

ZASADY EWIDENCJONOWANIA DANYCH DOTYCZĄCYCH NIERUCHOMOŚCI PODLEGAJĄCYCH OPODATKOWANIU

Zarówno ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 100, poz. 1086 ze zm.), wydane na jej podstawie przepisy wykonawcze oraz ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543) zawierają regulacje odnoszące się do rejestrowania nieruchomości. Unormowania te, jak się wydaje, zapoczątkowały budowanie w Polsce zintegrowanego systemu katastralnego.

Do podstawy opodatkowania nieruchomości w ramach rozwiązań o powszechnej taksacji, ustawodawca nawiązał już w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Stosownie bowiem do treści art. 162 ust. 2 tego aktu, wartości katastralne wykorzystuje się do ustalania podstawy opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Ustalanie wartości katastralnej nieruchomości, zgodnie z zapisami powyższej ustawy, odbywa się w ramach powszechnej taksacji nieruchomości, która jest przeprowadzana przez organy prowadzące kataster nieruchomości. Wartość tą ustala się na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości na obszarze danej gminy. Czynności szacowania nieruchomości reprezentatywnych w celu ustalenia wartości katastralnej, a także w celu sporządzenia map taksacyjnych i tabel taksacyjnych, wykonują rzeczoznawcy majątkowi. 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. Powszechną taksację nieruchomości przeprowadza się okresowo. Podstawą do ustalenia wartości katastralnej poszczególnych nieruchomości są mapy taksacyjne i tabele

taksacyjne. Wartość katastralną nieruchomości ustala się dla całych nieruchomości lub ich części, jeżeli zostały wyodrębnione jako przedmioty opodatkowania w przepisach o podatku od nieruchomości. Organ prowadzący kataster orzeka, w drodze decyzji, o ustaleniu wartości katastralnej nieruchomości i jej wpisie w katastrze nieruchomości. Wartości katastralne nieruchomości ustalone na podstawie obowiązujących map i tabel taksacyjnych, wpisane w katastrze nieruchomości, uzyskują z datą ich wpisu moc danych urzędowych. W przepisach przejściowych omawianej ustawy wskazuje się, iż do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości przez użyte pojęcie „kataster nieruchomości” rozumie się tę ewidencję. Z uwagi na brak przepisów wykonawczych, powyżej omawiane regulacje pozostają martwe.

W myśl art. 21 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne podstawą planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej i gospodarki nieruchomościami stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. Ewidencja gruntów i budynków obejmuje informacje dotyczące:

- 1) gruntów – ich położenia, granic, powierzchni, rodzajów użytków gruntowych oraz ich klas gleboznawczych, oznaczenia ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów, jeżeli zostały założone dla nieruchomości, w skład której wchodzi grunty,
- 2) budynków – ich położenia, przeznaczenia, funkcji użytkowych i ogólnych danych technicznych,
- 3) lokali – ich położenia, funkcji użytkowych oraz powierzchni użytkowej.

W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się także:

- 1) właściciela, a w odniesieniu do gruntów państwowych i samorządowych – inne osoby fizyczne lub prawne, w których władaniu znajdują się grunty i budynki lub ich części,
- 2) miejsce zamieszkania lub siedzibę osób wymienionych w pkt 1,
- 3) informacje o wpisaniu do rejestru zabytków,
- 4) wartość nieruchomości.

Ewidencję gruntów i budynków, w części dotyczącej lasów, prowadzi się z uwzględnieniem przepisów o lasach. Rada Ministrów może rozszerzyć, w drodze rozporządzenia, zakres informacji objętych ewidencją gruntów i budynków.

Stosownie do treści art. 22 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne ewidencję gruntów i budynków oraz gleboznawczą klasyfikację gruntów prowadzą starostowie. Właściciele oraz osoby władające gruntami, budynkami lub ich częściami są obowiązane zgłaszać właściwemu staroście wszelkie zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków, w terminie 30 dni licząc od dnia powstania tych zmian. Obowiązek ten nie dotyczy zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków, wynikających z decyzji właściwych organów. Na żądanie starosty właściciele oraz osoby władające gruntami, budynkami lub ich częściami zgłaszające zmiany są obowiązane dostarczyć dokumenty geodezyjne, kartograficzne i inne niezbędne do wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów i budynków.

