



STRESZCZENIE PRACY DOKTORSKIEJ

Tytuł w języku angielskim:

“The Influence of Property Tax on Housing Prices in Israel between 1997 and 2017”

Tytuł w języku polskim:

„Wpływ podatku od nieruchomości na ceny mieszkań w Izraelu w latach 1997-2017”

Autor pracy doktorskiej: Avi Perez

Promotor pracy doktorskiej: dr hab. Piotr Lis, prof. UEP

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

1. Wprowadzenie

Podatek od nieruchomości w większości krajów jest podatkiem lokalnym. Wiele krajów na całym świecie korzysta z podatku od nieruchomości ze względu na jego znaczenie jako istotne źródło dochodów władz lokalnych oraz na jego oddziaływanie na rynki nieruchomości a pośrednio na całą gospodarkę.

W podatkach od nieruchomości wykorzystuje się wiele różnych podstaw opodatkowania, takich jak wartość kapitałowa, roczna wartość czynszu, pierwotna cena zakupu, ale również powierzchnia gruntu, budynku, czy lokalu. Wybór podstawy opodatkowania jest uwarunkowany historycznie, kulturowo, społecznie, czy ekonomicznie. Należy zaznaczyć, że w większości krajów rozwiniętych na świecie dominuje podatek oparty o wartość w różnych jego formach. Funkcjonowanie tego rodzaju podatku od nieruchomości jest już stosunkowo dobrze rozpoznane w literaturze przedmiotu. Z kolei prawie połowa krajów afrykańskich i azjatyckich i część krajów Europy Środkowej i Wschodniej opiera się na różnych formach podatku opartego o powierzchnie nieruchomości. Dyskusja w zakresie tego rodzaju podatku od nieruchomości zasadniczo koncentruje się na jego prostocie administracyjnej, ewentualnie stabilności i przewidywalności dochodów podatkowych. W zasadzie nie występują pogłębione badania

dotyczące oddziaływania podatku od nieruchomości opartego o powierzchnię na lokalne rynki nieruchomości. Niestety, utarł się już pogląd, że podatek od nieruchomości oparty o wartość jest na tyle efektywnym instrumentem oddziaływania m.in. na ceny nieruchomości, że każda inna forma podatku od nieruchomości powinna zostać dostosowana do wzorca utożsamianego z gospodarkami rozwiniętymi. W obszarze oddziaływania podatku od nieruchomości opartego na powierzchni na ceny mieszkań istnieje znacząca luka badawcza.

Podatek od nieruchomości w Izraelu nazwany „Arnona” jest oparty o powierzchnię, jest podatkiem lokalnym, chociaż z możliwością oddziaływania rządu. Ponadto, istnieją cztery, różne metody pomiaru powierzchni od nieruchomości, które zmieniają siłę jego oddziaływania. Podatek od nieruchomości w Izraelu w latach 1997-2017 bardzo silnie oddziaływał na społeczności lokalne. Dane na temat podatku od nieruchomości nie są dostępne powszechnie, wymagają bezpośredniego dotarcia do archiwów Centralnego Biura Statystycznego w Izraelu. Dotychczasowe badania w zakresie podatku od nieruchomości w Izraelu są bardzo skromne.

Badanie ma na celu wypełnienie luki w wiedzy naukowej i lepsze zrozumienie przez decydentów związku pomiędzy podatkiem od nieruchomości opartym o powierzchnię a cenami nieruchomości. Dodatkowo związek ten jest analizowany i oceniany w gospodarce wysoko rozwiniętej jaką jest gospodarka Izraela, 19 państwo na świecie według indeksu HDI w 2019 r., co stanowi próbę wypełnienia nierozpoznanego dotąd obszaru badawczego.

2. Cel pracy i hipotezy badawcze

Celem głównym rozprawy jest wyjaśnienie powiązań pomiędzy podatkiem od nieruchomości opartym o powierzchnię a cenami mieszkań w Izraelu w latach 1997-2017.

