

Dział IV. Rozdział 2. Powszechna taksacja nieruchomości. Artykuł 160-173

Dział: Gospodarka nieruchomościami

Art. 160. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do nieruchomości, dla których ustala się wartość katastralną.

Art. 161. 1. Powszechna taksacja nieruchomości ma na celu ustalanie wartości katastralnej nieruchomości i jest przeprowadzana, na podstawie niniejszej ustawy oraz odrębnych przepisów, przez organy prowadzące kataster nieruchomości.

2. Wartość katastralną nieruchomości ustala się na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości na obszarze danej gminy. Do ustalania wartości tych nieruchomości stosuje się przepisy rozdziału 1 niniejszego działu. Wartość nieruchomości reprezentatywnych określa się z wykorzystaniem cen transakcyjnych nieruchomości na obszarze gminy, a w przypadku braku dostatecznej liczby transakcji, na obszarze gmin sąsiadujących.

3. Czynności szacowania nieruchomości reprezentatywnych w celu ustalenia wartości katastralnej, a także w celu sporządzenia map taksacyjnych i tabel taksacyjnych, wykonują rzeczoznawcy majątkowi.

Art. 162. 1. Wartości katastralne, ustalone w procesie powszechnej taksacji nieruchomości, powinny uwzględniać różnice, jakie występują między poszczególnymi nieruchomościami oraz zbliżenie do wartości rynkowej możliwe do uzyskania przy zastosowaniu zasad przyjętych dla masowej wyceny.

2. Wartości katastralne wykorzystuje się do ustalania podstawy opodatkowania podatkiem od nieruchomości, a także w zakresie określonym niniejszą ustawą albo przepisami odrębnych ustaw, przy określaniu wartości nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub właściwej jednostki samorządu terytorialnego, albo przy wykonywaniu czynności urzędowych, do których wykonania niezbędne jest określenie wartości nieruchomości.

Art. 163. 1. Powszechną taksację nieruchomości przeprowadza się okresowo. Termin rozpoczęcia oraz zakończenia powszechnej taksacji nieruchomości, a także źródła jej finansowania, określi odrębna ustawa.

2. W okresach rocznych dzielących przeprowadzanie kolejnych powszechnych taksacji nieruchomości ustalone w wyniku poprzedniej powszechnej taksacji wartości katastralne przeszacowuje się, stosując wskaźniki cen nieruchomości, o których mowa w art. 5.

3. Rada gminy może podjąć uchwałę o przeprowadzeniu na koszt gminy powszechnej taksacji nieruchomości w okresie między terminami ustalonymi w ustawie, o której mowa w ust. 1, jednak nie częściej niż co 3 lata.

Art. 164. 1. Podstawą do ustalenia wartości katastralnej poszczególnych nieruchomości są mapy taksacyjne i tabele taksacyjne.

2. Wartość katastralną nieruchomości ustala się dla całej nieruchomości lub ich części, jeżeli zostały wyodrębnione jako przedmioty opodatkowania w przepisach o podatku od nieruchomości.

3. Jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze więcej niż jednej gminy, wartość katastralną ustala się odrębnie dla każdej części nieruchomości położonej w każdej z tych gmin.

4. Jeżeli zachodzi potrzeba zastosowania kilku podejść w celu ustalenia wartości katastralnej tej samej nieruchomości, wartość tę ustala się odrębnie dla każdej części nieruchomości, dla której zastosowano odrębne podejście.

Art. 165. Wartość katastralną nieruchomości gruntowej stanowi wartość katastralna gruntu oraz wartość katastralna jego części składowych.

Art. 166. 1. W celu ustalenia wartości katastralnej gruntu określa się dla stref wyodrębnionych, ze względu na podobne czynniki wpływające na wartość rynkową, jednostkowe wartości powierzchni gruntów położonych w tych strefach.

2. Jednostkowe wartości powierzchni gruntów w wyodrębnionych strefach przedstawia się w wykazach tych stref, stanowiących integralną część map taksacyjnych.

3. Wartość katastralną gruntu ustala się jako iloczyn powierzchni wykazanej w katastrze nieruchomości oraz jednostkowej wartości, o której mowa w ust. 2.

Art. 167. 1. W celu ustalenia wartości katastralnej części składowych gruntu określa się jednostkowe wartości powierzchni tych części składowych w grupach, uwzględniając ich położenie oraz różnice, jakie między nimi występują.

2. Jednostkowe wartości powierzchni części składowych gruntu w wyodrębnionych grupach wykazuje się w tabelach taksacyjnych.

