous pouvons observer, les contribuables disposent d'un mois à compter du jour de l'exigibilité de l'impôt pour faire la déclaration. Ils doivent joindre à leur déclaration les documents qui détermineront le montant de la base d'imposition:

- en ce qui concerne les biens et droits de propriété: une décision de jugement, un testament un contrat ou accord, une attestation de banque certifiant l'acquisition de droit au capital d'épargne ou de parts dans un fonds d'investissement,
- certificat attestant la propriété du donateur des choses et droits de propriété énumérés dans l'acte,
- documents certifiant l'existence de dettes et de charges existantes sur des biens et droits acquis.

Sont imposées les acquisitions des biens dont la valeur dépasse:

- 9637 PLN si l'acquéreur appartient au premier groupe d'imposition,
- 7276 PLN si l'acquéreur appartient au deuxième groupe d'imposition,
- 4902 PLN si l'acquéreur appartient au troisième groupe.

En Pologne les barèmes de l'impôt sont présentés dans le tableau ci-dessous.

**Le tableau 1. Les baromètres de l'impôt foncier en Pologne**

La somme excédentaire en PLN		LE MONTANT DE L'IMPOT
1) Pour les acquéreurs du premier groupe d'imposition		
-	10 278	3%
10 278	20 556	308,30 PLN et 5% de la somme dépassant 10 278 PLN
20 556	-	822,20 PLN et 7% de la somme dépassant 20 556 PLN
2) Pour les acquéreurs du deuxième groupe d'imposition		
-	10 278	7%
10 278	20 556	719,50 PLN et 9% de la somme dépassant 10 278 PLN
20 556	-	1644,50 PLN et 12% de la somme dépassant 20 556 PLN
3) Pour les acquéreur du troisième groupe d'imposition		
-	10 278	12%
10 278	20 556	1233,40 PLN et 16% de la somme dépassant 10 278 PLN
20 556	-	2877,90 PLN et 20% de la somme dépassant 20 556 PLN

Sources: Élaboration propre d'après les données du ministère de l'agriculture et du développement rural.

Il est à noter, que la base d'imposition est fixée sur la valeur des biens et de droit de propriété après déduction de dette et de charges. La valeur est fixée selon l'état de biens et de droit le jour de l'acquisition et selon les prix du marché du jour de la naissance de l'obligation fiscale.

Sont considérés comme dette et charge:

- les derniers frais médicaux s'ils n'ont pas été réglés du vivant du donateur;
- les frais d'enterrement;
- la rémunération pour l'exécution du testament pour l'exécuteur;
- l'obligation d'exécution de recommandations contenus dans le testament;
- d'autres obligations découlant des dispositions sur les successions contenues dans le code civil.

En principe, c'est l'héritier ou le donataire qui fixe la valeur du bien selon le prix du marché. Si la valeur indiquée est inférieure à la valeur vénale, l'administration laisse au contribuable 14 jours pour rectifier la valeur. À défaut de réponse du contribuable ou en cas d'indication de la valeur ne correspondant pas à la valeur vénale, celle-ci sera fixée par les experts. Ainsi, si la valeur indiquée par les experts dépasse de 33% la valeur indiquée par l'héritier ou le donataire celui-ci supportera les frais d'expert.

LES BIENS IMMOBILIERS COMME UNE SOURCE DE REVENUS  
POUR LES GOUVERNEMENTS LOCAUX

Les recettes (revenus) des collectivités locales sont pour la plupart des frais publics, qui incluent les taxes et autres prestations en espèces engagées dans l'intérêt de la municipalité, les revenus des biens (location, baux et autres contrats d'une semblable nature par exemple un bail), les dividendes du capital, les revenus de la vente de biens et de droits et à la fourniture de services par les autorités dans le secteur public et les trempettes et les dons sous forme d'argent. Les revenus de collectivités locales (municipalités) se divisent en trois groupes principaux:

- 1) les recettes publiques juridiques,
- 2) les recettes juridique privé
- 3) les revenus au caractère tournant.

Les revenus de biens immobiliers en principe se trouvent dans les revenus du premier et du deuxième groupe.

Dans le premier groupe on trouve les revenus ci-après :

- taxe foncière
- taxes agricoles,
- impôt sur les forêts.

Dans le deuxième groupe on observe des revenus ci-après:

- Location de bail, bail location,
- frais pour mettre les terres appartenant en usage perpétuel ou le Conseil d'administration,
- produit de la vente de propriété communale,
- adiacenckie frais,
- les frais de niezabudowanie ou niezagospodarowanie le terrain dans les délais prévus.