Dalsze regulacje ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne nakładają na właściwe organy, sądy i kancelarie notarialne obowiązek przesyłania staroście odpisów prawomocnych decyzji i orzeczeń oraz odpisów aktów notarialnych, z których wynikają zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków – w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji, orzeczenia lub sporządzenia aktu notarialnego.

Informacje o gruntach, budynkach i lokalach zawiera operat ewidencyjny, który składa się z map, rejestrów i dokumentów uzasadniających wpisy do tych rejestrów. Informacje o gruntach, budynkach i lokalach zawarte w operacie ewidencyjnym są jawne. Informacji tych udziela się odpłatnie. Wyrisy i wypisy z operatu ewidencyjnego są wydawane przez organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków odpłatnie na żądanie właścicieli lub osób fizycznych i prawnych, w których władaniu znajduje się grunt, budynek lub lokal, osób fizycznych i prawnych oraz innych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, które mają interes prawny w tym zakresie, a także na żądanie zainteresowanych organów administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego.

Z kolei starosta zapewnia nieodpłatnie gminom bezpośredni dostęp do bazy danych ewidencji gruntów i budynków bez prawa ich udostępniania osobom trzecim. Na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków sporządza się terenowe i krajowe zestawienia zbiorcze danych objętych tą ewidencją. Starostowie sporządzają gminne i powiatowe, a marszałkowie województw, wojewódzkie zestawienia zbiorcze danych objętych ewidencją gruntów i budynków. Natomiast Główny Geodeta Kraju sporządza, na podstawie zestawień wojewódzkich, krajowe zestawienia zbiorcze danych objętych ewidencją gruntów i budynków.

Zgodnie z delegacją wynikającą z art. 26 ust. 2 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, Minister Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w rozporządzeniu z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38, poz. 454) określił sposób zakładania ewidencji gruntów i budynków, sposób prowadzenia ewidencji oraz szczegółowe zasady wymiany danych ewidencyjnych, szczegółowy zakres informacji objętych ewidencją oraz zakres informacji objętych rejestrem cen i wartości nieruchomości, sposób i terminy sporządzania powiatowych, wojewódzkich i krajowych zestawień zbiorczych danych objętych ewidencją oraz rodzaje budynków i lokali, których nie wykazuje się w ewidencji.

Na szczególną uwagę zasługuje zdefiniowanie w § 2 ust. 1 pkt 6 cytowanego rozporządzenia pojęcie wartości gruntu, wartości budynku i wartości lokalu – jako wartości katastralnej nieruchomości lub jej części składowej ustalonej na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.). Ważnym elementem jest podkreślenie w § 9 te samej regulacji, iż działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych. Ewidencja obejmuje dane liczbowe i opisowe dotyczące gruntów i budynków oraz lokali, dane dotyczące właścicieli nieruchomości, bądź dane osób i jednostek organizacyjnych, które tymi nieruchomościami władają (§ 10 omawianego rozporządzenia). W myśl § 22 rozporządzenia na podstawie baz danych ewidencyjnych przy wykorzystaniu informatycznego systemu komputerowego tworzy się dla poszczególnych

obrębów podstawowe raporty obrazujące dane ewidencyjne: rejestr gruntów, rejestr budynków, rejestr lokali, kartotekę budynków, kartotekę lokali, mapę ewidencyjną.