Do osiągnięcia celu głównego zostały sformułowane zadania badawcze:

- 1) wyjaśnienie zasad funkcjonowania rynków mieszkaniowych i czynników determinujących ceny mieszkań,

- 2) zbadanie różnic w konstrukcji i cechach dwóch rodzajów podatku od nieruchomości, tj. opartego o wartość nieruchomości i opartego o powierzchnię z wykorzystaniem analizy porównawczej,
- 3) zbadanie czterech różnych metod pomiaru powierzchni w podatku od nieruchomości w czterech miastach w Izraelu wraz z analizą liczbową dochodów podatkowych i cen mieszkań,
- 4) ocena powiązań pomiędzy dochodami z podatków od nieruchomości i cenami mieszkań.

W rozprawie sformułowano główną hipotezę badawczą:

(H1) Chociaż podatek od nieruchomości w Izraelu jest oparty o powierzchnię to jest silnie powiązany z cenami mieszkań,

W pracy sformułowana została hipoteza dodatkowa:

(H2) Pomimo funkcjonowania czterech metod obliczania powierzchni w podatku od nieruchomości w Izraelu obowiązujących w latach 1997-2017 obciążenie podatkowe mieszkańców miast słabiej rozwiniętych było wyższe niż miast bardziej rozwiniętych.

3. Metoda badań

W pracy wykorzystano metodę hipotetyczno – dedukcyjną. Dokonano identyfikacji faktów wymagających wyjaśnienia, przede wszystkim związanych z funkcjonowaniem podatku od nieruchomości opartego o powierzchnię w Izraelu. Następnie sformułowana została hipoteza główna (punkt 2, H1) i hipoteza dodatkowa (punkt 2, H2). Wyprowadzono drogą dedukcji z tych hipotez konsekwencje empiryczne, które poddano testom empirycznym bazujących na obserwacjach.

Punktem wyjścia do badań stanowiła metoda analizy i krytyki piśmiennictwa. Dokonano analizy i oceny stanu badań (*z ang. critical literature review*) nad podatkiem od nieruchomości, rynkami nieruchomości oraz związkiem podatku od nieruchomości z cenami nieruchomości. Dokonano analizy modeli ekonomicznych funkcjonowania rynków nieruchomości takich jak model DiPasquale i Wheatona oraz Milesa. Do analizy

wykorzystano zbiory artykułów i monografii zawartych w bazach JSTOR, ScienceDirect (Elsevier), Taylor & Francis oraz Wiley.

W pracy dokonano wyboru obiektów do badań (*z ang. sampling*). W pracy wybrano cztery główne miasta Izraela, tj. Tel Awiw, Jerusalem, Haifa i Beersheba. Uznano za istotne następujące kryteria wyboru: wielkość populacji, rozwój społeczno – ekonomiczny i położenie geograficzne. Uznano, że uzyskane zróżnicowanie doboru miast daje prawo uogólnienia uzyskanych wyników dla Izraela. Ponadto, w odniesieniu do różnic pomiędzy podatkiem od nieruchomości opartym o wartość, a podatkiem od nieruchomości opartym o powierzchnię wybrano cztery kraje, takie jak: Irlandię i Japonię oraz Polskę i Łotwę.

W pracy wykorzystano studia przypadków (*z ang. case study analysis*), w których cztery miasta Izraela, tj. Tel Awiw, Jerusalem, Haifa i Beersheba, zostały bardzo wnikliwie zanalizowane i ocenione. Zakres czasowy analizy objął lata 1997-2017. Dzięki tej metodzie uzyskano jasny obraz problemu dotyczącego związków pomiędzy podatkiem od nieruchomości a cenami mieszkań, z różnych perspektyw. Dane do analizy poszczególnych miast były dostępne wyłącznie w formie analogowej, rozproszonej. Proces gromadzenia danych odbywał się wyłącznie w sposób bezpośredni, w archiwach Centralnego Urzędu Statystycznego Izraela.

Metoda studiów przypadków została wsparta narzędziami statystycznymi i ekonometrycznymi, takimi jak: analiza wariancji ANOVA, korelacja Pearsona, modele regresyjne oraz analiza kointegracji.

4. Zakres przedmiotowy rozdziałów

Praca składa się ze wstępu, czterech rozdziałów i zakończenia. Każdy z rozdziałów realizuje kolejne zadanie badawcze (por. pkt 2).

