

Satelitarne wsparcie kontroli podatku od nieruchomości



Założenia i cele projektu

- WYDZIAŁ PODATKÓW I OPŁAT URZĘDU MIEJSKIEGO WROCŁAWIA POBIERA PODATKI I OPŁATY LOKALE I INNE NALEŻNOŚCI W TYM P.O.N.
- OPODATKOWANE NIERUCHOMOŚCI OPARTE O EWIDENCJĘ GRUNTÓW I BUDYNKÓW I INNE REJESTRY
- WERYFIKACJA WYWIAZYWANIA SIĘ Z OBOWIĄZKU PODATKOWEGO WYMAGA CZYNNOŚCI SPRAWDZAJĄCYCH I KONTROLI PODATKOWEJ
- CZY MIMO DOSTĘPNYCH NARZĘDZI WERYFIKACJI, NA TERENIE MIASTA ZNAJDUJĄ SIĘ NIEOPODATKOWANE NIERUCHOMOŚCI I JAKA JEST SKALA ZJAWISKA?
- **WYKORZYSTANIE INNOWACYJNYCH NARZĘDZI DO ZWIĘKSZENIA DOCHODÓW BUDŻETU**

Założenia i cele projektu

- SUKCESYWE DOSTARCZANIE RAPORTÓW W CELU WSPARCIA CZYNNOŚCI SPRAWDZAJĄCYCH I KONTROLI
- USZCZELNIENIE SYSTEMU
- RAPORT JAKO DODATKOWE ŹRÓDŁO INFORMACJI OBOK JUŻ POSIADANYCH REJESTRÓW I DOKUMENTÓW
- AGRAGACJA NOWYCH INFORMACJI I DANYCH Z REJESTRÓW PUBLICZNYCH
- WSKAZANIE NIERUCHOMOŚCI POTENCJALNIE WYMAGAJĄCYCH PRZEPROWADZENIA DODATKOWYCH CZYNNOŚCI
- WSPIERANIE PLANOWANIA KONTROLI PODATKOWYCH I IDENTYFIKACJA POWTARZAJĄCYCH SIĘ NIEPRAWIDŁOWOŚCI
- PREWENCYJNY CHARAKTER PROJEKTU

Założenia szczegółowe

- Przedmiot PON: grunty, budynki, budowle (związane z prowadzeniem działalności gospodarczej)
- Sprawdzenie:
 - czy obiekty budowlane (budynki), które nie są ujawnione w ewidencji gruntów i budynków, a posiadają cechy budynku w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zostały zgłoszone do opodatkowania
 - czy obiekty budowlane, które nie posiadają cech budynku w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (budowle np. wiaty), są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i zostały zgłoszone do opodatkowania
- Metoda/założenia pracy algorytmu:
 - Detekcja obiektów budowlanych na terenie Miasta o minimalnej, przybliżonej pow. 15m² (szacowana powierzchnia garażu/bud. gospodarczego)
 - Zestawienie z ewidencją gruntów i budynków – budynki nieujawnione w EGIB
 - Obiekty muszą wystąpić w 3 kolejnych latach poprzedzających raport aby wyeliminować ryzyko detekcji obiektów w trakcie budowy oraz w okresie „wakacji podatkowych”

Wdrożenie projektu

WYKONAWCA – SatRevolution S.A.:

SATREV 

- Firma wrocławska - lider branży kosmicznej
- Laureat „30 kreatywnych Wrocławia”
- Twórca pierwszego polskiego nanosatelity „Światowid”
- Współzałożyciel Klastera Technologii Kosmicznych Silesian Space Valley
- Buduje pierwszą polską fabrykę nanosatelitów

Wdrożenie projektu

- Współpraca w oparciu o umowę obejmującą dostarczenie 12 raportów obejmujących wybrane obszary miasta (obręb/dzielnice)
- Dostarczenie wykonawcy danych z rejestrów publicznych
- Opracowanie raportów wg potrzeb zamawiającego
- Cykliczne spotkania z pracownikami właściwego wydziału / omawianie raportów /modyfikacje zakresu danych źródłowych / dostosowanie wizualizacji raportów do potrzeb odbiorcy
- Brak przetwarzania (powierzenia) danych osobowych przez wykonawcę