Les sources des revenus pour les gouvernements locaux sont également des biens immobiliers. Les revenus obtenus par la municipalité de biens immobiliers se divisent en produits financiers, les revenus obtenus des taxes foncières et les frais liés avec l'immobilier [Majewicz, Mazurek, 2009, p. 23–24]. Les municipalités gagnent de l'argent également par la vente des biens immobiliers, usufruit, bail, location ou donation de biens en gestion d'actifs. Les impôts liés à l'immobilier comprennent : – l'impôt agricole, – la taxe de vente, – la taxe foncière et la taxe des forêts, qui est une moyenne de jusqu'à 14% des recettes totales. Cependant les frais liés à l'immobilier comprennent: – l'exploitation frais, – le marché municipal local, l'adiacencką et planification de la retraite. En outre, une source additionnelle de revenus pour les municipalités sont:

- ciblées les subventions provenant du budget de l'État à cofinancer des tâches propres,
- produit d'auto-taxation apparaîent habitants,

- creux, les inscriptions et les dons,
- intérêt sur les ressources financières des municipalités recueillies dans des comptes bancaires et les intérêts sur les prêts accordés par la municipalité,
- intérêts sur des créances en défaut réglementés,
- subventions provenant des fonds communautaires,
- ciblées les subventions du budget de l'État sur les tâches du champ d'application du gouvernement chargé de municipalités et de subventions ciblées à d'autres tâches commandées aux municipalités, Loi sur les taxes,
- les dividendes des entreprises publiques,
- et autres.

Les actions des municipalités concernant l'impôt sur les revenus des personnes physiques spécifient en multipliant le montant total des recettes provenant de cette taxe par l'indicateur économique de 0,16 et l'indicateur économique qui est égale à la participation due dans l' «année précédente que celle de l' » impôt sur les revenus des personnes physiques résidant dans la municipalité et répondant la valeur du montant total de la taxe dans la même période, déterminé sur la base de témoignages, jusqu'au 30 juin de l'année de la déclaration de ressources de base. Il faut savoir que chaque municipalité dans le pays reçoit de la caisse centrale des subventions totales et des subventions routières. Le montant total des subventions globales pour les municipalités est déterminé comme étant la somme pas inférieure (pas moins) que 7,5% du montant estimé des recettes du budget d'Etat sur et les montants pour payer les municipalités [Strzepka, 2009, p. 99–106]. Avec le montant total des subventions globales dégage une subvention pour réaliser les problèmes de l'éducation. Avec le budget l'état peut-être accordées les subventions ciblées pour co-financer les tâches suivantes: les tâches propres des municipalités, tels que les divers investissements et les tâches de l'aide sociale. Une municipalité peut contracter des prêts pour couvrir un déficit budgétaire au cours de l'année ou sur le financement des dépenses non incluses dans la couverture prévue des revenus de la municipalité. Les crédits et prêts doivent être remboursés dans l'année même où ils sont encourus. Une municipalité a également le droit d'émettre des titres (des valeurs mobilières).

#### L'IMPÔT AGRICOLE, FORÊT DES COLLECTIVITES LOCALES

La propriété forestière (le fond) est un bien immeuble. A ce titre, elle est soumise aux règles de fiscalité applicables aux biens immobiliers non bâtis. Les arbres sont, quant à eux, des biens meubles qui peuvent faire l'objet de vente en tant que produits de la sylviculture (récolte). La fiscalité forestière fait partie intégrante de la fiscalité agricole, par conséquent le propriétaire forestier est redevable des impôts et taxes relevant de l'activité agricole. Cependant, certains

"avantages fiscaux" sont accordés aux propriétaires forestiers. Ils ne sont en fait que la légitime prise en compte de la très longue durée de production de la forêt (cette activité ne dégage pas un revenu annuel mais des rentrées financières très échelonnées) et la contrepartie d'une contribution d'intérêt général consentie gracieusement (services environnementaux rendus à la collectivité). Ces dispositions s'accompagnent le plus souvent de conditions à remplir. Certains aspects de la fiscalité ont été profondément remaniés ces dernières années et la loi d'orientation forestière publiée au journal officiel du 9 juillet 2001 apporte de nombreuses innovations dont la mise en oeuvre a fait évoluer ce domaine particulier dans un sens répondant à une bonne logique, du moins dans le cas général.