W analizowanym rozporządzeniu w § 63 uwypuklono 14 cech budynku stanowiącego część składową gruntu. Są nimi: numer ewidencyjny budynku stanowiący część składową identyfikatora budynku, numer porządkowy, którym oznaczony został budynek w trybie przepisów o numeracji nieruchomości, numeryczny opis konturu, wyznaczonego przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych płaszczyzn ścian zewnętrznych kondygnacji przyziemnej budynku, a w budynkach posadowionych na filarach, kondygnacji opartej na tych filarach – zwanego dalej konturem budynku, numery działek ewidencyjnych, na których usytuowany jest budynek, oznaczenie funkcji podstawowej budynku, wartość budynku oraz data określenia tej wartości, rok zakończenia budowy, pole powierzchni zabudowy w m², liczba kondygnacji nadziemnych oraz liczba kondygnacji podziemnych, informacja o materiale, z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku, liczba i numery lokali stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe, liczba i numery lokali innych, łączne wyrażone w m², pole powierzchni użytkowej:

- a) wszystkich lokali w budynku,
- b) pomieszczeń przynależnych do lokali, numer rejestru zabytków prowadzonego na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury.

Nowością tego aktu są zapisy o rejestrowaniu cen i wartości nieruchomości. Stosownie do § 74 nowego rozporządzenia starosta prowadzi rejestr cen nieruchomości, określonych w aktach notarialnych, oraz wartości nieruchomości, określonych przez rzeczoznawców majątkowych w operatach szacunkowych, których wyciągi przekazywane są do ewidencji gruntów i budynków na mocy odrębnych przepisów. Rejestracji podlegają ceny oraz wartości, o których mowa wyżej, a także: adres położenia nieruchomości, numery działek ewidencyjnych wchodzące w skład nieruchomości, rodzaj nieruchomości, z wyróżnieniem: niezabudowanych nieruchomości rolnych, zabudowanych nieruchomości rolnych, niezabudowanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną niż zagrodową, nieruchomości zabudowanych

budynkami mieszkalnymi, nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, nieruchomości budynkowej, nieruchomości lokalowej, pole powierzchni nieruchomości gruntowej, data zawarcia aktu notarialnego lub określenia wartości, inne dostępne dane o nieruchomościach i ich częściach składowych.

Starosta udziela informacji objętych rejestrem cen i wartości nieruchomości na zasadach określonych w ustawie Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Istotnym elementem składowym rozporządzenia jest jego załącznik nr 4. Określa on standard wymiany danych ewidencyjnych, który będzie stosowany przy wydawaniu danych ewidencyjnych w formie plików komputerowych oraz realizacji obowiązku nałożonego na starostów w § 53 w ust. 2 w związku z art. 7b ust. 1 pkt 4 Prawa geodezyjnego i kartograficznego.

Poprzez określenie tego standardu tworzy się warunki do:

- 1) dostępu do informacji zawartych w ewidencji gruntów i budynków przez wojewódzkiego inspektora nadzoru geodezyjnego i kartograficznego, niezależnie od systemów komputerowych, w jakich ta ewidencja będzie prowadzona w starostwach lub urzędach gmin,
- 2) pozyskiwania przez inne systemy, takie jak system podatkowy i system ksiąg wieczystych, danych ewidencyjnych w jednolitym w skali kraju formacie i jednolitej strukturze,
- 3) zwiększenia bezpieczeństwa systemu ewidencji gruntów i budynków,
- 4) łatwiejszej modernizacji ewidencji wynikającej z postępu technicznego.

Ze względu na specyfikę problemu w załączniku nr 4 stosowana jest terminologia informatyczna, pozwalająca na jednoznaczne odczytywanie jego treści przez twórców programów komputerowych. Obecnie eksploatowanych jest około 22 form oprogramowania ewidencji gruntów i budynków. Niestety na ogół nie są one kompatybilne.¹

1 B. Mościcki, Grunty, budynki, lokal „Wspólnota” nr 19, 2001 r., s. 17.

W stosunku do rozporządzenia z 1996 r., omawiany projekt zmniejsza zakres niektórych informacji, gromadzonych w ewidencji, zarówno dotyczących gruntów jak i budynków. W szczególności, ze względu na zbyt wysokie koszty, zrezygnowano z przenoszenia do ewidencji z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przetworzonych informacji o gruntach przeznaczonych pod zabudowę oraz uwidaczniania w tej ewidencji informacji o uzbrojeniu budynków w instalacje techniczne.²

