

Polska Sieć
Ekonomii

Stowarzyszenie Polska Sieć Ekonomii (PLSE)
Polish Economics Network
ul. Oleandrów 7/16
00-629 Warszawa, Polska

info@plse.org.pl
www.plse.org.pl

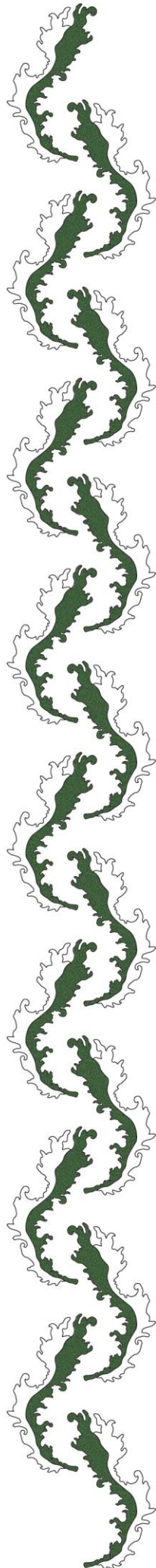
Odpowiedź PLSE na konsultacje publiczne projektu ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe

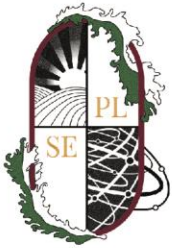
Polska Sieć Ekonomii (PLSE) z mieszanymi uczuciami przyjmuje inicjatywę Ministerstwa Rozwoju i Technologii (MRiT), której celem jest poprawa sytuacji młodych Polek i Polaków na rynku mieszkaniowym. Z jednej strony popieramy wyrażone w przepisach projektu ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (nr druku UD479) założenie, że **zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych**, w tym przypadku poprzez zakup pierwszego mieszkania, **zasługuje na szczególną ochronę państwa i nie powinno podlegać wyłącznie siłom wolnego rynku**.

Z drugiej strony, w ocenie PLSE, przedłożony do konsultacji projekt nie zawiera wystarczających narzędzi zdolnych do realizacji tego celu. **Rozwiązania zwiększające siłę nabywczą młodych osób** (preferencyjny kredyt oraz rachunek oszczędnościowy na cele mieszkaniowe) **muszą zostać zrównoważone rozwiązaniami zmierzającymi do ograniczenia szkodliwej spekulacji na rynku nieruchomości mieszkalnych przez inwestorów prywatnych**, zarówno indywidualnych jak i wciąż relatywnie rzadko obecnych na polskim rynku instytucjonalnych. Ponadto jest jasne, że **strumień dotacji zwiększających popyt młodych osób ostatecznie zasili zyski banków i deweloperów, nie poprawiając podaży samych lokali**.

I. Po pierwsze, w przypadku mieszkań kupowanych na rynku wtórnym, **istotnie - do 6% - powinna wzrosnąć stawka podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC) od tak zwanego hurtowego zakupu mieszkań**. W ocenie PLSE, o hurtowym zakupie w przypadku nieruchomości mieszkalnych mówić można już przy zakupie więcej niż dwóch takich nieruchomości w ciągu 1 roku obrotowego.

II. Podobnie, **adekwatnie powinien wzrosnąć podatek VAT od zakupu hurtowego mieszkań na rynku pierwotnym, z obecnych 8% do 15%**. Zmiana dotyczyć powinna





Stowarzyszenie Polska Sieć Ekonomii (PLSE)
Polish Economics Network
ul. Oleandrów 7/16
00-629 Warszawa, Polska

info@plse.org.pl
www.plse.org.pl

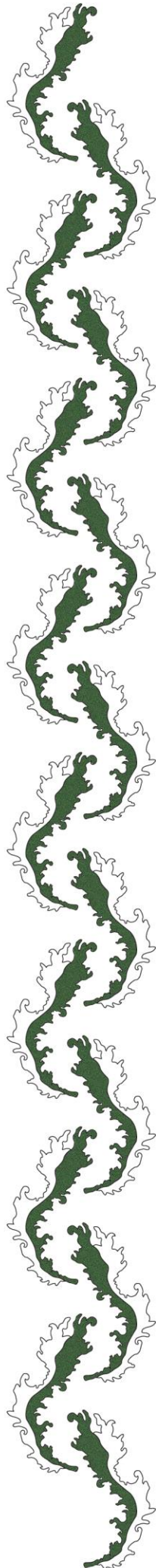
Polska Sieć
Ekonomii

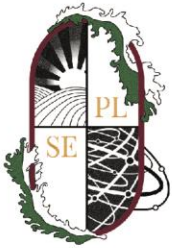
zarówno inwestorów instytucjonalnych takich jak fundusze inwestycyjne, jak i indywidualnych.