Il est dû par les propriétaires d'immeubles aux collectivités locales et à divers organismes comme les chambres d'agriculture. Les taxes foncières comprennent la part régionale et locale (payée par le propriétaire) et les taxes additionnelles dont la taxe pour frais de chambre d'agriculture (payées par l'occupant qu'il soit propriétaire ou locataire). Le tout est majoré des frais d'établissement des rôles perçus par l'Etat, soit 37,631 PLN pour 1 ha physique de la forêt. Les impôts locaux sont très variables d'une municipalité à l'autre. En effet, chaque taxe est le produit d'un taux par le revenu cadastral. Ces taux varient avec les budgets que ces taxes alimentent, certaines municipalités peu dotées en foncier bâti auront tendance à taxer davantage le foncier non bâti ou vice-versa : ainsi, à revenu cadastral égal, des parcelles boisées situées sur plusieurs municipalités pourront avoir une taxe foncière différente en fonction du taux fixé annuellement par la commission municipalité. Une partie de la taxe pour frais de chambre d'agriculture est reversée aux CRPF pour alimenter le budget de ces établissements publics. La taxe au profit de la région et des départements a été supprimée. Dans un groupement forestier, à la différence de l'impôt sur le revenu, les impôts locaux sont acquittés directement par le groupement forestier et non pas par les porteurs de parts.

En principe, ce sont des zones terrestres utilisées pour les produits agricoles ou forestiers (utilitaires) pour lesquels les services publiques sont réalisés, ou alors temporairement sont sans utilisation et également utilisé à des buts récréatifs (zones touristiques) [Buczek, 2006, p. 78–82]. Pendant les études, on pouvait observer que ces groupes appartiennent dans le domaine de la forêt, ayant n'importe quel bloc ou matériel de construction tels que, les pâturages, les vergers et les terres agricoles. Effectivement, l'entité fiscale sont des personnes physiques, personnes morales et des unités d'organisation n'ayant pas de personnalité juridique, qui sont les propriétaires (détenteurs) spontanées des terres dans lesquelles se trouvent les exploitations agricoles (à l'exception des départements spéciaux), sur la base du contrat ou autres droits légaux, ainsi que sans contrat la terre dans laquelle les fermes appartenant au conseil du trésor d'État [Guterman, 2012, p. 64]. Alors il est certain que l'entité fiscale de la taxe foncière sont terres

exploitations. Pour une exploitation agricole aux fins de l'impôt agricole est considéré comme une zone de terres agricoles, terres aussi bien classés dans le standard operatach de terres agricoles sous les bâtiments associés à la gestion de la ferme d'une superficie totale de plus de 1 ha en taille ou avec une surface agricole utile de plus de 1 ha de ce sous bassins. Toutefois la base d'imposition est le nombre d'hectares des taux de conversion de se multiplier le nombre d'hectares de la réelle par des indicateurs appropriés. Ainsi donc ces indicateurs incluent: la taxe foncière des districts, les types de terres agricoles (terres arables par exemple, pâturages, Prairies) [Buczek, 2006, p.18–23]. Il est intéressant de noter que la déduction du district fiscal dépend des conditions économiques, productives et climatiques.

Le taux de l'impôt foncier dans ce cas est comparable avec la conversion de 1 ha et est compté comme l'équivalent monétaire de 2,5 q de seigle selon à la moyenne du prix d'achat du seigle pour les 3 premiers trimestres de l'année précédant l'année d'imposition. Cependant, le prix d'achat moyen est fixé dans les 20 jours après que la fin du troisième trimestre sur la base d'une communication officielle du président de l'office central des statistiques ne soit ouvert et publié dans le «Journal polonais». Les remises et exemptions ont la nature des matériels pour lesquels certains terrains et investissements remplissent plusieurs conditions inclus dans les dispositions pertinentes et personnelles, par exemple pour les soldats en cours de service militaire de base. Toutefois l'entité fiscale comme déjà mentionné plus haut sont des personnes physiques, des personnes morales et des unités organisationnelles n'ayant pas de personnalité juridique dont les propriétaires ou les détenteurs de la forêt appartiennent à l'État ou à la municipalité [Wach, 2006, p.71–73]. En ce qui concerne les forêts d'État l'obligation de l'impôt foncier pèse sur les activités forestières. Néanmoins il est intéressant à noter que, l'entité de la taxe foncière dans ce cas sont toutes les forêts au sens de l'article 3 de la Loi sur les forêts, à l'exception bien attendu des associées non liées avec la gestion forestière, occupée par des centres de villégiature, des terrains à bâtir et de loisirs et à la décision administrative de la gestion des forêts à d'autres semblables fins.

En principe, le bois au point de vue de la Loi sur l'économie de l'immobilier est une terre:

- avec une surface compacte d'au moins 0,10 ha, couverte avant tout de la végétation forestière (cultures forestières) – arbres et arbustes et le bâton forestier ou la forêt sur cette végétation dépouillée et destinée à la production de la forêt ou une réserve naturelle ou une partie du parc national est enregistrée dans le registre des monuments,
- lié à la sylviculture, occupé à utiliser aux fins de la gestion forestière: les bâtiments et structures, de la division spatiale, l'eau matérielle de remise en état, chemins forestiers, pépinières forestières, sites de lignes d'énergie, lieu de stockage comme employé sur les terrains de stationnement et d'équipement [Dowgier, 2010, p. 67].