3. Wartość katastralną części składowych gruntu ustala się jako sumę wartości katastralnej poszczególnych obiektów składających się na te części. Wartość katastralną poszczególnych obiektów ustala się jako iloczyn ich powierzchni wykazanej w katastrze nieruchomości oraz wartości jednostkowej wykazanej w tabelach taksacyjnych.

4. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio do budynków oraz lokali stanowiących odrębny przedmiot własności.

Art. 168. Przepisy art. 166 i 167 stosuje się również w razie konieczności ponownego ustalenia wartości katastralnej po przeprowadzeniu powszechnej taksacji nieruchomości.

Art. 169. 1. Mapy taksacyjne i tabele taksacyjne sporządza organ prowadzący kataster nieruchomości na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych, wykonanego przez rzeczoznawców majątkowych.

2. Organ prowadzący kataster nieruchomości, w porozumieniu z właściwym terytorialnie wójtem, burmistrzem albo prezydentem miasta, wyklada mapy taksacyjne i tabele taksacyjne do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni. Informację o wyłożeniu ogłasza się w formie obwieszczenia oraz w miejscowej prasie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, określając miejsce i termin wyłożenia wraz z pouczeniem o możliwości zgłaszania zarzutów.

3. Każdy, czyjego interesu prawnego dotyczą ustalenia wynikające z map i tabel taksacyjnych, może w okresie wyłożenia zgłaszać do nich zarzuty.

4. Organ prowadzący kataster nieruchomości rozpatruje zgłoszone zarzuty i przedstawia je radzie gminy właściwej dla miejsca położenia nieruchomości, wraz z propozycją rozstrzygnięcia, dołączając mapy i tabele taksacyjne. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie nadania mocy urzędowej mapom taksacyjnym i tabelom taksacyjnym, w której rozstrzyga również o sposobie załatwienia zgłoszonych zarzutów.

5. Stronie niezadowolonej ze sposobu załatwienia zgłoszonych zarzutów przysługuje skarga do sądu administracyjnego.

6. Uchwała rady gminy w sprawie nadania mocy urzędowej mapom taksacyjnym i tabelom taksacyjnym podlega ogłoszeniu w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

Art. 170. 1. Organ prowadzący kataster orzeka, w drodze decyzji, o ustaleniu wartości katastralnej nieruchomości i jej wpisie w katastrze nieruchomości.

2. Decyzja, o której mowa w ust. 1, podlega natychmiastowemu wykonaniu.

3. Wartości katastralne nieruchomości ustalone na podstawie obowiązujących map i tabel taksacyjnych, wpisane w katastrze nieruchomości, uzyskują z datą ich wpisu moc danych urzędowych.

4. Wartości, o których mowa w ust. 3, mogą być aktualizowane na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego oraz innej osoby, na której ciąży obowiązek podatkowy, a także z urzędu, na podstawie indywidualnego oszacowania nieruchomości. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

Art. 171. 1. Osoby, o których mowa w art. 170 ust. 4, są obowiązane dostarczyć organowi prowadzącemu kataster nieruchomości dokumenty i informacje dotyczące tej nieruchomości, niezbędne do przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości.

2. W razie niedostarczenia dokumentów i informacji, o których mowa w ust. 1, organ prowadzący kataster nieruchomości, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, ustala wartość katastralną tej nieruchomości na podstawie dostępnych dokumentów i informacji.

Art. 172. 1. Naczelny organ administracji państwowej, właściwy w sprawach katastru nieruchomości, przeprowadza co roku na wybranych obszarach kontrolę powszechnej taksacji nieruchomości.

2. Wyniki kontroli, o której mowa w ust. 1, mogą stanowić podstawę do przeprowadzenia kolejnej powszechnej taksacji nieruchomości na wybranych obszarach.

Art. 173. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, sposób przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości, uwzględniając:

- 1) zakres informacji niezbędnych przy przeprowadzaniu taksacji;
- 2) cechy nieruchomości wpływające na wartość katastralną;
- 3) źródła danych o nieruchomościach dla potrzeb powszechnej taksacji;

- 4) sposób ustalania wartości katastralnych;
- 5) sposób zakończenia powszechnej taksacji;
- 6) sposób i terminy przeprowadzania kontroli powszechnej taksacji nieruchomości;
- 7) rodzaje i wzory dokumentów stosowanych przy przeprowadzaniu powszechnej taksacji oraz sposób ich sporządzania.