Mieszkaniowe dylematy

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: poniedziałek, 01, lipiec 2024 11:15
Grzegorz P. Kubalski
Odsłony: 440

Projekt ustawy o zmianie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych – zwanej powszechnie ustawą antylipperską – niekoniecznie był projektem pierwszej potrzeby, skutecznie rozwiązującym problemy mieszkaniowe w Polsce. Niewątpliwie był jednak jednym z kroków, które sytuację mogły poprawić. Jego odrzucenie już w pierwszym czytaniu może być bardzo niekorzystnym sygnałem – i to zarówno na poziomie proceduralnym, jak i merytorycznym.

Z ust przedstawicieli Ministerstwa Finansów pobrzmiewały głosy, że oczywiście problemem należy się zająć, ale wprowadzanie zmian w konstrukcji podatków nie powinno być przedmiotem inicjatyw poselskich. I tak, i nie. Dla sprawnego funkcjonowania systemu parlamentarno-gabinetowego niezbędne jest właściwe ułożenie działalności rządu i parlamentu. Wszystkie skrajności są w tym przypadku złe. Z jednej strony należy ocenić negatywnie sytuację, w której rząd sam z siebie nie wychodzi oficjalnie z żadnymi projektami, a zgłasza je za pośrednictwem posłów jako ich rzekome inicjatywy. Wówczas następuje pominięcie niewygodnej czasami procedury uzgadniania i opiniowania projektu. Z drugiej strony na równie dużą krytykę zasługuje sytuacja, w której posłom odbiera się możliwość samodzielnego zgłaszania inicjatyw – zwłaszcza jeśli nie są one skomplikowane redakcyjnie. Od tego już niewielki krok do sytuacji, w której Sejm zostaje zredukowany do roli maszynki do głosowania pomysłów rządowych.

Od strony merytorycznej trudno z kolei oprzeć się wrażeniu, że odrzucenie projektu na tak wczesnym etapie prac wynikało z deklarowanej niechęci do zwiększania obciążeń podatkowych. Jakichkolwiek. Jeśli tak to trudno oczekiwać poprawy sytuacji w zakresie mieszkalnictwa.

W Polsce mamy do czynienia z bardzo poważnym kryzysem na rynku mieszkaniowym. Nałożenie się wielu różnych czynników sprawiło, że zgodnie z tegorocznymi szacunkami Fundacji Habitat for Humanity Poland już nawet 40-50% społeczeństwa znajduje się w tzw. luce czynszowej – sytuacji, w której z jednej strony gospodarstwo domowe osiąga dochody zbyt niskie, aby zakupić własne mieszkanie lub wynająć je na rynku, a jednocześnie zbyt wysokie, aby móc uzyskać wsparcie publiczne, przede wszystkim w postaci mieszkania komunalnego. Taka skala problemu ma istotne konsekwencje, w szczególności demograficzne. W interesie państwa jest zatem podjęcie działań zmniejszających tę lukę. Możliwe jest to na dwa sposoby – zwiększenie na rynku liczby mieszkań w przystępnych cenach lub szersze wsparcie dla powstawania mieszkań na wynajem, przede wszystkim w ramach gminnego zasobu mieszkaniowego.

Wydawałoby się, że najskuteczniejszym sposobem zwiększenia oferty mieszkań jest po prostu promowanie aktywności budowlanej. Nie do końca. Jednym z czynników pogłębiających problem mieszkaniowy jest znacząca liczba lokali, które – choć wybudowane – w praktyce nie pełnią funkcji mieszkaniowej. Po prostu zostały potraktowane przez nabywców albo jako inwestycja – i w skrajnych przypadkach stoją puste, albo jako źródło bieżącego dochodu dzięki wynajmowi krótkoterminowemu. Wynajmowi, który w atrakcyjnych turystycznie miejscach potrafi być na tyle opłacalny, że dochody z trzech miesięcy sezonu uzasadniają trzymanie mieszkania pustego przez pozostałe 9 miesięcy. Oczywiście w wielkich miastach wynajem krótkoterminowy – jako konkurencja dla obiektów hotelowych – ma się dobrze przez cały rok.

Wszystko to jest możliwe dzięki specyficznie ukształtowanemu systemowi podatku od nieruchomości. W odróżnieniu od wielu innych państw nie jest on podatkiem katastralnym. Co więcej – ma absurdalnie niskie stawki opodatkowania mieszkań. Wszystkich mieszkań, a nie tylko tych, które służą trwałemu zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. W efekcie opłaca się kupować kolejne mieszkania w celach inwestycyjno-spekulacyjnych, bo nie wiąże się to z jakimkolwiek istotnym obciążeniem podatkowym.

Phoca PDF

Najwyższy zatem czas zmienić system opodatkowania. Stawka za lokale mieszkalne musi być ustalona na rozsądnym, a nie symbolicznym poziomie. Przy jednoczesnym wprowadzeniu stawki preferencyjnej dla lokali, które są zamieszkałe przez ich właścicieli albo też wynajmowane długoterminowo – i to nie firmom, ale osobom fizycznym, które w danym mieszkaniu będą faktycznie zamieszkiwać. Krok taki znacząco ogranicza spekulację na rynku mieszkaniowym, a jednocześnie uwalnia na rynek obecnie niewykorzystywane zasoby.

Z tego punktu widzenia ustawa antyflipperska nie była ustawą pierwszej potrzeby. Tak, działalność flipperów wpływa na kształt rynku. W atrakcyjnych miejscach drenują oni rynek wtórny mieszkań. Nie byłoby jednak tak wielkiego problemu, gdyby mieszkania w podniesionym standardzie trafiały w ręce osób, które chcą w nich zamieszkać. Rzeczywistość jest jednak często inna. Podniesienie standardu mieszkania sprawia, że jego cena wystrzela ponad poziom dostępny dla przeciętnego obywatela. Jest natomiast dalej atrakcyjna dla inwestorów. W ten sposób flipping jeszcze bardziej wzmacnia obecne, niekorzystne trendy. Jako taki jest jednak nie tyle przyczyną, co skutkiem. Wraz ze zmniejszeniem się popytu na mieszkania inwestycyjne zmniejszy się również skala flippingu.

Problem jest zatem nie w fakcie, że ustawa została odrzucona. Jeśli zabrakło odwagi i determinacji do tego, aby pracować nad podniesieniem podatku od czynności cywilnoprawnych w bardzo wąskim zakresie dotyczącym transakcji spekulacyjnych, to czy tej determinacji wystarczy do diametralnej zmiany w systemie podatku od nieruchomości?

Wątpię. Tym bardziej, że zarówno podatek od czynności cywilnoprawnych, jak i podatek od nieruchomości są dochodem gmin. Na ich podniesieniu budżet państwa nie korzysta.

Phoca PDF