La base d'imposition est le nombre d'hectares des taux de conversion, qui seront établies sur la base de la surface des essences principales dans le peuplement et le support des classes de bonitation pour les principales essences (adoptés 9 espèces et 6 classes de bonitation) au titre de l'équipement de forêt de plans. Ce taux d'imposition de la taxe foncière est l'équivalent de 0,200 m<sup>3</sup> d'arbres conifères épinés (scierie), calculé selon le prix de vente moyen de bois obtenus par la Commission des forêts pour les 3 premiers trimestres de l'année précédant l'année d'imposition. Le prix moyen est déterminé sur la base d'une communication le Président de l'Office statistique principale – comme dans le cas de l'impôt agricole. Les exemptions incluent seulement les forêts de drzewostanami à l'âge de 40 ans, Woods est entré dans le registre. En outre, le Conseil de la municipalité peut entrer par voie de résolutions des autres exemptions. Les exemptions incluent seulement les forêts des arbres à l'âge de 40 ans, qui est entré dans le registre, le bois inscrite dans le registre.

#### L'IMPÔT SUR LES BIENS IMMOBILIERS ET LA VENTE DES IMMOBILIERS – FONDEMENT DE LA PROTECTION DU CRÉDIT

L'impôt sur les biens immobiliers, régi par la loi sur les taxes et impôts locaux du 12 janvier 1991, touche les propriétaires de biens immobiliers, les usufruitiers permanents, ou encore les propriétaires à qui s'appliquent les servitudes. L'impôt sur les biens immobiliers s'applique aux terrains, aux immeubles, aux chantiers de construction et aux outils de chantier dont la définition est donnée par la loi (outils qui assurent la possibilité d'utiliser la construction conformément à sa destination).

L'impôt est exigible dès le premier jour du mois suivant le mois durant lequel a eu lieu l'acquisition du titre juridique sur le bien imposable ou le moment de transfert de propriété. Si l'obligation fiscale est soumise à une condition de l'existence d'un immeuble ou d'une construction, l'obligation fiscale naît le premier janvier de l'année suivant l'année de fin de construction, l'année où l'on a commencé à utiliser l'immeuble ou une partie de l'immeuble avant la fin définitive du chantier. Les contribuables soumis à l'impôt sur les biens immobiliers, sont tenus de déclarer et de fournir:

- pour les personnes physiques: les informations sur les biens immobiliers et les constructions dans les 14 jours à compter du jour où l'obligation fiscale est née ou de l'événement étant la cause de la hausse de l'impôt;
- pour les personnes morales et les entités sans personnalité morale: les déclarations de l'impôt sur les biens immobiliers, avant le 15 janvier de l'année fiscale et si l'obligation fiscale est née après cette date dans les 14 jours à compter du moment où a lieu l'événement constituant la cause de la hausse de l'impôt.

Lorsqu'un bien immobilier ou une construction constitue une copropriété appartenant à la fois à personne physique, à une personne morale ou à une entité économique sans personnalité morale, la personne physique dépose une déclaration de l'impôt sur les biens immobiliers et acquitte l'impôt selon les règles applicables aux personnes morales. Dans ce cas la personne physique ne reçoit pas de décision fixant le montant de l'impôt. Les personnes physiques peuvent payer l'impôt en 4 fois pendant toute la période de l'obligation fiscale jusqu'au 15 mars, 15 mai, 15 septembre et le 15 novembre de l'année fiscale. Quant aux personnes morales et entités sans personnalité morale, elles payent l'impôt chaque mois pendant toute la période de l'obligation fiscale avant le 15 de chaque mois. Le paiement peut se faire soit par versement sur le compte de l'administration fiscale, soit en espèce au guichet.

La capacité à engager des crédits appelée protection hypothécaire est l'un des plus grands avantages de l'immobilier dans le capital d'investissement [Gilowska, 1998, p. 29–32]. Par l'instrument d'hypothèques on comprend que son propriétaire appelée très souvent «deparalysé» avait déjà avant investi son capital en dépassant la limite sur les dépenses d'autres objectifs d'investissements. La possibilité de libérer le capital permet donc à un investisseur d'augmenter à un rythme aussi rapide ses investissements. Dans les pays développés où l'hypothèque est considérée comme une forme essentielle de protection. L'immobilier contrairement à d'autres instruments financiers, est un bien indivisible [Ofiarski, 2008, p. 43–45]. Cette caractéristique, en combinant avec la capacité de stockage de capital entraînent des conséquences importantes, tant au stade de l'investissement direct, ainsi qu'au moment de la suppression de l'investissement. Au stade de l'achat des investisseurs elle doit avoir la haute valeur en capital. Le prix élevé de l'immobilier à ce moment, notamment industriel et commercial, que la plupart immobilier est disponible uniquement aux institutions. Au stade de l'élimination progressive de l'investissement, en particulier au cours de la récession, avec des ventes de grands domaines, beaucoup d'investisseurs détiennent également le prix, de trouver un acheteur.

