Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości
na Wynajem „Mieszkanicznik"
al. Solidarności 72/5
00-145 Warszawa

Warszawa, 26-08-2021 r.

Pan
Tadeusz Kościński

Minister finansów, funduszy i polityki regionalnej

Dot. konsultacji społecznych w zakresie proponowanych zmian w podatkach od wynajmu, opublikowanych 26.07.2021 r. https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12349409

a w szczególności

1/ likwidacji możliwości rozliczania najmu według skali podatkowej w ramach źródła przychodów, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych,
2/ likwidacji możliwości amortyzacji nieruchomości mieszkalnych, niezależnie od źródła przychodów oraz podmiotu będącego właścicielem nieruchomości.

Szanowny Panie Ministrze!

W imieniu środowiska osób prywatnych inwestujących w nieruchomości na wynajem i świadczących usługi najmu prywatnego zwracamy się z prośbą o zapoznanie się z naszą analizą możliwych niekorzystnych skutków po wprowadzeniu powyższych zmian i uwzględnienie naszego apelu.

Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik" jest organizacją wspierającą działania na rynku najmu prywatnego od 2012 r. i skupia ok. 20.000 członków i sympatyków. Naszą misją jest cywilizowanie rynku najmu, edukacja oraz promocja etycznych i legalnych standardów postępowania kierowana do obu stron uczestników tego rynku - zarówno do wynajmujących jak i najemców.

Jednym z elementów naszych działań jest edukacja podatkowa. Po 10 latach naszej działalności Stowarzyszenie może się pochwalić diametralną zmianą sposobu myślenia ludzi związanych z tym środowiskiem. Jeszcze niedawno, bo przed wprowadzeniem ryczałtu od najmu (2003 r.) zasadą, a nie wyjątkiem, było niewykazywanie przez wynajmujących wszystkich dochodów z najmu z uwagi na zbyt skomplikowane, restrykcyjne przepisy podatkowe. Obecnie takie myślenie jest źle postrzegane a wręcz niedopuszczalne dla osób, które już odniosły sukces biznesowy i nadal się rozwijają. Osoby te reinwestują osiągnięte zyski w kolejne przedsięwzięcia

biznesowe związane z powiększeniem i podniesieniem standardu zasobu mieszkaniowego w kraju.

Dotychczasowy rozwój rynku najmu w Polsce wynikał między innymi z działającego systemu prawnopodatkowego, dającego możliwość wyboru przez podatnika najlepszej dla niego formy opodatkowania wynajmu i prowadzonej działalności gospodarczej.

Na wstępie przedstawiamy kilka zasadniczych argumentów, dlaczego dynamiczny rozwój rynku wynajmu mieszkań, który analizujemy od 10 lat, jest tak istotny dla gospodarki państwa:

1/ umożliwia migrację za pracą i równomierny rozwój poszczególnych regionów państwa wypełniając lukę zapotrzebowania na pracowników z różnych branż,

2/ umożliwia edukację osobom, które w swoim stałym miejscu zamieszkania nie mają dostępu do szkół, uczelni, i innych form edukacji zgodnych z ich zainteresowaniami,

3/ umożliwia pobyt cudzoziemcom przez dłuższy czas,

4/ tworzy substancję mieszkaniową, o której mowa w projekcie rządowym dotyczącym utworzenia Społecznych Agencji Najmu,

5/ inwestorzy w nieruchomości kupują mieszkania często w starych budynkach do kapitalnego remontu lub nawet nie nadających się do zamieszkania. Pomagają tym samym wspólnotom mieszkaniowym przeprowadzić remonty nie tylko części wspólnych ale też rewitalizację całych budynków, których stan często zagraża życiu mieszkańców. Inwestorzy kupują podupadające budynki przekształcając je w nieruchomości o wysokim standardzie i estetyce wpływając na wygląd całych kwartałów/osiedli/dzielnic/miast,

6/ inwestorzy w nieruchomości na wynajem podejmują często indywidualnie wysokie ryzyko finansowe a zyski z projektów inwestują w kolejne projekty wpływając nie tylko na PKB ale również na sam przychód z podatków od wynajmu. Zgodnie z informacjami uzyskanymi bezpośrednio z Ministerstwa Finansów przez naszych ekspertów podatkowych łączna kwota przychodu z najmu lub dzierżawy w 2019 roku wykazana w zeznaniach podatkowych od osób rozliczających najem prywatny według skali podatkowej to 2.928 mln zł, przy czym dochód podlegający opodatkowaniu przekracza 1 mld zł.