W pierwszym rozdziale pracy omówiono czynniki popytowe i podażowe determinujące ceny mieszkań na lokalnych rynkach nieruchomości. Ponadto zostały poddane dyskusji trzy kluczowe wartości w studiach mieszkaniowych według koncepcji Kinga (2009), jakimi są potrzeby, wybór i odpowiedzialność. Na tej podstawie

wyprowadzono hipotezę neutralności podatkowej dotyczącej podatku od nieruchomości. Głównym celem tego podatku będzie zwiększenie dochodów podatkowych, bez zniekształcania decyzji uczestników rynku nieruchomości. W obszarze mieszkalnictwa kwestia ta dotyczy neutralności zamieszkania interpretowanej jako konieczność zachowania relacji, dążącej w długim okresie do jedności, pomiędzy kosztami najmu a kosztami nabycia własności mieszkania o podobnym standardzie mieszkaniowym. W dalszej części pracy podkreślono znaczenie polityki mieszkaniowej w kształtowaniu wyników lokalnych rynków mieszkaniowych w aspekcie ceny, ilości i jakości zasobu mieszkaniowego. Całość rozważań w rozdziale pierwszym zamyka objaśnienie modeli ekonomicznych funkcjonowania rynków mieszkaniowych sformułowane przez DiPasquale i Wheatona oraz Milesa. Zgodnie z modelem DiPasquale i Wheatona podwyższenie stawki podatku od nieruchomości obniży ceny nieruchomości, ograniczy nowe inwestycje budowlane i w konsekwencji wzrosną stawki czynszów. W pracy podkreślono ograniczenia modelu ekonomicznego, w szczególności zwrócono uwagę, że zakłada on oparcie podatku od nieruchomości o wartość, a nie o powierzchnię.

W drugim rozdziale pracy dokonano analizy i oceny stanu badań nad podatkiem od nieruchomości. Dyskusja dotyczyła zarówno definicji podatku od nieruchomości, klasyfikacji systemów podatkowych w obszarze nieruchomości i kryteriów oceny podatku od nieruchomości. W warstwie teoretycznej dokonano analizy sześciu modeli umożliwiających ocenę systemów podatkowych. Przyjęto kryterium sprawiedliwości poziomej dotyczące podobnego traktowania podatników w podobnych sytuacjach materialnych. Według tego kryterium kwota podatku zapłaconego od każdej nieruchomości o określonej wartości powinna być taka sama. Przyjęto również kryterium sprawiedliwości pionowej dotyczące różnego traktowania podatników w różnych sytuacjach materialnych. Metodę ustalania podatku od nieruchomości można uznać za sprawiedliwą pionowo, jeżeli zapłacono proporcjonalnie wyższy podatek od nieruchomości o wyższej wartości. W dalszej części rozdziału zostały omówione różnice w systemach podatkowych, w dwóch grupach państw, tj. w Irlandii i Japonii, gdzie obowiązuje system podatku od nieruchomości oparty o wartość oraz w Polsce i na Łotwie, gdzie

obowiązuje system podatku od nieruchomości oparty o powierzchnię. Podsumowaniem analiz jest ocena systemów podatkowych w wybranych krajach według kryterium trudności w obsłudze administracyjnej, sprawiedliwości i efektywności podatkowej.

W trzecim rozdziale, o charakterze empirycznym, skoncentrowano się na analizie i ocenie funkcjonowania lokalnych rynków nieruchomości i podatku od nieruchomości w Izraelu. Wyjaśniono cztery różne metody pomiaru powierzchni w podatku od nieruchomości w Izraelu. Ponadto, dokonano analizy różnic pomiędzy podatkiem od nieruchomości mieszkaniowych a podatkiem od nieruchomości komercyjnych. Główną część rozdziału stanowiła analiza i ocena charakterystyk czterech wybranych miast Izraela: Tel Aviv, Jerusalem, Haifa i Beersheba w latach 1997-2017. Wykorzystano w tym celu średnią cenę nowych mieszkań na własność, średnią liczbę transakcji nowych mieszkań, dochody z podatku od nieruchomości, obciążenie podatkowe obliczone dla nowych mieszkań. W tej części pracy porównano wielkość obciążeń podatkowych z rozwojem społeczno – ekonomicznym poszczególnych miast. Dokonano weryfikacji hipotezy dodatkowej sformułowanej w niniejszej rozprawie.