La propriété d'atomicité distingue défavorablement la propriété des autres instruments financiers, en qualité d'un défaut de cette direction [Strzępka, 2009, p. 71]. Le débutant investisseur dans le marché boursier peut avoir un capital disponible de centaines d'or, quand il a besoin de partie de ce montant, on peut le récupérer très facilement en vendant des nombreuses actions nécessaires. On ne peut pas vendre le lot complet [Ruśkowski, Kosikowski, 2008, p. 58–61]. Les mêmes conseils peuvent être obligatoires, pour des propriétaires de certains investissements en difficulté financière. Seulement un investisseur connu et courageux peut surmonter le désavantage pour investir dans l'immobilier, en copropriété ou d'une hypothèque en charge de la propriété.

## LA PROPRIÉTÉ COMME UNE FACILITÉ DE CRÉDIT

L'immobilier, en tant qu'objet, est une bonne et indiscutable garantie du prêt. La forme la plus courante de cette forme de garantie est une hypothèque. En principe, la protection hypothécaire prend la forme d'une inscription dans le registre des terres [Wilk, 2012, p. 83]. Par le biais de cet instrument, le propriétaire peut « dégeler » capital déjà investi et renvoyer à d'autres fins. Une hypothèque est un droit de propriété limité, ce qui donne à son détenteur la possibilité de revendiquer, pour satisfaire à que sa demande des choses chargé, avec une priorité donnée au propriétaire de choses contre les créanciers personnels, et quel que soit le dont la propriété est au moment de la réunion [Walczak, 2011, p. 79]. La fonction est de protéger les prétentions du créancier hypothécaire, découlant des différents droits légaux, mais il est plus couramment utilisé pour garantir les créances privées. L'hypothèque résulte d'un accord entre le réservoir de la propriétaire de l'immeuble. C'est également une taxe sur les composants de l'immobilier, appartenances et certains fournissent périodique [Gédonet, 2012, p. 31–34]. La création d'un prêt hypothécaire vous avez besoin d'une entrée dans le registre foncier.

Prêt hypothécaire peut être faite à :

- immobilier,
- usufruit perpétuel,
- Participation à la propriété,
- coopérative propriété, droit au logement,
- prétend garantis par une hypothèque.

Propriété intellectuelle, en plus de nombreuses conclusions, est également associée à certaines charges de responsabilités. L'un d'eux est la taxe foncière, individus ployez sous le fardeau, personnes morales et des unités d'organisation sans personnalité morale qui :

- Sont les propriétaires ou détenteurs de biens immobiliers,
- Ils obligent les propriétaires ou gestionnaires de biens immobiliers,
- Ils n'ont aucun titre juridique de propriété appartenant à l'état du Conseil du Trésor ou des administrations locales,
- Sont utilisateurs de propriété perpétuelle.

Les taxes foncières concernent entre autres :

- Les bâtiments et leurs pièces,
- Les bâtiments uniquement associés à une activité économique autre que l'agriculture ou des activités forestières,
- La terre n'est pas soumis aux dispositions de l'impôt agricole ou forestière,
- Terre est couverte par les dispositions de l'impôt agricole ou de l'activité forestières autres que l'agriculture ou la foresterie,

L'assiette fiscale est :

- Pour les immeubles ou parties de ceux-ci-utilisable,
- Pour les bâtiments, la valeur actuelle au 1er janvier de l'année d'imposition correspondante à la valeur sur laquelle l'amortissement est calculé,
- Pour la terre, leur surface.

## LES CONCLUSIONS FINALES

Conformément aux études menées sur les unités des autorités régionales et locales, on peut observer et en même temps affirmer, que l'impact de la taxe foncière sur l'évolution des recettes des administrations régionales et locales, tout en permanence, a diminué par rapport aux autres types des impôts [Buczek, 2011, p. 89–92]. Cependant, ceci ne découle pas en raison de la baisse des recettes de cette taxe, mais contrairement en raison de l'augmentation des autres revenus dans des collectivités locales, principalement les revenus associés à la participation à l'impôt foncier sur les personnes physiques. Comme déjà dit ci-dessus, l'auteur de cet article est d'avis que si le marché des immobiliers crée des énormes avantages pour ses participants et ces avantages déterminent son développement malgré les turbulences financières provoquées par la crise mondiale, alors il serait encore beaucoup plus avantageux qu'il soit professionnellement géré. Cet état de choses est sans doute une politique fiscale menée par les gouvernements locaux dans laquelle la taxe foncière est devenue un outil pour stimuler les investissements locaux et la croissance de l'emploi favorable parfois.