7/ mimo wyjątkowo trudnych warunków prawnych polegających na wybitnie silnej ochronie praw lokatora znajdują sposób, aby nie tylko właściwie zabezpieczyć swój interes prawny ale również budują świadomość najemcy. Mentalność najemcy jest bezwzględnym warunkiem, aby dogonić wysoko rozwinięte państwa Europy i móc wprowadzać bezpiecznie jakiekolwiek inne zmiany na tym rynku.

Biorąc pod uwagę wyżej wymienione powody uważamy, że rozwój rynku najmu prywatnego zostanie znacznie wyhamowany a nawet spowoduje cofnięcie jego profesjonalizacji o kilka/kilkanaście lat w przypadku wprowadzenia zmian zaproponowanych w ustawach: o podatku dochodowym od osób fizycznych i o podatku od osób prawnych w ramach nowego Polskiego Ładu polegających na:
1/ likwidacji możliwości rozliczania najmu według skali podatkowej w ramach źródła przychodów, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych,
2/ likwidacji możliwości amortyzacji nieruchomości mieszkalnych, niezależnie od źródła przychodów oraz podmiotu będącego właścicielem nieruchomości.

<u>Uzasadnienie powyższej tezy.</u>

Osoby będące w tzw. szarej strefie, do której staramy się dotrzeć naszymi działaniami edukacyjnymi i budowaniem świadomości podatkowej, nadal w niej pozostaną.

Wyłączenie z kosztów podatkowych odpisów amortyzacyjnych od budynków i lokali mieszkalnych oznacza, że wynajmujący nie będą mogli uwzględnić w swoich rozliczeniach podatkowych faktycznie poniesionych wydatków zarówno na zakup mieszkań jak i ich gruntowny remont (ulepszenie). Wydatki te stanowią największy wysiłek ze strony wynajmującego. Pozostałe wydatki wiążą się z bieżącym utrzymaniem mieszkań i są najczęściej ponoszone przez najemcę. Pozbawienie wynajmujących możliwości uwzględnienia w rozliczeniach "podstawowego" kosztu, który faktycznie ponieśli może odnieść odwrotny skutek do zamierzonego. Skoro podatnik nie ma prawa rozliczyć wszystkich racjonalnie poniesionych wydatków, to czemu ma wykazywać wszystkie uzyskane przychody?

Wprowadzenie tych zmian będzie miało destrukcyjny wpływ na branżę usług remontowych mieszkań.

Pozbawiając wynajmujących prawa do rozliczenia wydatków na podniesienie standardu mieszkania w kosztach podatkowych stracą oni istotną zachętę do oczekiwania od ekip remontowych faktur z tytułu zrealizowanych prac. Podobnie brak możliwości uwzględnienia w rozliczeniach podatkowych środków wydatkowanych na zakup mieszkań będzie pozbawiał kupujących zachęt do oczekiwania od sprzedających wykazania przez nich przed notariuszem faktycznie zapłaconej ceny, a nie zaniżonej dla celów PCC czy podatku dochodowego od sprzedaży. W obrocie handlowym jest bardzo dużo mieszkań o wysokim (luksusowym) standardzie wykończenia o wartości znacznie powyżej wartości rynkowej, które też są oferowane przez inwestorów do wynajmu.

Obecne przepisy zezwalające na stosowanie amortyzacji, dają inwestorom możliwość reinwestowania zysków i rozwój prowadzonej działalności.

Zakładając, że przeciętna inwestycja w mieszkanie na wynajem daje od 4 % - 6 % stopy zwrotu, to taka amortyzacja pozwala na zmniejszenie dochodu do "zera" a nawet osiągnięcie straty przez okres nawet 10-15 lat. Nie znaczy to jednak, że po okresie amortyzacji nie odprowadzą podatku z nawiązką. Osoby wynajmujące mieszkania najczęściej myślą długoterminowo i nie planują sprzedaży swoich mieszkań po 5, 8 czy 10 latach. Traktują wynajem jako zabezpieczenie dla swoich dzieci czy na własną starość, ponad świadczenia z powszechnego systemu emerytalnego.

Oczywiście potrzeby budżetowe są tu i teraz, dlatego ustawodawca dąży do zwiększenia opodatkowania już od momentu zakupu nieruchomości na wynajem. Jednak, aby osiągnąć taki cel, wystarczyłoby zmniejszenie stawki indywidualnej np. do 7 % w przypadku amortyzacji używanych lokali mieszkalnych. Utrzymanie amortyzacji pozwoli wynajmującym nadal legalnie prowadzić rozliczenia podatkowe faktycznie poniesionych wydatków (tylko w dłuższym okresie czasu), a z drugiej strony zapewni budżetowi państwa bieżące wpływy z podatku z tytułu wynajmu mieszkań.