W ostatnim rozdziale pracy dokonano analizy i oceny relacji pomiędzy podatkiem od nieruchomości (w szczególności dochodami podatkowymi, ale także stawką podatkową), a cenami mieszkań w wybranych miastach Izraela w latach 1997-2017. W tej części pracy wykorzystano narzędzia statystyki opisowej, korelację Pearsona, analizę wariancji ANOVA, regresje liniowe i analizę kointegracji. W tej części pracy dokonano weryfikacji hipotezy głównej.

5. Główne wnioski

Przeprowadzone badania potwierdziły obydwie hipotezy. Dowiedziono, że podatek od nieruchomości w Izraelu chociaż jest oparty o powierzchnię to jest silnie powiązany z cenami mieszkań. Ponadto, dowiedziono, że pomimo funkcjonowania czterech metod obliczania powierzchni w podatku od nieruchomości w Izraelu obowiązujących w latach 1997-2017 obciążenie podatkowe mieszkańców miast słabiej rozwiniętych

było wyższe niż miast bardziej rozwiniętych. W tym miejscu zasadne jest przedstawienie najważniejszej argumentacji zawartej w pracy.

W pracy dowiedziono, że istnieje relacja pomiędzy cenami mieszkań a dochodami z podatku od nieruchomości w wybranych miastach Izraela. Przy silnie rosnących cenach mieszkań w Izraelu w analizowanych latach, przy ciągłym napływie ludności do państwa, formułuje się tezę, że narzędzie władz lokalnych w postaci podatku od nieruchomości powinno odegrać istotną rolę w hamowaniu gwałtownego wzrostu cen, a nie w przyspieszaniu tego wzrostu, co miało miejsce.

W pracy dowiedziono, że dochody z podatku od nieruchomości i ceny mieszkań posiadają długookresową ścieżkę równowagi procesów niezależną od czasu w Haifie i Tel Awiwie. Zatem można wysnuć wniosek, że istniały w badanym okresie i wciąż istnieją możliwości oddziaływania podatku od nieruchomości opartego o powierzchnię na ceny mieszkań w Izraelu. Co więcej, takie możliwości mogą istnieć we wszystkich krajach, które wykorzystują podatek od nieruchomości oparty o powierzchnię. Współcześnie w studiach mieszkaniowych unikano tego tematu, biorąc pod uwagę wyłącznie konwergencję „nowoczesnych” systemów mieszkaniowych do jednolitego wzorca, w którym ważną rolę odgrywa podatek od nieruchomości oparty o wartość.

Uzyskane wyniki wskazują, że podatek od nieruchomości ma silny związek z najważniejszymi wskaźnikami cen mieszkań, w tym z cenami i liczbą transakcji w badanej lokalizacji. Wyniki te wyjaśniają, dlaczego obywatele o wysokim statusie społeczno-ekonomicznym kupują więcej mieszkań po wyższych cenach, zlokalizowanych w miastach świadczących usługi wysokiej jakości. Wnioskuje się, że podatek od nieruchomości w Izraelu w latach 1997-2017 nie stanowił skutecznego narzędzia kontroli cen mieszkań.

W pracy dowiedziono, że dochody z podatku od nieruchomości wpływają na poziomy cen mieszkań. Cztery metody obliczania powierzchni w podatku od nieruchomości w Izraelu powodowały poważne zakłócenia w funkcjonowaniu rynków nieruchomości w latach 1997-2017. Stawka podatku w ujęciu ‘NIS na metr kwadratowy’ mieszkania w Jerozolimie wynosi 54,69 NIS, czyli więcej niż 39,53 NIS w Tel-Awiwie. Jerozolima

znajduje się w społeczno-ekonomicznym klastrze 2, natomiast Tel-Awiv znajduje się w klastrze 8. W konsekwencji Jerozolima, miasto stosunkowo słabo rozwinięte pod względem statusu społeczno – ekonomicznego było bardziej obciążone podatkiem od nieruchomości niż Tel – Awiv, miasto bardzo dobrze rozwinięte.

6. Wkład badawczy

Autor pracy wyjaśnił powiązania pomiędzy podatkiem od nieruchomości opartym o powierzchnię a cenami mieszkań w Izraelu w latach 1997-2017. Wydaje się zasadne wskazanie najważniejszego wkładu badawczego autora w studia mieszkaniowe.