Szczegóły projektu

- Dostarczony raport jest wynikiem analizy przez algorytm aktualnych i historycznych zobrazowań satelitarnych
- Historyczne dane detekcji budynków na obszarze objętym zleceniem, budynki wygenerowane na podstawie satelitarnej mapy bazowej z czwartego kwartału 2018 r. i mapy bazowej z grudnia 2019 r.
- Satelitarna detekcja budynków wygenerowana na podstawie aktualnej mapy bazowej (rozdzielczość 3-4m). Abonament roczny od daty zawarcia umowy. Aktualne dane dla każdego miesiąca
- Wysokorozdzielcze zobrazowania satelitarne miasta (rozdzielczość 1 m)

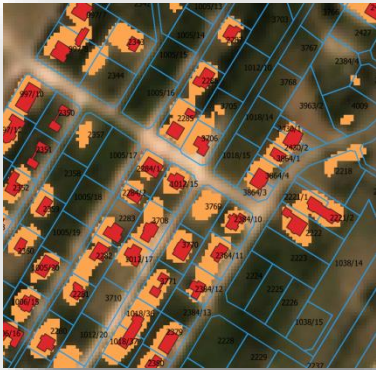
Szczegóły projektu



Mapa bazowa z detekcją budynków

Uproszczony proces analizy

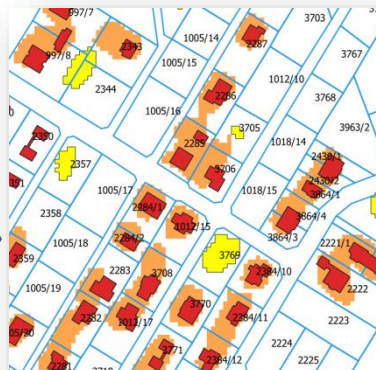
1



2



3



4



**IDENTYFIKACJA KTÓRE BUDYNKI NIE SĄ
UJAWNIONE
W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW**

Zastosowanie w praktyce

WYKORZYSTANE DANE:

Dane podstawowe

- Aktualna warstwa działek ewidencyjnych z bazy EGiB
- Aktualna warstwa budynków z bazy EGiB
- Aktualna warstwa numeracji adresowej
- Aktualna warstwa sieci wodociągowej

Dane opcjonalne

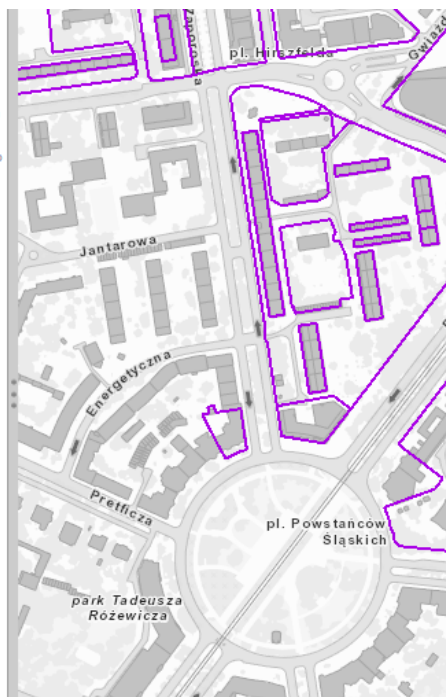
- Mapa własności
- Rejestr pozwoleń na budowę
- Baza danych nadzoru budowlanego
- Ortofotomapy z lat ubiegłych
- Inne dane z rejestrów dostępnych w gminie możliwe do przekazania wykonawcy i wykorzystania w analizach przestrzennych

Zastosowanie w praktyce

DECYZJE ARCHITEKTONICZNE:

