PODATEK OD BIZNESU MIESZKANIOWEGO

LEWICA

LEWICA

Polska jest jednym z nielicznych krajów europejskich, które nie wprowadziły jeszcze podatku od wartości nieruchomości.

W EUROPIE PODATKU OD WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NIE POSIADAJĄ TAKŻE:
MALTA, LICHTENSTEIN, MONAKO, ESTONIA I WYSPY OWCZE.

LEWICA

Dlaczego potrzebujemy podatku od biznesu mieszkaniowego?

- Podatek od wartości nieruchomości silniej obciąża osoby posiadające duże zasoby kapitałowe co ogranicza narastanie nierówności
- Wyższe podatki = wyższy poziom służb publicznych; opodatkowanie majątku jest mniej podatne na bodźce do unikania opodatkowania
- Zniechęca do inwestowania na rynku nieruchomości mieszkaniowych i konkurowania z rodzinami kupującymi dla siebie mieszkanie,
- Ogranicza spekulacje na rynku mieszkaniowym
- Zachęca do lokowania kapitału poza mieszkaniami np. GPW, innowacje

Sposób ustalenia podatku od nieruchomości mieszkalnych

LEWICA

OBECNIE

1.Ustala się liczbą m2 powierzchni nieruchomości

2.Liczbę m2 mnoży się przez przyjętą przez Radę Gminy stawkę

WG WARTOŚCI KATASTRALNEJ

1. Ustala się wartość katastralną nieruchomości

2. Ustala się stawkę np. 1%

3. Ustala się współczynniki korygujące, które obniżają i podwyższają podatek np.
- lokalizacja, rok budowy mające wpływ na wartość
- sposób zagospodarowania działki zgodny z polityk państwa/samorządu

Reforma podatku od nieruchomości

LEWICA

Zmiana sposobu liczenia podstawy opodatkowania tj z m2 na wartość nieruchomości mieszkaniowej

- Zmieniamy zasady naliczania podatku – nie wprowadzamy nowego podatku!
- Zmiana tylko w zakresie lokali i budynków mieszkaniowych; pozostałe nieruchomości pozostawiamy bez zmian (niezabudowane, rolne itd.)
- Podatek będzie płacony od wartości katastralnej wszystkich nieruchomości mieszkalnych w Polsce – stawki za pierwsze lub drugie mieszkanie będą odpowiadały obecnej stawce podatku od nieruchomości (maksymalna stawka wynosi obecnie 1,25 zł/m2).
- Osoba, która jest właścicielem trzech lub więcej mieszkań, zobowiązana będzie płacić za każde trzecie i kolejne mieszkanie podwyższoną stawkę podatku.

LEWICA

Sposób wprowadzenia

1. Ustalenie wartości katastralnej

- Dla każdej nieruchomości mieszkalnej na terenie Polski organ podatkowy – czyli gmina – będzie ustalać w sposób zautomatyzowany wartość katastralną.

  a) Podstawowy - na podstawie średniej ceny transakcyjnej w danej gminie (uwzględnione będą ceny transakcyjne z ostatnich pięciu lat, które zbierane będą w autoryzowanym przez państwo Portalu DOM).

Ustalenie wartości katastralnej – c.d.

LEWICA

- Rada gminy będzie miała prawo „skorygować” wartość katastralną o współczynnik korygujący co ma służyć:
  - precyzyjniejszemu określeniu wartości danej nieruchomości np. przy uwzględnieniu lokalizacji i roku budowy lokalu/domu, powierzchnia działki lub budynku oraz inne,
  - realizacji ważnych polityk państwa czy samorządu np. sposób zagospodarowania (kamienica – pustostan), efektywność energetyczna budynku (Ep), zorganizowanie miejsca schronienia
- Współczynniki korygujące mogą podwyższać i obniżać ostateczny wymiar podatku dla danej nieruchomości i będą musiały się mieścić w przedziale między 0,2 a 2.

LEWICA

Ustalenie stawki podatku (PBM)

- Jeśli dana nieruchomość mieszkalna jest pierwszą lub drugą nieruchomością danej osoby, gmina ustala stawkę podatku na podstawie następującego wzoru:

  Roczna stawka podatku = wartość katastralna nieruchomości x 0,02%

- **UWAGA** Wysokość nowego podatku od biznesu mieszkaniowego dla danego lokalu mieszkalnego nie może być wyższa niż obecna jego wartość wyliczana na podstawie obecnej stawki maksymalnej, ogłaszanej corocznie przez ministra właściwego do spraw finansów publicznych.

LEWICA

Ustalenie stawki podatku (PBM)

- Jeśli dana nieruchomość mieszkalna jest trzecią lub każdą następną nieruchomością danej osoby, gmina ustala stawkę podatku na podstawie następującego wzoru:

Roczna stawka podatku = wartość katastralna nieruchomości x 0,5%

UWAGA :

- Wartość 0,5% będzie co roku wzrastała o 0,1 % tak, aby po 10 latach od chwili wprowadzenia podatku osiągnąć swoją wartość maksymalną = 1,5%
- Co 3 lata rząd dokona ewaluacji tego rozwiązania z analizą wpływu na rynek nieruchomości (OSR ex post)

LEWICA

Przykład naliczania stawki podatkowej

(wartość uśredniona dla 100-tysięcznego byłego miasta wojewódzkiego):