W literaturze przedmiotu nie zidentyfikowano podobnych badań, które dotyczyłyby Izraela. Co więcej, autor przeprowadził badania w specyficznym systemie podatku od nieruchomości opartego o powierzchnię. W literaturze przedmiotu dominują studia mieszkaniowe dotyczące podatku od nieruchomości opartego o wartość.

Autor dokonał analizy i oceny najważniejszych metod obliczania powierzchni wykorzystywanej do obliczania podatku od nieruchomości w wybranych miastach Izraela. Co jest niezwykle interesujące z perspektywy międzynarodowej podatek od nieruchomości oparty o powierzchnię może przyczyniać się do modyfikacji decyzji inwestycyjnych na rynkach nieruchomości mieszkaniowych. W przytłaczającej części prac badawczych taką rolę posiada wyłącznie podatek od nieruchomości oparty o wartość.

Autor wskazał obszary polityki mieszkaniowej, które powinny ulec zmianie. W tej sprawie wskazano na konieczność wypracowania spójnego programu mieszkaniowego pomiędzy władzą centralną i władzami lokalnymi, które najlepiej znają potrzeby mieszkaniowe społeczności danego obszaru. Aktywność władz centralnych w sferze mieszkaniowej powinna dotyczyć rozwoju mechanizmów finansowania inwestycji mieszkaniowych, przyspieszenia procedur „rozmrężania” gruntów pod budownictwo mieszkaniowe oraz ograniczania sporów mieszkańców w zakresie obciążeń podatkiem od nieruchomości poprzez wprowadzanie przejrzystych regulacji w tym zakresie.

7. Ograniczenia i dalsze kierunki badań

Praca posiada kilka ograniczeń, których autor opracowania ma świadomość, ale nie miał możliwości ich całkowitej eliminacji.

Po pierwsze, dane statystyczne wykorzystane w pracy pochodzą z Centralnego Biura Statystycznego Izraela i były pozyskiwane w sposób bezpośredni z archiwów prowadzonych dla poszczególnych miast w danym roku. Ceny mieszkań zastosowane w badaniu obejmują tylko nowe mieszkania i nie uwzględniają mieszkań z rynku wtórnego. Autor ma świadomość istnienia transakcji, które nie widnieją w archiwach urzędu. Ponadto, część cen zawartych w rejestrach może być zaniżona celem zmniejszenia opłat transakcyjnych przy zawieranych umowach kupna – sprzedaży nieruchomości.

Pod drugie, obliczanie podatku od nieruchomości nie jest jednolite dla całego kraju. Nie ma regulacji w tym zakresie, które musiałyby przestrzegać władze lokalne. Istniejące rozbieżności powodują, że należy traktować uogólnianie wniosków na inne miasta z większą ostrożnością.

Po trzecie, niniejsza praca bazuje na danych statystycznych wybranych miast w Izraelu. W badaniu nie uwzględniono obszarów wiejskich. Wynika to przede wszystkim z jakości statystyki prowadzonej w Izraelu.

Po czwarte, niniejsza praca koncentruje się na dochodach z podatku od nieruchomości i cenach mieszkań w Izraelu w określonym przedziale czasowym. Autor nie miał możliwości przeanalizowania w jednym modelu wielu zmiennych rynku nieruchomości opisujących atrybuty nieruchomości, co wynika przede wszystkim z możliwości pozyskania danych.

Zdaniem autora dalsze kierunki badań powinny dotyczyć czterech kluczowych obszarów badawczych. Po pierwsze, wydaje się możliwe, aczkolwiek przy bardzo dużych nakładach pracy, włączenie do badań nieruchomości komercyjnych w Izraelu. Osiągnięte rezultaty na pewno stanowiłyby ważne dopełnienie uzyskanych na tym etapie wniosków. Po drugie, w dalszych badaniach jest uzasadnione badanie relacji między systemem podatku od nieruchomości a rynkiem nieruchomości w kolejnych latach,

poza zakresem czasowym niniejszego opracowania, z uwzględnieniem zmian w regulacjach podatkowych. Po trzecie, dalsze badania mogą dotyczyć testowania poziomej i pionowej nierówności w systemie podatku od nieruchomości w różnych częściach Izraela, ale także w innych państwach, takich jak Polska, z systemem podatkowym opartym o powierzchnię. Po czwarte, badania można poszerzyć o tereny wiejskie w Izraelu, dotychczas bardzo słabo rozpoznane.