

Czy w Polsce powinien zostać wprowadzony podatek od wartości nieruchomości?

Jedną z głównych przyczyn trwałej emigracji młodych Polaków za granicę są wysokie ceny mieszkań w relacji do zarobków, powodujące, że dla bardzo wielu osób osiągnięcie własnego lokum z pracy w Polsce jest praktycznie niemożliwe. Wyjazdy do pracy za granicę na kilkuletni okres w celu zarobienia na mieszkanie, które podejmowane były dawniej, nie rozwiązują obecnie problemu, gdyż w ostatnich 35 latach nastąpił w Polsce znacznie większy wzrost cen mieszkań niż wzrost wynagrodzeń nawet w najbogatszych krajach świata, powodując, że czas pracy za granicą niezbędny do zgromadzenia środków na zakup mieszkania w Polsce wydłużył się z kilku do kilkunastu lat. Stan ten powoduje, że wiele młodych osób woli kupić mieszkanie lub dom za granicą i założyć tam rodzinę.

Aby zmienić tę sytuację wskazane jest podjęcie działań mających na celu obniżenie cen mieszkań co byłoby korzystne, zarówno dla młodych osób pracujących w Polsce, których zdolność kredytowa uległaby zwiększeniu, nawet przy obecnych wynagrodzeniach, jak i dla osób pracujących za granicą, którzy na zgromadzenie oszczędności, umożliwiających zakup mieszkania w Polsce, potrzebowaliby krótszy okres pracy. Zachęciłoby to zapewne część osób do powrotu do Polski z zamiarem kupna mieszkania i założenia tutaj rodziny.

Dynamiczny wzrost cen mieszkań, obserwowany w latach 2005-2008 wynikał głównie z oferty kredytowej banków, zachęcających do zakupu mieszkań w celu zamieszkania jak i na wynajem, z finansowaniem tego zakupu kredytami waloryzowanymi kursem obcych walut, przy których zaciąganiu nie zwracano uwagi na cenę nieruchomości lecz na kwotę miesięcznej raty. Wprawdzie od tamtego czasu ceny mieszkań nieznacznie spadły, lecz zmiany rynkowe jak i słuszne ograniczenie wydawania kredytów indeksowanych obcymi walutami spowodowały, że kredyt hipoteczny trudniej jest obecnie otrzymać niż dawniej. Ze względu na niskie koszty utrzymania mieszkań w relacji do ich wartości, mieszkania zaczęły być też traktowane jako bezpieczne lokaty kapitału, hamując dalszy spadek cen. Zwiększyło to znacznie procent młodych osób mieszkających razem z rodzicami, który w przedziale wiekowym 24-35 lat w roku 2007 wynosił 38% a obecnie wzrósł do 45%.

Z danych Narodowego Banku Polskiego wynika, że pod koniec 2014 r. w Warszawie na 1000 mieszkańców przypadało 501 mieszkań, co jest bliskie standardom niemieckim, austriackim lub duńskim. Jednocześnie mieszkania, ze względu na ich wysoką cenę, nie są dostępne dla młodych, którzy nie widząc szans na własne lokum wyjeżdżają z Polski. Wiele spółdzielni mieszkaniowych, na dotychczasowych terenach zieleni należących do spółdzielni, buduje nowe budynki, których odległość od innych domów i nasłonecznienie jest na granicy norm. Mieszkania w tych budynkach nie zasiedlają jednak nowi młodzi członkowie spółdzielni, lecz są one często przejmowane przez członków zarządu jako ich kolejne mieszkania. W małych miejscowościach natomiast, buduje się mało mieszkań, co powoduje duże różnice w ilości lokali mieszkalnych na 1000 mieszkańców, która średnio wynosi w Polsce 352 mieszkania, podczas gdy w krajach starej Unii Europejskiej osiąga liczbę 466 mieszkań. Do osiągnięcia podobnego standardu, trzeba wybudować w Polsce ponad 4 mln. mieszkań, na których powstanie, przy obecnym tempie budowy około 150 tys. mieszkań rocznie, należałoby czekać ponad 30 lat, nie licząc ubytku starych domów.