W zasadniczych kwestiach rozporządzenie to nawiązuje do przepisów poprzedniego rozporządzenia Ministrów Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 17 grudnia 1996 r. Przy jego opracowaniu kierowano się zasadą zachowania w jak największym stopniu oznaczeń i kodów stosowanych w dotychczasowej ewidencji gruntów i budynków, aby zapewnić możliwość ewolucyjnej modernizacji tego systemu, bez zakłócania jego funkcjonowania, oraz zminimalizować koszty tej modernizacji.

Jednocześnie nowe rozporządzenie w dużym stopniu różni się od rozporządzenia z 1996 r., zarówno pod względem treści i jak formy. Różnice te wynikają przede wszystkim z nowego brzmienia art. 20 Prawa geodezyjnego i kartograficznego, wprowadzonego z dniem 1 stycznia 1999 r., które weszło w życie z dniem 30 marca 2001 r.³

Co jednak najważniejsze – jak podkreślają autorzy nowej regulacji⁴ – w zaproponowanym kształcie rozporządzenie wpisuje się w rządowy program budowy zintegrowanego systemu katastralnego w Polsce. Tworzy bazę prawną umożliwiającą przekształcenie obecnej ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej w poszczególnych starostwach w różnorodnych zamkniętych systemach informatycznych w nowoczesny, wielofunkcyjny kataster nieruchomości, otwarty na inne systemy informatyczne, w tym w szczególności na system ksiąg wieczystych oraz ewidencję podatkową. Ewidencja gruntów i budynków zmodernizowana według przepisów tego aktu prawnego, w powiązaniu z systemem

2 Zob. uzasadnienie do projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków, niepublikowane.

3 Ibidem

4 Ibidem

ksiąg wieczystych oraz ewidencją podatkową stanowić ma ważny element struktury informacyjnej państwa.

Należy jednocześnie zauważyć – wskazują autorzy rozporządzenia – że w wyniku modernizacji ewidencji gruntów i budynków oraz powiązania jej z ewidencją podatkową nastąpi uszczelnienie systemu poboru podatków od nieruchomości, a tym samym wzrosną przychody jednostek samorządu terytorialnego. Istotne efekty w tym zakresie zostały stwierdzone w wyniku modernizacji ewidencji gruntów i budynków na obszarach miast. Ustalono, że na skutek ujawnienia dotychczas nie opodatkowanych gruntów i budynków **przychody badanych gmin miejskich z tytułu podatku od nieruchomości wzrosły o około 10–15%**. Doświadczenia te dają podstawę do postawienia tezy, że po przeprowadzeniu modernizacji ewidencji gruntów i budynków **przychody gmin z tytułu podatku od nieruchomości położonych w granicach miast wzrosną w skali kraju o około 300–400 mln złotych rocznie.**⁵

Omawiane rozporządzenie ministra rozwoju regionalnego i budownictwa wyznaczyło harmonogram dalszych prac nad katastrzem. Zamierza się:

- do 31 grudnia 2001 – zastąpić „papierową” ewidencję gruntów zbiorami komputerowymi;
- do 31 grudnia 2003 – uruchomić system informatyczny umożliwiający prowadzenie ewidencji w pełnym zakresie;
- do 31 grudnia 2005 – skompletować bazy danych umożliwiających tworzenie raportów o gruntach, budynkach i lokalach oraz map ewidencyjnych na terenie miast;
- do 31 grudnia 2010 – jak wyżej, ale na terenach wiejskich.

Zasadniczo od strony „potrzeb opodatkowania nieruchomości” treść opisanych regulacji skłania do pewnych refleksji, zwłaszcza w kontekście szczególnych przepisów podatkowych odnoszących się do zbierania danych dla celów opodatkowania nieruchomości, które znajdują się w trzech aktach:

5 *ibidem*

- ustawie z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. Nr 9, poz. 31 ze zm.),
- ustawie z dnia 15.11.1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. z 1993 r., Nr 94, poz. 431 ze zm.),
- ustawie z dnia 28.09.1991 r. o lasach (Dz.U. Nr 101, poz. 444 ze zm.).