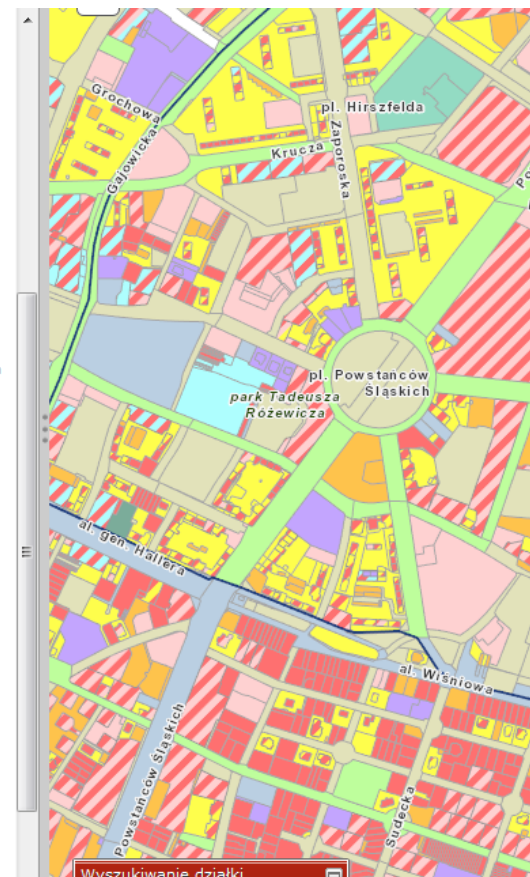
MAPA WŁASNOŚCI:

- Rejestr decyzji architektonicznych**
- pozwolenie na budowę**
 - pozwolenie na budowę; przeniesienie pozwolenia na budowę; zmiana pozwolenia na budowę; zezwolenie na realizację drogi; pozwolenie na budowę obiektu tymczasowego
- pozwolenie na rozbiórkę**
 - pozwolenie na rozbiórkę
- ustalenie warunków zabudowy**
 - ustalenie warunków zabudowy; lokalizacja celu publicznego; przeniesienie warunków zabudowy; lokalizacji celu publicznego; zmiana warunków zabudowy; lokalizacji celu publicznego
- zgłoszenie budowy lub robót budowlanych**
 - zmiana sposobu użytkowania; zgłoszenie budowy; przeniesienie zgłoszenia budowy
- inne**
- Elementy odniesienia**
- Opisy**
- Punkty adresowe**
- Działki**
- Granice osiedli**
- Mapa podkładowa**
- Opisofotomapa 2011**



Analiza własności

- brak danych
- Własność Gminy
- Własność Gminy w zarządzie, użytkowaniu
- Współwłasność Gminy i Skarbu Państwa
- Współwłasność Gminy, Skarbu Państwa i osób fizycznych
- Współwłasność Gminy i osób fizycznych
- Współwłasność Gminy, osób fizycznych i innych osób prawnych
- Współwłasność Gminy i innych osób prawnych
- Własność Gminy z wieczystym użytkowaniem
- Własność Skarbu Państwa
- Współwłasność Skarbu Państwa i osób fizycznych
- Współwłasność Skarbu Państwa, osób fizycznych i innych osób prawnych
- Współwłasność Skarbu Państwa i innych osób prawnych
- Własność Skarbu Państwa w zarządzie, użytkowaniu
- Własność Skarbu Państwa z wieczystym użytkowaniem
- Własność Powiatu
- Własność Powiatu z wieczystym użytkowaniem
- Własność Województwa
- Własność Województwa z wieczystym użytkowaniem
- Własność osób fizycznych



Zastosowanie w praktyce

AGREGACJA DANYCH RAPORT ZBIORCZY (XLS)