III. Warto jednocześnie podkreślić, że wzrost jednorazowych obciążeń podatkowych z tytułu hurtowego zakupu i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych sam w sobie nie doprowadzi do ograniczenia spekulacji na tym rynku. Obecnie, średni zwrot z inwestycji w lokale mieszkaniowe z tytułu najmu wynosi średnio nawet powyżej 5% (dane za 2022 r.) i obciążony jest zryczałtowanym podatkiem 8,5% lub 12,5% w przypadku przychodów powyżej 100 tys. PLN. Z kolei, w przypadku inwestycji kapitałowych w obligacje skarbowe (porównywalny zwrot z kapitału w analogicznym okresie), fundusze inwestycyjne lub bezpośrednio na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie (niższy średni zwrot z kapitału w analogicznym okresie), zwrot z kapitału obłożony jest tzw. podatkiem Belki wynoszącym 19%. **Inwestycje w lokalu mieszkalne są zatem podatkowo uprzywilejowane względem lokowania kapitału na rynku finansowym.** W ocenie PLSE, sytuacja ta nosi znamiona patologii, w której polityka publiczna zachęca inwestorów do kierowania kapitału na spekulacje mieszkaniowe zamiast na rynek kapitałowy. Wymaga ona zatem pilnej zmiany poprzez przynajmniej zrównanie podatkowych obciążeń zysków z inwestycji w lokale mieszkalne i instrumenty finansowe.

IV. Pierwszym rozwiązaniem tej patologicznej sytuacji w celu ograniczenia stóp zwrotu z posiadania nieruchomości mieszkalnych na hurtową skalę, może być wprowadzenie tzw. **podatku katastralnego od trzeciego mieszkania**. Podatek katastralny, jako jeden z rodzajów podatku od wartości nieruchomości (land-value tax), jest przez ekonomistów uważany za *“najbardziej sprawiedliwy i równy ze wszystkich podatków”* (Henry George). Wymiar podatku może być ustalony na podstawie ceny rynkowej, z uwzględnieniem “beneficjenta rzeczywistego” aby uniknąć unikania opodatkowania przez sztuczne wehikuły prawne.

V. Alternatywnym rozwiązaniem, może być stworzenie zachęt do lokowania nadwyżek kapitału w instrumenty finansowe i fundusze kapitałowe poprzez wprowadzenie **kwoty wolnej od podatku Belki do pułapu 10 tys. PLN**. Rozwiązanie to pozwala bowiem na przynajmniej częściową eliminację przewagi podatkowej inwestycji na rynku mieszkaniowym w porównaniu do rynku finansowego.





Stowarzyszenie Polska Sieć Ekonomii (PLSE)

Polish Economics Network

ul. Oleandrów 7/16

00-629 Warszawa, Polska

info@plse.org.pl

www.plse.org.pl

Polska Sieć
Ekonomii

VI. Finalnie, poprawny *policy mix* musi uwzględniać tworzenie alternatywy dla rynku prywatnego. Tą alternatywą jest budownictwo komunalne oraz społeczne (korzystające z form takich jak TBS, SIM czy spółdzielnie mieszkaniowe), organizowane lokalnie przez samorządy. Konieczne jest zwiększenie finansowania i uproszczenie procedur Funduszu Dopłat BGK, który w przeciwieństwie do programu Mieszkanie+ osiąga wymierne efekty.

Zwracamy się zatem z apelem do MRiT o uzupełnienie przedstawionego projektu o powyższe kwestie. Członkowie PLSE - przedstawiciele akademii, ekonomiści i ekonomistki - pozostają do Państwa dyspozycji w celu przedyskutowania szczegółowych rozwiązań realizujących nasze postulaty.