Dotychczasowe programy mające na celu ułatwienie uzyskania mieszkania przez młode osoby jak „Rodzina na swoim” i „Mieszkanie dla młodych”, nie rozwiązały problemu. Wprowadzona we wrześniu 2015 roku zmiana programu MdM, umożliwiająca rodzinom posiadającym mieszkanie i co najmniej troje dzieci, na uzyskanie uzupełnienia do wkładu

własnego podczas zakupu większego mieszkania, bez ustalenia limitu dochodów i wieku kupującego, spowodowała, że rodziny zamożne zaczęły także korzystać z tego programu, mając niekiedy po kilka innych mieszkań. Efekty wprowadzanego obecnie programu w zakresie budowy tanich mieszkań na wynajem „Mieszkanie plus” będą widoczne dopiero za kilka lat, gdyż pierwsze mieszkania z tego programu mają być gotowe w roku 2019. Program ten nie powstrzyma więc na razie wielotysięcznej emigracji młodych Polaków.

W Polsce, pomimo tak dużego braku mieszkań, około 120 tys. lokali mieszkalnych stoi pustych, co wskazał Minister Infrastruktury i Budownictwa. Mieszkania te, to najczęściej nowe lokale, które nie znalazły jeszcze nabywców ze względu na ich wysoką cenę, lub są to lokale traktowane przez właścicieli jako lokata kapitału. Jeżeli obok programu budowy nowych mieszkań nie będą podjęte działania mające na celu wykorzystanie istniejących już zasobów, to ilość mieszkań pustych będzie wzrastać, przy jednoczesnym niedoborze lokali mieszkalnych, gdyż celowo ograniczając podaż, można utrzymywać wysokie ceny.

Szeroko stosowanym w wielu krajach sposobem oddziaływania na rynek mieszkaniowy jest podatek od wartości nieruchomości, który zarówno zasila lokalne budżety, wpływa na lepsze wykorzystanie istniejących zasobów mieszkaniowych, a także ogranicza wzrost cen mieszkań, zwiększając ich dostępność dla osób młodych zakładających rodziny.

Wskazana jest zatem szeroka dyskusja o wpływie podatku od wartości nieruchomości na rynek nieruchomości przeznaczonych zarówno do celów mieszkaniowych a także na cele komercyjne, która wykazałaby, że beneficjentami braku tego podatku w Polsce są bardzo zamożne osoby, firmy deweloperskie, a także właściciele dużych obiektów handlowych.

Wprowadzając podatek od wartości nieruchomości w Polsce można byłoby skorzystać z rozwiązań stosowanych w Danii i Wielkiej Brytanii, gdzie istnieje zarówno progresja podatku jak i wartość nieruchomości nie podlegająca podatkowi. Ustalenie przykładowo wartości nieruchomości będącej miejscem stałego pobytu podatnika, która podatkowi nie podlega w kwocie 500 tys. zł. powiększanej w zależności od ilości osób w gospodarstwie domowym, powodowałoby, że podatek ten nie dotyczyłby właścicieli domów i mieszkań średniej wielkości. Podatek ten dotyczyłby głównie firm deweloperskich, utrzymujących przez wiele lat wysokie ceny za oferowane mieszkania pomimo braku na nie nabywców, oraz osób posiadających wiele mieszkań, traktowanych jako lokata kapitału, jak również posiadaczy dużych rezydencji zamieszkałych przez bardzo małą ilość osób. Progresja w podatku natomiast, mogłaby wynosić 0,5% w przedziale wartości nieruchomości od 500 tys. zł. do 1 mln., 1% w przedziale wartości od 1 mln. do 2 mln., 2% do wartości 3 mln., a powyżej 3% wartości nieruchomości. Podatek obciążałby więc tylko właścicieli dużych i drogiej lokali mieszkalnych oraz nakłaniałby firmy deweloperskie do budowy większej ilości mniejszych i tańszych mieszkań, ograniczając budowę dużych apartamentów, na które zazwyczaj firmy te przez wiele lat nie mogą znaleźć zainteresowanych nabywców.