| fid | Nr_raportu | idDzialki | ANALIZA_WL | Adres | KOD | Wloc | suma de | Kategoria | ob_nazwa | ulica | 1120 | 112018_pow | 122 | 122019_pow | 102 | 102020_pow | 1120 | 112020_pc | 1220 | 122020_p |
|-----|--------------|-----------|---|-----------------|-----|------|-----------------|-----------|----------------|-------|------|------------|-----|------------|-----|------------|------|-----------|------|----------|
| 1 | 2005_2022_08 | 026401 | Własność innych osób prawnych | Borowsk 50-55 | 1 | 15 | Dobódówka/zmiar | Południe | Kuronia | | x | 16,73 | x | 45,09 | x | 99,2 | x | 18,04 | x | 811,61 |
| 2 | 2008_2022_08 | 026401 | Własność innych osób prawnych | | | 11 | Nowy budynek | Południe | gen. Traugutta | | x | 91,26 | x | 119,43 | x | 243,21 | x | 1,3 | x | 151,62 |
| 3 | 2009_2022_08 | 026401 | Własność Skarbu Państwa w zar | Gajowick 53-32 | 1 | 16 | Nowy budynek | Południe | Łączności | | x | 4760,62 | x | 5554,02 | x | 4414,27 | x | 6167,09 | x | 3218,84 |
| 4 | 2010_2022_08 | 026401 | Współwłasność osób fizycznych | Hercena 50-45 | 1 | 15 | Dobódówka/zmiar | Południe | Hercena | | x | 178,09 | x | 228,28 | x | 134,56 | x | 169,07 | x | 108,22 |
| 5 | 2011_2022_08 | 026401 | Własność Skarbu Państwa z wie | Na Grobli 50-42 | 1 | 15 | Dobódówka/zmiar | Południe | Na Grobli | | x | 471,92 | x | 916,99 | x | 1170,99 | x | 465,67 | x | 797,64 |
| 6 | 2015_2022_08 | 026401 | Własność innych osób prawnych | Worcella 50-44 | 1 | 14 | Nowy budynek | Południe | Worcella | | | | | | x | 423,82 | x | 100,24 | x | 0,09 |
| 7 | 2017_2022_08 | 026401 | Własność Skarbu Państwa z wiecznym użytkowani | | | 10 | Dobódówka/zmiar | Południe | Parzkowska | | x | 472,84 | | | x | 515,58 | | | x | 45,18 |

- SUMA WYKRYTYCH BUDYNKÓW
- SZACOWANA POWIERZCHNIA ZABUDOWY WYKRYTYCH BUDYNKÓW
- DODATKOWE INFORMACJE (ŹRÓDŁA OPCJONALNE NP. RODZAJ WŁASNOŚCI, SIEĆ WODOCIĄGOWA)
- MOŻLIWOŚĆ DALSZEJ ANALIZY (FILTROWANIE SORTOWANIE ITD.)

RAPORT SZCZEGÓŁOWY (PDF)

- Lista wydanych pozwoleń na budowę (nazwa, nr, daty, PKOB)
- Lista budynków ujawnionych w EGIB (identyfikator, opis, powierzchnia zabudowy)
- wykryty obiekt to budowla sportowa (zadaszenie kortów tenisowych z infrastrukturą i zapleczem socjalnym)
- stwierdzono związek z działalnością gospodarczą
- po wezwaniu podatnik określił wartość budowli na ponad 1,5 mln zł

Odzyskana kwota podatku dla Miasta: ponad 70.000 zł

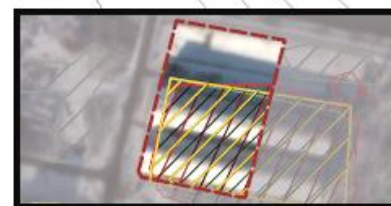
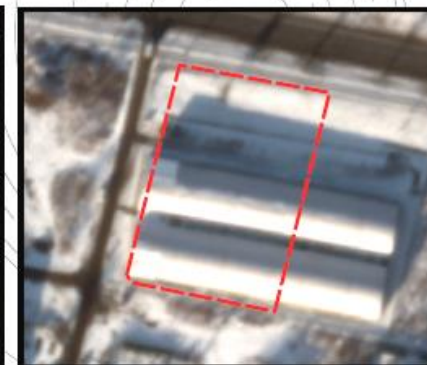


Nr raportu:
ID działki:
Adres:

| Informacje dodatkowe | | Pozwolenia Budowlane | | | | | | |
|--------------------------|------------|---|-------|------------|------------|------------|------|--|
| ANALIZA_WL | wzrostlegi | NAZWA | NRDEC | DATAWAZN | DATA_WFL | OSTATECZNO | PKOB | Opis PKOB |
| Własność osób fizycznych | | umorzanie | 6968 | | 2017-05-28 | tak | 2412 | Budowla sportowa i rekreacyjne pozostałe |
| | | budowa gazoociąg i wraz z przyłączem gazu | 4971 | 2018-10-17 | 2018-01-15 | tak | 2221 | Przebiegi sieci rozdzielczej gazu |
| | | budowa zadaszenia kortów tenisowych z zapleczem socjalnym, instalacjami, zagospodarowaniem terenu | 3766 | 2018-09-01 | 2018-06-05 | tak | 1265 | Budynki kultury fizycznej |

| Dane o budynkach EGIB | | | |
|-----------------------|------|-----------|----------|
| IdBudynku | WgKS | opis WgKS | Pow [m2] |

| Sugerowany obrys budynków i dobudówek | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Id | Powierzchnia [m2] |