Utrzymanie możliwości rozliczania odpisów amortyzacyjnych i wyboru sposobu opodatkowania pozwala na zróżnicowanie a zarazem adekwatne opodatkowanie różnych sytuacji różnych wynajmujących. Często osoby rozpoczynają swoją "przygodę" z wynajmem, gdy przeprowadzają się z mniejszego mieszkania do większego lub otrzymują mieszkanie w spadku. Osoby takie decydują się najczęściej opodatkować najem ryczałtem - z uwagi na jego prostotę. Po pewnym czasie dzięki nadwyżkom finansowym i dobrymi doświadczeniom z dotychczasowymi najemcami, decydują się na zakup kolejnego mieszkania. Poszukują wtedy często "okazji" rynkowej tj. mieszkania do remontu. Wtedy to decydują się na przejście w rozliczeniach podatkowych "na zasady ogólne", aby odliczyć ponoszone wydatki. Finalnie, gdy spełniają się w wynajmie i planują dalej rozwijać ten rodzaj działalności, decydują się na rozliczenia w ramach działalności gospodarczej. Obecny system w sposób naturalny prowadzi wynajmujących przez kolejne etapy ich rozwoju. Likwidacja rozliczeń "na zasadach ogólnych" i likwidacja amortyzacji wytworzy lukę związaną z wynajmującymi, którzy planują ponieść istotne wydatki związane z remontem zakupionego mieszkania, które to wydatki nie zostaną w zasadniczej części uwzględnione w jego rozliczeniu podatkowym. **W konsekwencji zostanie zrównana podatkowo sytuacja osób, które konsumują dochody z najmu z osobami, które reinwestują te dochody w całości.**

Ograniczenie dostępności mieszkań na wynajem

Likwidacja amortyzacji oraz rozliczania najmu prywatnego według skali podatkowej wpłyną negatywnie na dostępność mieszkań na wynajem. Przewidujemy, że powstałe obciążenia podatkowe zostaną przerzucone na najemców. Wielu wynajmujących, widząc spadającą rentowność najmu, przy tak dużym ryzyku trafienia na nieuczciwego (niepłacącego) najemcę, którego silnie chroni ustawa o ochronie praw lokatorów czy niemałym ryzyku wzrostu stóp procentowych, może po prostu zaniechać wynajmowania. Inwestorzy nie będą też skłonni kupować lokali wymagających kapitalnego remontu w starych zaniedbanych budynkach i ponosić ogromnego ryzyka finansowego, ponieważ ich zysk w stosunku do ryzyka zostanie znacznie okrojony.

Argument używany przez Ministerstwo iż, „zmiany dotyczą zatem tych składników (czyli nieruchomości mieszkalnych – dopisek autora), których wartość nie spada a zasadniczo wzrasta" (patrz str. 110 uzasadnienia do projektu).

Nie jest to prawdą. Po pierwsze ewentualnym wzrostom podlegają ceny a nie wartość nieruchomości (należy zrozumieć różnicę). Pod drugie, ceny nieruchomości w niektórych okresach rosną a w niektórych także spadają (np. okres 2009 – 2012.
Domyślamy się, że w analizie ustawodawca nie uwzględnił kosztów utrzymania mieszkań w postaci czynszów do spółdzielni/wspólnot czy opłat stałych dla dostawców prądu i gazu, ubezpieczeń, rat kredytowych, które muszą być pokrywane również w okresach bez wynajmu tzw. pustostanów. Mimo, że cena sprzedaży nieruchomości przewyższa cenę zakupu, to sumując stałe koszty jej utrzymania, zwłaszcza w ostatnim czasie długotrwałych pustostanów może się okazać, że stanowią w pełni różnicę między ceną zakupu a sprzedaży a nawet generują stratę. Publikowanie tego rodzaju uzasadnień jest krzywdzące dla inwestujących w nieruchomości.

To, że ceny nieruchomości mieszkalnych okresowo rosną, nie oznacza też, że nie wymagają nakładów na utrzymanie ich stanu technicznego w czasie wynajmu. Każda nieruchomość z czasem niszczeje i amortyzacja jest właśnie mechanizmem pozwalającym uwzględnić w rozliczeniach fakt, że nieruchomość wymaga ciągłych nakładów na utrzymanie dobrego stanu technicznego i zapewnienia najemcom bezpieczeństwa i komfortu mieszkania.