L'augmentation des revenus de la part de l'impôt sur les revenus sur les individus semble confirmer l'efficacité de la politique. De fois nous sommes également tentés d'incorporer les augmentations annuelles des taux de taxe foncière, car il semblerait que les revenus de cet impôt diminuent ce dernier temps en Pologne. Cependant on remarque, qu'une augmentation des recettes de l'impôt foncier sur les revenus des personnes physiques tend à confirmer l'efficacité de cette politique. N'oubliez pas, que la dite augmentation de ces revenus peut-être beaucoup plus susceptible pour entraîner une croissance économique associée à l'adhésion de la Pologne à l'Union européenne et en particulier à la zone euro. Toujours ouverte est la question de savoir si la baisse de l'importance de l'impôt foncier est associée seulement avec l'élaboration politique menée par les autorités régionales et locales. En effet, il semble que cette politique peut-être la seule cause de cet état de choses et d'allégations d'experts, qui a été mentionné au début de cet article, semble le confirmer.

La structure fiscale actuelle non seulement fournit des locaux influence raisonnable, mais récompense aussi ses efforts pour améliorer la qualité de vie des résidents. Si les impôts fonciers étaient liées à leur valeur, c'est-à-dire aux investissements locaux, qui habituellement se traduisent par une augmentation de

valeur de la propriété environnante, fourniraient dans les années suivantes, une augmentation du revenu, en vertu de la taxe foncière. La vision d'une augmentation des recettes de ce titre pourrait encourager les collectivités locales à des activités d'investissement beaucoup plus actives. Comme on peut l'observer très clairement, maintenant il n'y a pas de telles pressions. En conclusion, il est clair que la réforme de la taxe foncière, qui consiste en une combinaison de cette taxe à la valeur de la propriété, semble être nécessaire.

## LITTÉRATURE

- Borkowski J., 2001, *L'entité et l'administration publique après la réforme constitutionnelle*, l'Institut des affaires publiques, Varsovie.
- Borodo A., 2011, *Autorités locales et régionales*, Maison d'édition TNOiK, Toruń.
- Brzeziński B., Kalinowski M., 2005, *Législation fiscale en Europe*, droit fiscal Gdańsk.
- Brzeziński B., Kalinowski M., Masternak M., 2005, *Impôt-enquête sous*, (rédaction) de Monsieur Henryk Dzwonkowski, C.H. Beck, Varsovie.
- Buczek A. et autres, 2006, *Droit fiscal en Pologne*, Maison d'édition C.H. BECK, Varsovie.
- Bury P., 2008, *Finances locales avec des éléments de finances de l'Etat*, Kielce
- Chojna-Duch E., 2009, *Droit fiscal et financier*, Maison d'édition Wolters Kluwer, Varsovie.
- Chamont F., 2012, *Rapport de l'observatoire des finances locales*, France- Paris Cedex 01.
- Dowgier R., 2010, *Lexique des taxes et redevances locales*, Maison d'édition Wolters Kluwer, Varsovie.
- Etel L., 2004, *La taxe d'administration locale de rouleaux*, Maison d'édition Temida 2, Białystok.
- Etel L., Presnarowicz S., 2005, *Les taxes et redevances Gouvernementales: commentaire*, Maison d'édition ABC 2, Varsovie.
- Etel L., (Rédacteur scientifique), 2003, *Le système européen de l'impôt foncier*, Bureau parlementaire de recherche, chancellerie de Sejm à Varsovie.
- Gąsiorek K., 2012, *Comptabilisation des impôts par les autorités fiscales des unités territoriales autonomes*, Maison d'édition Oficyna Varsovie.
- Gédonet M., 2012, *Les taxes et le droit fiscal*, Maison d'édition Blanchet, France, Paris-Cedex.
- Gilowska Z., 1998, *Système économique de l'administration locale en Pologne*, Maison d'édition *Municypium*, Varsovie.
- Głuchowski J., Pomorska A. et autres, 2010, *Sources de financement des missions d'intérêt public, impôt et*, Maison d'édition, Publication Scientifique de l'État, Varsovie.
- Guterman G., 2012, *Actions des collectivités locales dans les recettes d'impôt sur le revenu des particuliers (IRP) pour 2012*, Bureau parlementaire Sejm, Varsovie.
- Kidyba A., 2008, *L'impôt et le droit commercial*, Maison d'Ed. 9. à Varsovie.
- Kamba-Kibatshi M., 2013, *La réforme des finances publiques dans le contexte de l'intégration de la Pologne avec la zone euro dans l'ère de la crise économique mondiale*, Maison d'édition Difin, à Varsovie.