W tym miejscu należy przypomnieć obowiązujące rozwiązania zawarte w tych ustawach.

W myśl ust. 6 i ust. 8 art. 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, osoby fizyczne mają obowiązek złożenia organowi podatkowemu wykazu nieruchomości (informacji) zawierających niezbędne dane do wymiaru podatku od nieruchomości. Winny być one złożone w terminie 14 dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie obowiązku podatkowego (a nie od dnia powstania tego obowiązku). W przypadku wystąpienia w trakcie roku podatkowego zmiany sposobu użytkowania budynku lub gruntu albo ich części, mającej wpływ na wysokość opodatkowania w tym roku (o czym mówi art. 6 ust. 3), osoby fizyczne winne poinformować o tym organ podatkowy w terminie 14 dni od dnia zaistnienia tych zmian. Natomiast osoby prawne, jednostki organizacyjne nie mające osobowości prawnej, jednostki organizacyjne Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz jednostki organizacyjne Lasów Państwowych są obowiązane: składać w terminie do 15 stycznia organowi gminy właściwemu ze względu na miejsce położenia nieruchomości deklaracje na podatek od nieruchomości na dany rok podatkowy, sporządzone na formularzu według ustalonego wzoru, a jeżeli obowiązek powstał po tym dniu – w terminie 14 dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie tego obowiązku, odpowiednio skorygować deklaracje, w razie zaistnienia zmian mających wpływ na wysokość opodatkowania w terminie 14 dni od dnia zaistnienia tych zmian, oraz wpłacać obliczony w deklaracji podatek od nieruchomości – bez wezwania – na rachunek budżetu właściwej gminy za poszczególne miesiące, w terminie do dnia 15 każdego miesiąca. Organ podatkowy powinien przyjąć domniemanie prawdziwości danych podanych przez podatnika w deklaracji. W razie wątpliwości co do rzetelności zeznania, organ podatkowy przeprowadza postępowanie wyjaśniające. Wzywa więc podatnika do udzielenia

w wyznaczonym terminie niezbędnych wyjaśnień lub uzupełnienia zeznania. Musi przy tym wskazać przyczyny, z powodu których zeznanie podaje się w wątpliwość (art. 168 § 2 Ordynacji podatkowej). Analogiczne rozwiązania zostały również przyjęte w zakresie podatku rolnego i leśnego.

Porównanie obowiązujących rozwiązań prawnych w tym zakresie musi prowadzić do pytania – przepisy jakiego aktu prawnego przesądzają tym, które dane – wynikające z ewidencji nieruchomości, czy podane w deklaracji przez podatnika, stanowią podstawę do opodatkowania nieruchomości? Należy zwrócić uwagę, iż w dotychczasowej praktyce zarówno orzecznictwo sądu administracyjnego oraz doktryna prawa podatkowego w sposób niejednoznaczny odnosiły się do tego problemu. Na przykład w wyroku z 29 grudnia 1993 r. NSA przyjął, iż organy ustalające wysokość zobowiązań w podatku rolnym i leśnym (§ 2 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 31 stycznia 1992 r. w sprawie łącznego zobowiązania pieniężnego – Dz.U. Nr 12, poz. 47) nie są uprawnione do dokonywania zmian w ewidencji gruntów i wypowiedzania się w przedmiocie prawa własności gospodarstw rolnych poszczególnych podatników.⁶ W podobnym duchu wypowiedział się NSA w orzeczeniu z 11 kwietnia 1995 r. podnosząc, iż podstawę zastosowania stawki podatku od nieruchomości wobec gruntów i budynków, o których mowa w art. 5 ust. 2 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. Nr 9, poz. 31 ze zm.) jest stan prawny tych gruntów i budynków, wynikający z ewidencji wskazanej w art. 21 ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. Nr 30, poz. 163).⁷ Nieco odmienne stanowisko w podobnej kwestii zajął sąd w wyroku z 18 maja 1994 r. Zdaniem NSA wymiar podatków od nieruchomości powinien być dokonany na podstawie danych wynikających z ewidencji gruntów i budynków, o czym stanowi art. 21 ustawy z 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. Nr 30, poz. 163 ze zm.). Jednakże w sytuacji, gdy podatnicy wykazali, że nie są właścicielami konkretnej działki, organy podatkowe winny ten fakt uwzględnić.⁸ Ostatnia z przytoczonych tu tez sądu