W uzasadnieniu (patrz str. 110) podano, że „Projektowane rozwiązanie będzie zbieżne w skutkach w podatku dochodowym z rozwiązaniami dotyczącymi gruntów i prawa wieczystego użytkowania gruntów, które również nie podlegają amortyzacji".

Porównywanie nieruchomości mieszkalnych, które zużywają się i wymagają nakładów, do gruntów, które zasadniczo nie zużywają się, nie jest dobrym uzasadnieniem propozycji likwidacji amortyzacji tych nieruchomości mieszkalnych. Brak analogii.

Przymusowy wynajem przez mniej zamożnych obywateli pomaga w spłacie rat kredytu zaciągniętego w CHF

Wiele nieruchomości jest przez ich właścicieli wynajmowanych, ponieważ nie mają innego wyjścia. Nie mogą ich sprzedać, ponieważ są one obciążone kredytem w CHF o wartości większej niż obecna cena mieszkania, a ich wynajem jest dla nich jedynym sposobem poradzenia sobie ze spłatą rat kredytowych. W wielu przypadkach dochód z wynajmu nie pokrywa w pełni raty kredytu i muszą oni dopłacać do niego. Zwiększenie obciążenia podatkowego ich najmu jeszcze bardziej pogorszy sytuację.

Argumenty za likwidacją amortyzacji mieszkań stoją w sprzeczności do pozostawienia amortyzacji lokali niemieszkalnych

Likwidacja możliwości amortyzacji nieruchomości mieszkalnych w sposób nieuzasadniony dyskryminuje właścicieli takich nieruchomości w porównaniu do właścicieli nieruchomości niemieszkalnych. Trudno znaleźć rozsądne uzasadnienie dla takiego zróżnicowania zasad rozliczania wynajmu nieruchomości. Brak racjonalnego

wytłumaczenia, dlaczego ustawodawca uznał, że wartość nieruchomości mieszkalnych (w przeciwieństwie do niemieszkalnych) z biegiem lat rośnie i należy zwiększyć obciążenia podatkowe

W mediach pojawiły się również wypowiedzi przedstawicieli Ministerstwa, w których uzasadniają oni likwidację możliwości amortyzacji nieruchomości mieszkalnych faktem, że w innych krajach również coś takiego się wydarzyło.

Działając w imieniu środowiska wynajmujących w Polsce domagamy się opublikowania przeprowadzonej przez ustawodawcę analizy skutków takich regulacji w tych krajach. Należy pokazać również opinii publicznej poziom rozwoju rynku wynajmu w tych państwach i świadomości wynajmujących i najemców, jako rzeczowe i rzetelne uzasadnienie wymienionego wyżej argumentu.

Dostępność mieszkań na wynajem jest istotnym elementem polityki mieszkaniowej państwa.

Jednym z elementów, pokazujących jak bardzo dla Państwa i ustawodawcy ważny był rynek najmu, jest art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT, który zwalnia z VAT wynajem nieruchomości mieszkalnych wyłącznie na cele mieszkaniowe. To zwolnienie wprowadzone zostało właśnie w celu zwiększenia dostępności mieszkań dla obywateli. Również projekt wprowadzenia Społecznych Agencji Najmu ma służyć temu celowi.

Przewidujemy, że niekorzystne zmiany podatkowe, zostaną w całości przerzucone przez wynajmujących na najemców. Mieliśmy już z tym do czynienia, na rynku usług bankowych, które znacznie podrożały dla klientów, po zwiększeniu obciążeń fiskalnych dla banków. Cały czas, borykamy się w kraju, z niewystarczającą ilością mieszkań na wynajem. Zasoby komunalne są często w opłakanym stanie, a mieszkanie w nich nierzadko urąga godności ludzkiej. Dodatkowe obciążenie podatkowe, które, niestety, finalnie zapłaci najemca, uderzy w tych najbardziej potrzebujących. Wyższą cenę najmu, zapłacą przede wszystkim obywatele, których teraz i tak nie stać na zakup własnego "M". Jest to dla nas działanie o tyle niezrozumiałe, że przeczy obecnej polityce wsparcia najbardziej potrzebujących osób. Spowoduje to kolejne wykluczenia społeczne, dotykające przede wszystkim osoby, które słabo radzą sobie ze swoimi finansami. Podniesienie natomiast czynszów najmu, jest również jednym z podstawowych czynników wpływających na rosnącą inflację. Uważamy, że w obecnym czasie, każdy czynnik powodujący większą inflację, jest skrajnie niekorzystny dla gospodarki i finansów państwa.