Bardzo ważną kwestią funkcjonowania podatku od wartości nieruchomości jest metoda ustalania wartości domów i lokali użytkowych zarówno mieszkalnych jak komercyjnych. W Stanach Zjednoczonych wartość nieruchomości która stanowi podstawę do wyliczenia podatku, określana jest z uwzględnieniem ceny transakcyjnej zakupu nieruchomości od której naliczany jest podatek. Wielkość ta aktualizowana jest każdego roku, ale jej wzrost jest mniejszy od wzrostu cen nieruchomości w danym rejonie, faworyzując wieloletnich właścicieli tej samej nieruchomości. Osoby starsze, które mieszkają od wielu lat w tym samym domu, lub długo posiadają lokale na działalność gospodarczą korzystają więc na niższej wartości domów. Po sprzedaży nieruchomości, cena transakcji urealnia wartość i

koryguje podatek. Metoda taka ogranicza kwestionowanie wysokości podatku i nakłania firmy deweloperskie do dostosowania cen oferowanych lokali do możliwości nabywców. Cena transakcyjna może stanowić w ten sposób podstawę do ustalenia wielkości podatku zarówno dla firmy deweloperskiej za okres od dnia wydania zezwolenia na użytkowanie budynku do dnia sprzedaży jego lokali, jak i dla nabywcy nieruchomości od daty zakupu.

Podatek od wartości nieruchomości zastosowany w takiej formie powiększyłby podaż mieszkań, gdyż tylko lokale zasiedlone byłyby zwolnione w całości lub w części z tego podatku, podczas gdy właściciele mieszkań pustych ponosiliby pełny wymiar podatku, co zachęcałoby do wystawienia tych lokali na sprzedaż lub wynajem powodując przewagę podaży nad popytem. Efektem tego byłby spadek cen zarówno sprzedaży jak i wynajmu, co zwiększałoby możliwości uzyskania mieszkań przez młode osoby, gdyż przy niższych cenach ich zdolność kredytowa mogłaby wystarczyć do uzyskania kredytu hipotecznego.

Zastosowanie progresywnego podatku od wartości nieruchomości w stosunku do lokali przeznaczonych na działalność gospodarczą może znacząco wpłynąć na ograniczenie w centrach miast ilości zunifikowanych sklepów wielkopowierzchniowych z preferencją dla mniejszych lokali, zarówno handlowych jak i usługowych, zachowując witalność placów i ulic będących dawniej głównymi skupiskami tych lokali. Ma to duże znaczenie zarówno dla zachowania wynikającej z lokalnej tradycji odrębności poszczególnych miejscowości, jak i utrzymania konkurencyjności lokalnych przedsiębiorców do sieciowych marketów.

W Stanach Zjednoczonych podatki od wartości lokali na działalność gospodarczą są wyższe niż dla lokali mieszkalnych i również zachowują progresję. Przykładowo w stanie Michigan obiekty komercyjne o wartości przekraczającej jeden milion dolarów podlegają podatkowi powyżej tej wielkości w wysokości 5% wartości nieruchomości, powodując, że wielkopowierzchniowe centra handlowe budowane są peryferyjnie, gdzie ich wartość, ze względu na gorszą lokalizację, jest mniejsza. Pozwala to zachować w centrach miast ich dawny charakter z drobnymi obiektami handlowymi i usługowymi, których mniejsza wartość, pozwala na pozostanie w przedziale podatkowym o niższej stopie procentowej.

Próby wprowadzenia w Polsce podatku od sklepów wielkopowierzchniowych poprzez progresywne opodatkowanie ich powierzchni lub dokonanego w nich obrotu handlowego nie pozwoliły na wypracowanie rozwiązania. Progresywny podatek od powierzchni lokali nie uwzględnia korzyści jakie osiąga przedsiębiorca z powodu atrakcyjniejszego miejsca prowadzonej działalności gospodarczej. Progresywny podatek obrotowy uwzględnia tą korzyść, lecz jego progresja faworyzuje małe podmioty gospodarcze czego nie akceptuje Komisja Europejska. Progresywny podatek od wartości nieruchomości natomiast, daje możliwości uwzględnienia korzyści przedsiębiorcy które wynikają z atrakcyjniejszego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, a poprzez progi podatkowe, preferuje lokale o mniejszej wartości należące głównie do miejscowych drobnych przedsiębiorców.

Umiejętnie wprowadzony podatek od wartości nieruchomości, z określoną wartością nieruchomości mieszkalnej, która nie podlegałaby podatkowi, spowodowałby pożądany spadek cen mieszkań, zwiększający możliwości nabycia własnego lokum przez młodych, ograniczyłby znacznie ilość mieszkań pustych, oraz umożliwiłby opodatkowanie sklepów wielkopowierzchniowych, zwiększając konkurencyjność dla polskich przedsiębiorców prowadzących działalność handlową i usługową w mniejszych lokalach komercyjnych.