- Korolewska M., 2012, *Les impôts locaux et budget fiscal*, Maison d'édition Oficyna, Varsovie.
- Kosikowski C., 2006, *La taxation Act*, Maison d'édition LexisNexis, Varsovie.
- Liszewski G., 2003, *La taxe foncière: suite aux changements*, Maison d'édition AJG WSG, Bydgoszcz.
- Majewicz M., Mazurek A., 2009, *Taxes locales*, Maison d'édition WSB Poznań.
- Ofiarski Z., 2008, *Le Droit fiscal*, Maison d'édition LexisNexis, Varsovie.
- Owsiak S., 2005, *Les finances publiques: théorie et pratique*, Maison d'édition PWN, Varsovie.
- Piotrowska-Marczak K., 1997, *Finances locales en Pologne*, Maison d'édition PWN, Varsovie.
- Piszcz A., 2012, *Les sanctions en droit antitrust et de la taxe*, Maison d'édition Oficyna, Varsovie.
- Radwański Z., 2010, *Villages comme unité de gouvernement local*, Maison d'édition LexisNexis, Varsovie.
- Ruśkowski E., Kosikowski C., 2008, *Finances publiques locales*, Maison d'édition Wolters Kluwer, Kraków.
- Strzępka J.A., 2009, *Droit fiscal*, Maison d'édition C.H. Beck, Varsovie.
- Szczodrowski G., 2007, *Le système fiscal polonais*, Maison d'édition PWN, Varsovie.
- Wach K., 2006, *Les systèmes fiscaux des pays de l'Union européenne*, Maison d'édition Wolters Kluwer, Kraków.
- Walczak D., 2011, *Déterminants du fonctionnement du système de sécurité sociale pour les agriculteurs en Pologne*, Maison d'édition TNOiK, Toruń.
- Wernik A., 2011, *Les finances publiques, objectifs, structure, conditions*, Maison d'édition PWE, Varsovie.
- Wilk J., 2012, *Principes généraux du droit fiscal*, Maison d'édition Oficyna, Varsovie.

## LES ACTES JURIDIQUES

- La loi du 29 août 1997, le Code des impôts (Journal législatif, 1997, n° 137, rep. 926, tel que modifié. (D)).
- La loi du 12 janvier 1991 sur les taxes et les impôts locaux (Journal des lois de 1991 n° 9 POS. 31, tel que modifié. (D)).
- La loi du 15 novembre 1984 sur l'impôt agricole (J.o. de 1984, n° 52, rep. 268, tel que modifié. (D)).
- La loi du 30 octobre 2002 sur la taxe de la forêt (Journal officiel, 2002 n° 200, rep. 1682, tel que modifié. (D)).
- La loi du 2 octobre 2003 modifiant la Loi sur les zones économiques spéciales et d'autres lois (J.o. de 2003, n° 188, rep., 1840, tel que modifié. (D)).
- La loi du 30 juin 2005 sur les finances publiques (Journal officiel, 2005, n° 249, point 2104., telle qu'amendée. (D)).
- La loi du 26 novembre 1998 sur les finances publiques (Journal des lois de 1998 no 155, article. 1014, tel que modifié. (D)).
- La loi du 13 novembre 2003 sur les recettes des administrations locales (Journal officiel, 2003, n° 203, point 1966, tel qu'amendé. (D)).

- Règlement du ministre des finances du 22 avril 2004 sur les registres de la taxe foncière (JL de 2004, no 107, rep. 1138).
- Règlement du ministre des finances du 18 octobre 2001 fixant les limites supérieures des taux de quota dans certains impôts locaux et taxes (JL 2001, n° 125, rep. 1375).
- Déclaration du ministre des finances du 31 octobre 2003 au niveau de la limite supérieure du taux du quota dans les impôts locaux et taxes (MP 2003, n° 51, rep. 804).
- Déclaration du ministre des finances du 26 octobre 2004 au niveau de la limite supérieure du taux du quota dans les impôts locaux et taxes (MP de 2004 n° 46, point. 794).
- Déclaration du ministre des finances du 27 octobre 2005 sur le niveau de la limite supérieure du taux du montant dans les impôts locaux et taxes (MP de 2005 n° 68, rep. 956).
- Déclaration du ministre des finances du 25 octobre 2006 au niveau de la limite supérieure du taux d'et la monture dans les impôts locaux et taxes (MP 2006 n° 75, rep. 758).