6 Wyrok NSA, syg. akt III S.A. 747/93, opublikowany (w:) ONSA Nr 4, poz. 163.

7 Wyrok NSA, syg. akt S.A./Wr 1703/94, opublikowany (w:) „Współnota” z 1995, Nr 42, s. 24.

8 Wyrok NSA, syg. akt III S.A. 1685/93, opublikowany (w:) POP, 1999 r., Nr 2, poz. 67.

zasługuje na szczególną uwagę ze względu na dość powszechne jej stosowanie w praktyce. Otóż niewątpliwie nie można zignorować faktów, co do zmiany podmiotów będących właścicielami nieruchomości. Zmiany geodezyjne, które są dostarczane wójtowi, burmistrzowi (prezydentowi), nieraz faktycznie docierają po okresie półrocznym i dłuższym, od momentu zmiany właściciela nieruchomości. W tym czasie podatnik obligowany jest do wypełnienia swoich powinności w zakresie informowania organów podatkowych o zmianach mających wpływ na powstanie, bądź wygaśnięcie obowiązku podatkowego. Termin jest wiążący, pod rygorem sankcji z Kodeksu karnego skarbowego⁹ i wynosi 14 dni. Nie co inaczej przedstawia się sprawa wykazywania rodzaju gruntu, klasy, czy jego powierzchni. W literaturze przedmiotu najczęściej podnosi się, iż ewidencja gruntów jest dokumentem przesądzającym jakie wartości należy przyjąć.¹⁰ Jeśli zatem podatnik kwestionuje na przykład powierzchnię działki, to jego obowiązkiem jest doprowadzenie do zgodności zapisów ewidencyjnych z rzeczywistością.

Przytoczone powyżej przykłady oraz omówione nowe rozwiązania prawne odnoszące się do zasad ewidencjonowania nieruchomości, wskazują na potrzebę dokonania zmian w ustawach: o podatkach i opłatach lokalnych, o podatku rolnym i o lasach – zawierających zasady opodatkowania nieruchomości. Obowiązujące bowiem w tych aktach prawnych regulacje dotyczące deklaracji podatkowych i powinności podatników w tym zakresie, są niespójne z unormowaniami ewidencjonowania nieruchomości. Nie może być wątpliwości jakie dane i w jakim zbiorze zawarte, powinny przesądzać o wielkości wymiaru podatków obciążających nieruchomości. Istnieje zatem pilna potrzeba dostosowania ewidencyjnych przepisów podatkowych, do nowych przepisów ewidencjonowania nieruchomości i prowadzenia szeroko rozumianej ewidencji, czyli przyszłego katastru.

9 Zgodnie z art. 54 Kodeksu karnego skarbowego (Dz.U. z 1999 r. Nr 83, poz. 930 ze zm.) podatnik, który uchylając się od opodatkowania, nie ujawnia właściwemu organowi przedmiotu lub podstawy opodatkowania lub nie składa deklaracji, przez co naraża Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego na uszczerpiecie podatku, podlega karze grzywny do 720 stawek dziennych albo karze pozbawienia wolności do lat 3, albo obu tym karom łącznie.

10 L. Etel, M. Poplawski, S. Presnarowicz, Podatki i opłaty samorządowe w pytaniach i odpowiedziach, Warszawa 2000, s. 162–163.