- Dla danej kamienicy gmina ustala wartość katastralną na poziomie 7.300 zł/m2. W kamienicy znajdują się dwa lokale o powierzchni 50 m2 – dla właściciela lokalu nr 1 jest to pierwsza nieruchomość mieszkalna, dla właścicielki lokalu nr 2 jest to czwarte mieszkanie.
- Stawka podatku od nieruchomości wg obecnie obowiązujących przepisów (taka sama dla obu właścicieli): 50 x 1,25 zł = 62,50 zł

Nowa stawka podatku dla właściciela lokalu nr 1: 7.300 zł x 50 x 0,0002 = 73 zł – tu korekta do 62,50 zł

- Nowa stawka podatku dla właścicielki lokalu nr 2 (czwarte mieszkanie), pierwszy rok podatku od biznesu mieszkaniowego: 7.300 zł x 50 x 0,005 = 1825 zł
- Stawka podatku dla właścicielki lokalu nr 2 (czwarte mieszkanie), piąty rok podatku od biznesu mieszkaniowego: 7.300 zł x 50 x 0,01 = 3650 zł
- Stawka podatku dla właścicielki lokalu nr 2 (czwarte mieszkanie), dziesiąty rok podatku od biznesu mieszkaniowego: 7.300 zł x 50 x 0,015 = 5475 zł

Ustalenie nieruchomości, od której płacony jest podwyższony wymiar podatku

LEWICA

Obowiązek podatnika + instrumenty weryfikacji

- Gminy uzyskają dostęp systemu ksiąg wieczystych i do zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach (ZSIN), który zbiera i integruje dane z ewidencji gruntów i budynków (EGIB). Są to dane dotyczące m.in:
  - lokalizacji nieruchomości (nr ewidencyjny działki),
  - właściciela (informacja o numerze księgi wieczystej),
  - powierzchni użytkowej,
  - roku budowy.
- ZSIN zostanie rozbudowany o funkcję weryfikacji, czy osoba będąca właścicielem jakiegokolwiek mieszkania/domu jednorodzinnego na terenie Polski, posiada prawo (współ-)własności do trzech lub więcej nieruchomości mieszkalnych (wykorzystując numery PESEL/NIP pozyskane z ksiąg wieczystych).
- Następnie ZSIN ustali w sposób zautomatyzowany, która z nieruchomości danego właściciela podlega podwyższonej stawce podatku (na podstawie numeru PESEL/NIP i daty nabycia nieruchomości) i przekaże tę informację do gmin(-y). Gmina, w której zlokalizowana jest trzecia lub kolejna nieruchomość, każdorazowo weryfikuje poprawność informacji pozyskanej z ZSIN. O tym, czy dana nieruchomość podlega podwyższonemu podatkowi, decyduje jej data nabycia.
- Podatek od wartości katastralnej pobierany do końca stycznia każdego roku na podstawie stanu z 31 grudnia roku poprzedzającego datę poboru podatku.

LEWICA

Zwolnieniom z podatku od wartości katastralnej podlegać będą:

- Spółki gminne.
- Towarzystwa Budownictwa Społecznego/Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe.
- Spółdzielnie mieszkaniowe (w zakresie spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu).
- Właściciele mieszkań, którzy wydzierżawili mieszkanie społecznej agencji najmu.
- Właściciele mieszkań treningowych i wspomaganych.
- Państwowe osoby prawne.

Przykłady

Państwo Kozłowscy posiadają mieszkanie o powierzchni 50 m2 w byłym mieście wojewódzkim. Jest to ich jedyny, posiadany lokal mieszkalny.

Obecnie płacą roczny podatek od nieruchomości mieszkalnych w wysokości:

62,50 zł.

Państwo Kozłowscy za to samo mieszkanie, gdy wejdzie w życie podatek od biznesu mieszkaniowego zapłacą roczną kwotę podatku w wysokości:

62,50 zł.

Czyli dokładnie tyle samo co obecnie.

LEWICA

Przykłady

Państwo Borkowscy posiadają skromny dom mieszkalny o pow. 150 m2 na przedmieściach małego miasta powiatowego. Jest to ich jedyny lokal mieszkalny.

Obecnie płacą roczny podatek od nieruchomości mieszkalnych w wysokości:

187,50 zł.

Państwo Borkowscy za ten sam dom, gdy wejdzie w życie podatek od biznesu mieszkaniowego zapłacą roczną kwotę podatku w wysokości:

187,50 zł.

Czyli dokładnie tyle samo co obecnie.

LEWICA

Przykłady

Państwo Grzesiak posiadają segment mieszkalny 150 m2 z widokiem na morze. Jest to ich **czwarty**, posiadany lokal mieszkalny.

Obecnie płacą za niego roczny podatek od nieruchomości mieszkalnych w wysokości:

187,50 zł.

Państwo Grzesiak za ten sam segment, gdy wejdzie w życie podatek od biznesu mieszkaniowego zapłacą roczną kwotę podatku od nieruchomości mieszkalnych w wysokości:

7 054,50 zł.

LEWICA

Przykłady

Państwo Nowak posiadają mieszkanie o pow. 50 m2 w jednej z apartamentowych wież w Polsce. Wynajmują je na wolnym rynku. Jest to ich **piętnasty**, posiadany lokal mieszkalny.

Obecnie płacą za niego roczny podatek od nieruchomości mieszkalnych w wysokości::

62,50 zł.

Państwo Nowak za to samo mieszkanie, gdy wejdzie w życie podatek od biznesu mieszkaniowego zapłacą roczną kwotę podatku od nieruchomości mieszkalnych w wysokości:

5000,00 zł.

LEWICA

LEWICA