PZFD
Polski Związek
Firm Deweloperskich

pl. Trzech Krzyży 10/14
00-499 Warszawa

T: +48 22 745 01 00

pzfd.pl

STOWARZYSZENIE
MIESZKANICZNIK
Wspieramy wynajmujących mieszkania

Warszawa, 06.09.2022

Pan
Artur Soboń
Sekretarz Stanu
w Ministerstwie Finansów

Ministerstwo Finansów
ul. Świętokrzyska 12
00-916 Warszawa

Wspólny apel PZFD i Mieszkanicznika – przywrócenie amortyzacji podatkowej

W imieniu Polskiego Związku Firm Deweloperskich oraz stowarzyszenia Mieszkanicznik pragniemy złożyć na ręce Pana Ministra wniosek o przywrócenie amortyzacji podatkowej, której brak wpływa negatywnie zarówno na rynek najmu indywidualnego, jak i instytucjonalnego.

I. Wstęp

Wraz z wejściem w życie Polskiego Ładu doszło do wyłączenia z kosztów podatkowych odpisów amortyzacyjnych od budynków i lokali mieszkalnych zarówno na gruncie PIT jak i CIT. Stąd wydatki poniesione na nabycie takich nieruchomości mieszkalnych obecnie stanowią koszt uzyskania przychodów dopiero w momencie ich zbycia (podobnie jak w przypadku nieruchomości gruntowych).

Najważniejsze argumenty, które przemawiają za przywróceniem amortyzacji podatkowej to:

- zachęcenie inwestorów indywidualnych do wykazywania swoich przychodów z tytułu najmu, co zmniejsza ryzyko powiększania się szarej strefy;
- zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem oferowanych zarówno w ramach najmu od osoby indywidualnej, jak i w ramach najmu instytucjonalnego;
- wpływ na polepszenie standardu wynajmowanych mieszkań;
- wsparcie postępującej profesjonalizacji rynku najmu.

II. Sektor najmu indywidualnego

Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik" zaobserwowało, że po 10 latach działalności Stowarzyszenia widać diametralną zmianę w podejściu inwestorów. Jeszcze przed wprowadzeniem ryczałtu od najmu, tj. przed 2002 r. zasadą było niewykazywanie przez wynajmujących wszystkich dochodów z najmu z uwagi na zbyt skomplikowane, restrykcyjne przepisy podatkowe.

Obecnie takie podejście jest źle postrzegane, a wręcz niedopuszczalne. Wynajmujący reinwestują osiągnięte zyski w kolejne przedsięwzięcia biznesowe związane z powiększeniem i podniesieniem standardu zasobu mieszkaniowego w kraju.

Ich działalność daje również wymierną korzyść dla budżetu państwa. A jak wskazują dane podatkowe w 2020 r. złożono 757 128 zeznań w PIT28, w których wykazano przychody z najmu.

Wyłączenie z kosztów podatkowych odpisów amortyzacyjnych od budynków i lokali mieszkalnych oznacza, że wynajmujący nie mogą uwzględnić w swoich rozliczeniach podatkowych faktycznie poniesionych wydatków zarówno na zakup mieszkań jak i ich gruntowny remont.

Wyłączenie amortyzacji podatkowej może spowodować powiększenie się szarej strefy. Skoro podatnik nie może rozliczyć wszystkich racjonalnie poniesionych wydatków, to istnieje ryzyko, że nie będzie wykazywać ich w ogóle.

Likwidacja amortyzacji oraz rozliczanie najmu prywatnego według skali podatkowej wpływa negatywnie na dostępność mieszkań na wynajem, ponieważ powstałe obciążenia podatkowe są przerzucane na najemców. Nałoży to jeszcze większą presję na wzrost czynszów. A jak wskazują dane Polityka Insight i Otodom za drugi kwartał 2022 r. czynsze za wynajem mieszkań rosną niezwykle dynamicznie – przykładowo w przypadku mieszkań do 40 m2 mowa o wzroście w wysokości 28,9% rok do roku.