Detekcja

- 2021
- 2019
- 2018
- 2020
- brak budynku EGIB
- zmiany w ilości/powierzchni zabudowy
- inne

Legenda:

- Działka ewidencyjna
- Budynek EGIB
- Sugerowany kształt dobudówki/budynku
- Budynek EGIB Punkt



RAPORT SZCZEGÓŁOWY (PDF)

- Typowy przykład nieopodatkowania budynku gospodarczego
- Po wezwaniu telefonicznym zgłoszono do opodatkowania dodatkowo 40 m² budynku pozostałego
- Stwierdzono związek nieruchomości z działalnością gospodarczą
- Podatnik zgłosił dodatkowo budowlę o wartości ponad 7.000 zł i grunt rolny zajęty na prowadzenie działalności gospodarczej (sąsiednia działka)

| Informacje dodatkowe | | Pozwolenia Budowlane | | | | | | |
|------------------------|--------|----------------------|-------|---------|----------|------------|------|--------|
| Wzrost | Wzrost | NAZWA | NRDEC | DATAWYD | DATA_WPL | OSTATECZNO | PKOB | O_PKOB |
| Wzrost osób fizycznych | 1 | | | | | | | |

| Dane o budynkach EGIB | | | |
|-----------------------------|------------|--------------|---------|
| idBudynku | rodzajWgKS | WGS_opis | pow_bud |
| 026401_1.0053.AR_21.3.1_BUD | 110 | b.mieszkalny | 145.43 |

| Sugerowany obrys budynków i dobudówek | |
|---------------------------------------|-------|
| id | pow |
| 210 | 69.75 |



| DETEKCJA | |
|----------|--|
| | det_2020 |
| | det_2018 |
| | det_2019 |
| | det_2021 |
| | EGB_Budynek_polygon |
| | ATLAS_25 |
| | Dobudówki |
| | EGB_Budynek_point |
| | - brak budynku EGIB |
| | - zmiany w ilości/powierzchni zabudowy |
| | - inne |

Odzyskana kwota podatku dla Miasta: ponad 3.500 zł

Raport szczegółowy

Raport PDF rozszerzony o zestawienie z ortofotomap za lata 2018-2020



Ortofotomapa 2018



Ortofotomapa 2019



Ortofotomapa 2020

RAPORT SZCZEGÓŁOWY (PDF)

- Przykład zajęcia gruntu na prowadzenie działalności gospodarczej
- Detekcja zmian w strukturze gruntu świadczy o oznakach zajęcia na działalność gospodarczą
- na gruncie „pozostałym” os. fiz. znajduje się skład drewna
- po wezwaniu zastosowano wyższą stawkę dla gruntu i opodatkowano budowlę związane z działalnością

| Informacje dodatkowe | | Pozwolenia Budowlane | | | | | | |
|--------------------------|--------|----------------------|-------|---------|----------|------------|------|--------|
| Wzrost | Wzrost | NAZWA | NRDEC | DATAWYD | DATA_WPL | OSTATECZNO | PKOB | O_PKOB |
| Własność osób fizycznych | 1 | | | | | | | |

| Dane o budynkach EGIB | | | |
|-----------------------|------------|----------|---------|
| idBudynku | rodzajWgKS | WGS_opis | pow_bud |
| | | | |

| Sugerowany obrys budynków i dobudówek | |
|---------------------------------------|-----|
| id | pow |
| | |



| DETEKCJA | | | |
|----------|--|--|---------------------|
| | det_2020 | | EGB_Budynek_polygon |
| | det_2018 | | det_2021 |
| | det_2019 | | ATLAS_z5 |
| | | | Dobudówki |
| | | | EGB_Budynek_point |
| | - brak budynku EGIB | | |
| | - zmiany w ilości/powierzchni zabudowy | | |
| | - inne | | |