Odpływ inwestorów z Polski

Taka zmiana reguł gry w jej trakcie zniszczy też zaufanie do Polski jako państwa prawnego i zniechęci do inwestowania w Polsce. Osoby, które dotychczas kupowały nieruchomości na wynajem w Polsce (zwiększając ich podaż dla obywateli i zapewniając przychód polskim firmom), zwrócą się w części ku innym rynkom w Unii Europejskiej. W obecnej sytuacji mogą przecież inwestować praktycznie w każdym Państwie UE. W ten sposób kilkaset tysięcy złotych ich kapitału (za każde mieszkanie) zasili deweloperów, wykonawców i dostawców materiałów w innych krajach. Stracą na tym przede wszystkim polskie firmy i polscy najemcy.

Warto zwrócić także uwagę, iż inwestowanie w nieruchomości na wynajem przez indywidualnych inwestorów jest jednym z niewielu dostępnych dla polskich obywateli i stosunkowo bezpiecznym sposobem na budowanie długoterminowej zamożności obywateli i państwa. Przez ostatnie 30 lat inwestorzy indywidualni przyczynili się znacznie do zmniejszenia deficytu i rozwoju rynku mieszkań na wynajem w Polsce. Wprowadzenie tego typu ograniczeń przy jednoczesnym wzroście konkurencyjności ze strony reprezentujących często zagraniczny kapitał inwestorów instytucjonalnych wchodzących dynamicznie na rynek Polski, znacznie obniży konkurencyjność i opłacalność inwestowania w najem przez osoby indywidualne.

Niestety spodziewamy się, że proponowane przez ustawodawcę zmiany, jeśli wejdą w życie, oczywiście będą skutkować próbą ich obejścia.

Gdy za ulepszenie mieszkania ekipa wystawi nam fakturę, to takiej faktury nie rozliczymy w kosztach, ale gdy z taką samą ekipą podpiszemy umowę zlecenie/umowę o dzieło/umowę o pracę to taki wydatek zaliczymy w koszty.

Wydatku na zakup mieszkania nie rozliczymy w koszty, ale koszty odsetek od kredytu dalej będą kosztem.

Gdy sam ulepszę mieszkanie nie rozliczę tego w koszty, ale gdy oddam mieszkanie w podnajem, to podnajemca dokona "inwestycji w obcym środku trwałym" i być może rozliczy te koszty podatkowo.

Wydatki remontowe dalej będą kosztem w ramach źródła przychodów, którym jest pozarolnicza działalność gospodarcza. Będzie próba jak najszerszego definiowania remontu, aby uniknąć pojęcia ulepszenia, które to wydatki nie będą kosztem podatkowym.

Gdy ktoś będzie miał do zapłaty od dochodu (a faktycznie przychodu) 17% podatku PIT + 9% składki zdrowotnej przejdzie na rozliczenia gotówkowe, a wynajmując cudzoziemcom (np. z Ukrainy) w ogóle może nie chcieć wykazywać przychodów.

Z powyższych powodów apelujemy o rezygnację z wprowadzenia następujących zmian podatkowych:

- likwidacji możliwości rozliczenia najmu według skali podatkowej w ramach tzw. „najmu prywatnego" (źródła przychodów, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych),
- likwidacji amortyzacji nieruchomości mieszkalnych

Niezależnie od powyższego, apelujemy o stosowanie powszechnych w innych krajach, dobrych praktyk ustawodawczych tj. dbania o dobrą jakość stanowionego prawa, spójność z innymi **ustawami a szczególnie konstytucją i zapisem o ochronie praw nabytych i co najmniej rocznego vacatio legis.**

Zmiany, które zostałyby wprowadzone do polskich przepisów w 2021 roku, powinny obowiązywać dopiero od stycznia 2023 roku. Jest to niezbędne, żeby podatnicy, w szczególności przedsiębiorcy, mogli się do nich rozsądnie przygotować. Jednym z

elementów jest chociażby konieczność modyfikacji wszelkich systemów wspomagających rozliczanie z fiskusem.

Zarząd Stowarzyszenia Mieszkanicznik
w osobach:

Jacek Kusiak, prezes zarządu: .....

Robert Kuliga, wiceprezes zarządu: .....

Katarzyna Gontarczyk, skarbnik: .....

Warszawa, 26-08-2021 r.

Konsultacje merytoryczne:

1. Marcin Szymocha, doradca podatkowy.
2. Grzegorz Grabowski, ekspert podatkowy, szkoleniowiec.
3. Marek Golec, doradca podatkowy.