Z uwagi na powyższe argumenty przywrócenie amortyzacji podatkowej jest zasadne i wpłynie korzystnie na rynek mieszkań na wynajem oferowanych przez osoby fizyczne, w tym trudnym okresie ekonomicznym.

III. Sektor najmu instytucjonalnego

Likwidacja amortyzacji podatkowej ma wpływ nie tylko na inwestorów indywidualnych, którzy w ramach działalności gospodarczej inwestują wypracowane środki w lokale mieszkalne, ale także na rentowność projektów typu PRS (Private Rental Sector) - czyli najmu instytucjonalnego.

Sektor wynajmu instytucjonalnego rozwija się dynamicznie i jest odpowiedzią na trend wśród młodych ludzi, którzy często wolą poczekać ze związaniem się kredytem hipotecznym czy też nie są pewni miejsca swojego zatrudnienia. Znaczną część najemców stanowią również cudzoziemcy, którzy mają zapewnioną profesjonalną obsługę najmu, pracownicy firm zagranicznych czy zawodnicy klubów sportowych.

W sektorze PRS (Private Rental Sector) w porównaniu do klasycznych projektów deweloperskich głównym celem po wybudowaniu inwestycji jest wynajęcie znajdujących się na niej lokali, a nie ich sprzedaż do indywidualnych nabywców.

Dla sektora PRS wybudowane lokale mieszkaniowe kwalifikowane są jako środki trwałe. Stąd dokonywanie odpisów amortyzacyjnych daje jedyną możliwość podatkowego aktywowania wydatków poniesionych na wybudowanie inwestycji – do czasu ewentualnego zbycia całego projektu.

PZFD

Polski Związek
Firm Deweloperskich

STOWARZYSZENIE
MIESZKANICZNIK
Wspieramy wynajmujących mieszkania

Obecnie funkcjonujących lokali w ramach najmu instytucjonalnego jest ponad 7000 (w tym 2 tys. znajdujących się w zasobach PFR Nieruchomości), a w trakcie budowy lub na etapie przygotowania znajduje się ponad 25 tys. lokali.

W większości z funkcjonujących już budynków stan wynajęcia lokali jest na poziomie 99%, co pokazuje zapotrzebowanie na mieszkania oferowane w ramach najmu instytucjonalnego. Zgodnie z informacjami od przedsiębiorstw z tego sektora wraz z rozpoczęciem inwazji Federacji Rosyjskiej na Ukrainę skala zapytań rażąco wzrosła.

Dlatego w celu wsparcia rozwoju tego sektora, który profesjonalizuje rynek najmu i zapewnia większą podaż mieszkań na wynajem wnosimy o przywrócenie możliwości dokonywania odpisów amortyzacyjnych.

***

W załączeniu przekazujemy uwagi, które PZFD i Mieszkanicznik złożyły w ramach konsultacji publicznych do Polskiego Ładu w przedmiocie pozostawienia możliwości amortyzowania lokali i budynków mieszkalnych. W razie potrzeby włączenia się w prace legislacyjne, deklarujemy pełną gotowość wsparcia resortu.

W imieniu PZFD

Sebastian Juszczak
Prawnik
Polski Związek Firm Deweloperskich

Konrad Płochocki
Wiceprezes Zarządu
Polski Związek Firm Deweloperskich

W imieniu stowarzyszenia Mieszkanicznik

Katarzyna Gontarczyk
Członek Zarządu, skarbnik
Stowarzyszenia Mieszkanicznik

Robert Kuliga
Wiceprezes Zarządu
Stowarzyszenia Mieszkanicznik

Jacek Kusiak
Prezes Zarządu
Stowarzyszenia Mieszkanicznik

Załączniki:

1. Uwagi PZFD do Polskiego Ładu w ramach konsultacji publicznych;
2. Uwagi stowarzyszenia Mieszkanicznik do Polskiego Ładu w ramach konsultacji publicznych.