### *Résumé*

Sans doute, chaque unité du gouvernement local, comme question de fait sur sa vocation et d'indiquer à la nomination, était équipée les attributs nécessaires pour permettre le fonctionnement. L'un d'eux-en plus de l'actif de l'unité-est un système de taxes sur l'immobilier, qui est la source des recettes budgétaires. Tant dans la législation que dans la littérature classés diversement l'impôt foncier et recettes des administrations locales (UGL). Ces divisions se pose souvent le concept de « impôt foncier », mais est différent de son champ d'application, ce qui influe sur l'évaluation du degré d'autonomie financière des collectivités locales à différents niveaux. En Pologne, le système actuel des taxes foncières est un sujet constant de la critique d'experts traitant de cette question. Souvent, se plaint à lui qui n'est pas adaptée aux systèmes en vigueur dans d'autres pays de l'Union européenne, où les systèmes sont basés sur la terre. Parmi les nombreuses allégations apportées au système actuel de taxation de l'immobilier, il apparaît, entre autres, que le système actuel n'apporte pas son produit au niveau local un budget. Comme une raison est donnée principalement le manque d'enregistrements a uniforme et fiable de terrains et de bâtiments, ainsi que des différences hautes et injustifiées d'un montant de bénéfice imposable diverses taxes visées à l'immobilier. Pour la mise en oeuvre du gouvernement administratif cadastre des biens immobiliers de la République de Pologne a la possibilité d'avant l'intégration à l'Union européenne dans le document de l'Union européenne « partenariat d'adhésion avec la Pologne ». Toutefois, jusqu'à présent, a réussi spécifier uniquement les règles régissant la conduite des dossiers fiscaux par les municipalités.

*Mots-clés* : impôt foncier, revenus municipaux, les autorités locales, les unités locales, Pologne

## **Wpływ podatku od nieruchomości na kształtowanie się dochodów własnych gmin w latach 2008–2012**

### *Streszczenie*

Nie ulega wątpliwości, w Polsce każda jednostka samorządu terytorialnego, w istocie o jej powołaniu i obok wskazania celu powołania, została wyposażona w niezbędne atrybuty mające umożliwić funkcjonowaniu. Jednym z nich – obok majątku jednostki – jest system podatków od nieruchomości, który jest źródłem dochodów budżetowych. Zarówno w aktach prawnych, jak i w literaturze różnie klasyfikuje się podatki od nieruchomości i dochody jednostek samorządu teryto-

rialnego (JST). W podziałach tych często pojawia się pojęcie „podatki od nieruchomości”, jednakże różny jest jego zakres, co wpływa na ocenę stopnia samodzielności finansowej jednostek samorządu terytorialnego na poszczególnych szczeblach. W Polsce obowiązujący system podatków od nieruchomości jest stałym obiektem krytyki ze strony ekspertów zajmujących się tym zagadnieniem. Często zarzuca mu się, że nie jest dostosowany do systemów obowiązujących w innych krajach Unii Europejskiej, gdzie dominują systemy oparte o kataster. Wśród wielu zarzutów formułowanych wobec istniejącego systemu opodatkowania nieruchomości, pojawia się między innymi taki, że obowiązujący system nie przynosi zakładanych wpływów do budżetów lokalnych. Jako powód podaje się głównie brak jednolitej i wiarygodnej ewidencji zarówno gruntów, jak i budynków, a także wysokie i niczym nieuzasadnione różnice w wysokości opodatkowania poszczególnymi podatkami określonych nieruchomości? Do wprowadzenia w Polsce katastru nieruchomości Rząd RP zobowiązał się jeszcze przed przystąpieniem Polski do UE w tzw. dokumencie Unii Europejskiej „Partnerstwo dla Członkostwa z Polską”. Jednak, jak do tej pory, udało się jedynie sprecyzować zasady prowadzenia przez gminy ewidencji podatkowej nieruchomości.

*Słowa kluczowe:* podatek od nieruchomości, dochody własne gmin, władze lokalne, jednostki lokalne, Polska

### **The Impact of Property Tax on the Evolution of the Own Revenue of Local Governments in the Years 2008–2012**

#### *Summary*

No doubt, each unit of local government, as a matter of fact about her vocation and to indicate to the appointment, was equipped with the necessary attributes to enable operation. One of them – in addition to the assets of the unit – is a system of taxes on real estate, which is the source of budget revenue. Both legislation and the literature variously classifies property taxes and revenue of local government units (LGU). The concept of “property taxes” often appears in those classifications, but different in its scope, which affects the assessment of the degree of financial independence of local government units at various levels. In Poland, the existing system of property taxes is a constant subject of criticism from experts dealing with this issue. It is often accused of not being adapted to the systems in force in other European Union countries, where systems are based on land cadastre. Among the many objections made to the existing system of taxation of real estate, it appears, inter alia, that the current system does not bring expected revenue to local budgets. The lack of uniform and reliable records of both land and buildings, as well as high and unjustified differences in the tax rates of various properties are said to be the main reason for that. The government of Poland has committed to implement the cadastre tax before accession to the EU in the document of the European Union entitled Accession Partnership. So far, only the rules of creating the record of taxable properties have been specified.

*Keywords:* property tax, income of their own municipalities, local authorities, local units, Poland

JEL: F00, G00, H00