

adw. Monika Marciniak

Jakby jeden podatek od nieruchomości to było mało.

Obecna sytuacja panująca na rynku nieruchomości przyprawiła niejednego „Kowalskiego” o zawrót głowy. Coraz trudniej uzyskać kredyt na wymarzony dom, zatem często jedyną opcją na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych okazuje się najem. Również i w tym zakresie sytuacja nie jest jednak dobra. Dostępnych na wynajem mieszkań jest mało, a pieniędzy na coraz wyższy czynsz jeszcze mniej. Państwo zdiagnozowało problem pod chwytliwym hasłem „ubóstwa mieszkaniowego” i przystąpiło do zbierania funduszy na bliżej nieokreślone działania, które mają pomóc w tej materii.

Zdaniem ustawodawcy odpowiedzialność za brak mieszkań ponoszą fundusze inwestycyjne, które masowo wykupują w Polsce mieszkania pod wynajem. W istocie zdarza się bowiem niekiedy, że mieszkań brakuje jeszcze zanim zostaną wybudowane. Działania funduszy inwestycyjnych wywołują zatem chaos na rynku mieszkań i przekładają się wzrost cen lokali i czynszu za ich wynajem.

Nasuwa się jednak pytanie, czy podejmowane przez ustawodawcę działania należy uznać za chęć niesienia pomocy, czy bardziej za przysłowiowe „dolanie oliwy do ognia”.

Ustawodawca zamierza utworzyć nowy fundusz celowy w Ministerstwie Aktywów Państwowych. Środki znajdujące się na tym funduszu – w wysokości ok. 100 – 150 mln zł rocznie - mają posłużyć sfinansowaniu operacji „likwidacji skrajnego ubóstwa mieszkaniowego”.

Skąd ustawodawca weźmie środki na sfinansowanie swojego nowego pomysłu? Nic prostszego – w tym celu zamierza stworzyć aż trzy nowe podatki, którymi zostaną obłożone „winne wszystkim” fundusze inwestycyjne (niektóre źródła wskazują jednak, że podatek ten może zostać również nałożony na podmioty dysponujące co najmniej pięcioma mieszkaniami na wynajem), będą to:

- 1) danina transakcyjna – formuła tego podatku funkcjonuje już w Irlandii Północnej, gdzie wynosi ok. 10 % w przypadku zakupu co najmniej 10 nieruchomości w ciągu 12 miesięcy,
- 2) podatek od przychodów z budynków – w nowej – wyższej – stawce,
- 3) podatek od nieruchomości – analogicznie – w nowej – wyższej – stawce.



MASIOTA

ADWOKACI I RADCOWIE PRAWNI

Brzmi pięknie, lecz w braku jakichkolwiek szczegółów odnośnie do planowanych działań, ciężko ocenić rzeczywiste intencje ustawodawcy. Na pierwszy rzut oka trudno bowiem odnaleźć ciąg przyczynowy pomiędzy coraz wyższymi podatkami dla sektora nieruchomości i zachęceniem tegoż sektora do coraz to nowych inwestycji.

Nie ulega wątpliwości, iż inwestycje są zaś potrzebne, aby zwiększyć zasób mieszkaniowy.

Z niecierpliwością czekamy zatem na to, aby ustawodawca zdradził „szczegóły” swojego pomysłu w tym zakresie.



MASIOTA
adwokaci i radcowie
prawni

Adres korespondencyjny:

Poznań
ul. Paderewskiego 6/2, 61-770 Poznań
tel. +48 61 852 36 23
kancelaria@masiota.com

Oddział:

Warszawa
ul. Trębacka 4, 00-074 Warszawa
tel. +48 22 630 94 49
office@masiota.com

www.masiota.com