Odzyskana kwota podatku dla Miasta: ponad 8.000 zł

Raport szczegółowy

Raport PDF rozszerzony o zestawienie z ortofotomap za lata 2018-2020



Ortofotomapa 2018



Ortofotomapa 2019



Ortofotomapa 2020

PODSUMOWANIE

- Pierwsze raporty otrzymane z końcem 2020 r.
- Do teraz: 8 raportów szczegółowych liczących ponad 2200 nieruchomości (działek)
- Skuteczność: 30% wyłącznie w skutek działania algorytmu, kolejne 30% wymaga i jest w trakcie weryfikacji przez pracowników w terenie
- Pozostałe przypadki to: obiekty nie podlegające opodatkowaniu (zwolnione będące własnością jst SP itp., obiekty nie posiadające fundamentów ani trwałego związku z gruntem
- Przeanalizowano 75% powierzchni miasta
- Koszt projektu zwrócił się po 3. etapie (raporcie)
- Osiągnięte wyniki mają również wpływ na dochody osiągane w przyszłych latach

WARTOŚĆ DODANA

Poza identyfikacją budynków nieujawnionych w ewidencji:

- Identyfikacja nowych powierzchni niezgłoszonych po rozbudowie budynków widocznych w EGIB (przebudowy, dla których uzyskano bądź nie uzyskano pozwolenia budowlanego)
- Analiza gruntów rolnych zajętych na działalność gospodarczą (widoczne zmiany w strukturze gruntu w badanych latach, które skutkują opodatkowaniem wyższym podatkiem od nieruchomości zamiast podatkiem rolnym) – zamówiono testowy raport
- Analiza gruntów pod kątem występowania budowli w szczególności utwardzenia terenu - zamówiono testowy raport
- Zamówiono 2 testowe raporty dedykowane dla gruntów rolnych i utwardzeń terenu
- Ponowny raport dla jednej z dzielnic zweryfikowanych 12 m-cy wcześniej.

WNIOSKI PO WDROŻENIU

Możliwe ryzyka:

- brak zasobów ludzkich do analizy raportów
- czynnik ludzki niezbędny do oceny przesłanki trwałego związku z gruntem, występowania fundamentu, przesłanki zakończenia budowy lub rozpoczęcia użytkowania przed zakończeniem budowy
- identyfikacja wiat, altan ogrodowych, obiektów małej architektury, które nie podlegają opodatkowaniu, lub są opodatkowane tylko gdy są wykorzystywane na prowadzenie działalności gospodarczej
- identyfikacja obiektów podlegających zwolnieniu ze względu na przedmiot opodatkowania lub podmiot, który go wykorzystuje
- dyscyplina podatkowa po stronie podatników, wcześniejsze prawidłowe opodatkowanie wykrytych obiektów budowlanych
- dane podatkowe objęte tajemnicą skarbową, formalne przeszkody w przekazaniu Wykonawcy do dalszego przetworzenia
- możliwości bardziej szczegółowej i automatycznej analizy po stronie zamawiającego zależne od aktualności i kompletności zapisów w ewidencji podatkowej nieruchomości

WNIOSKI PO WDROŻENIU

Obszary dalszego zastosowania:

- Opłata za zmniejszenie naturalnej retencji terenowej
- Identyfikacja budowli na działkach, na których nie zgłoszono budowli w ogóle (wyzwanie: brak urzędowego rejestru budowli)
- Identyfikacja działek na których prowadzona jest lub rozpoczęła się działalność gospodarcza (wyzwanie: ograniczone możliwości przekazania tajemnicy skarbowej i szczegółów dot. zastosowanych stawek dla danej nieruchomości)
- Cykliczne sprawdzanie działek rolnych opodatkowanych podatkiem rolnym pod kątem zajęcia na działalność gospodarczą (szersza skala zjawiska, skutek podatkowy od następnego miesiąca)

Przekaz społeczny:

- pomagamy prawidłowo wywiązać się z obowiązku
- wzrasta świadomość, że kontrola odbywa się nie tylko w terenie – indywidualnie - lub „zza biurka”
- kontrola podatkowa ukierunkowana na najcięższe przypadki niewspółpracujących podatników
- po doniesieniach medialnych podatnicy sami zgłaszają się do opodatkowania wiedząc, że od części budynków nie płacili podatku

DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ

Izabela Piekielnik
Dyrektor Wydziału Podatków i Opłat
Urząd Miejski Wrocławia

