

USTAWA

z dnia 2024 r.

o zmianie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych

Art. 1. W ustawie z dnia 6 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 295) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 7:

a) w ust. 1 w pkt 1:

- lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) nieruchomości, rzeczy ruchomych, prawa użytkowania wieczystego, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: prawa do domu jednorodzinnego oraz prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym - 2%, z zastrzeżeniem lit. c,”

- w lit. b średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. c w brzmieniu:

„c) nieruchomości stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takich prawach, jeżeli umowa sprzedaży ww. nieruchomości lub praw zostaje zawarta w okresie:

- przed upływem roku od poprzedniego zbycia - 10%,
- od roku, jednak przed upływem dwóch lat od poprzedniego zbycia - 6%,
- od dwóch lat, jednak przed upływem trzech lat od poprzedniego zbycia - 4%,”

b) dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Przed zawarciem umowy sprzedaży, do której mają zastosowanie stawki wskazane w ust. 1 pkt 1 lit. c, notariusz ma obowiązek pouczenia kupującego o zastosowaniu wyższej stawki podatku od czynności cywilnoprawnej, z uwagi na zawieranie umowy w krótkim okresie od poprzedniego zbycia, a także odebrania od kupującego oświadczenia, że jest on świadomy tego faktu i chce zawrzeć umowę mimo objęcia jej wyższą stawką podatku.”;

2) po art. 7a dodaje się art. 7b w brzmieniu:

„Art. 7b. 1. W przypadku gdy kupujący w okresie pięciu lat liczonych od końca roku, w którym zawarł jako kupujący pierwszą umowę sprzedaży własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub umowę sprzedaży udziału w takich prawach, zawrze jako kupujący trzecią lub kolejną umowę sprzedaży własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub umowę sprzedaży udziału w takich prawach, zobowiązany jest do zapłaty podatku według stawki:

- 1) 3% w przypadku trzeciej umowy sprzedaży,
- 2) 4% w przypadku czwartej umowy sprzedaży,
- 3) 5% w przypadku piątej i każdej kolejnej umowy sprzedaży.

2. W umowie sprzedaży praw, o których mowa w ust. 1, kupujący składa przed notariuszem oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, o liczbie zawartych umów, o których mowa w ust. 1, w okresie pięciu lat liczonych przed daną umową.

3. Składający oświadczenie, o którym mowa w ust. 2, jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli o następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”.

Art. 2. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.

UZASADNIENIE

Projekt ustawy ma na celu zmianę ustawy z dnia 6 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 295), zwanej dalej „ustawą o PCC”, w celu wprowadzenia dodatkowych stawek podatku w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych w krótkim okresie czasu od jego zakupu. Projekt ma na celu opodatkowanie tzw. flipowania mieszkań, czyli zjawiska polegającego na zakupie mieszkań w niskiej cenie, a następnie szybkiej ich odsprzedaży z zyskiem. Jednocześnie, celem ustawy nie jest pozyskanie dodatkowych środków do budżetu, lecz wprowadzenia dodatkowych stawek ma po prostu zniechęcić do spekulacyjnego obrotu nieruchomościami.

Według ostrożnych szacunków w Polsce w 2024 r. brakuje około 1 miliona lokali mieszkalnych. Część ekspertów szacuje, że deficyt mieszkaniowy wynosi nawet dwa razy tyle. Eksperci podkreślają, że rynek nieruchomości znalazł się w punkcie historycznej nierównowagi między podażą a popytem. Mieszkań w ofercie jest mało, sprzedają się szybko, ceny rosną.

Średnie ceny ofertowe nowych mieszkań w Warszawie i Trójmieście od IV kwartału 2022 r. do IV kwartału 2023 r. wzrosły o 21,4 proc., w Poznaniu — o 17,9 proc., a w Krakowie, Łodzi i Wrocławiu — o 15,7–14 proc.

Na wzrost cen mieszkań wpływ miała inflacja, ceny materiałów budowlanych, ale także rekordowe marże deweloperów i flipperów. Średnia marża brutto firm deweloperskich notowanych na giełdzie wyniosła w 2023 r. (dane za III kwartał) 31,6 proc., podczas gdy marża netto — 13,9 proc. I tę wartość trzeba utożsamiać z zyskiem dewelopera osiąganym z nieruchomości, której budowa trwa średnio pięć lat. Dla porównania, według szacunków ekonomistów, flipper w ciągu sześciu miesięcy osiąga 15 proc. zysku.

Na skokowy wzrost cen nieruchomości w Polsce zwracał w wypowiedziach publicznych nawet prezes największego dewelopera w Polsce, Jarosław Szanajca, który podczas konferencji dotyczącej wyników spółki za III kwartał 2023 r. przyznał, że wzrost cen, z którym w Polsce mieliśmy do czynienia na przestrzeni 2023 r. to wzrost zbyt wysoki jak na stabilny rynek. Oцениł, że wzrost powinien być stabilny i dość powolny, bo wtedy łatwiej się planuje swoją przyszłość na rynku.

Na tych rekordowych wzrostach korzystają m.in. flipperzy, którzy korzystając ze spekulacyjnych metod niemal wyczyścili rynek nieruchomości w Polsce, szczególnie w dużych miastach. Działalność flipperów przyczyniła się do tego, że aktualnie w dużych polskich miastach osoby chcące faktycznie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe na rynku wtórnym *de facto* mają bardzo utrudnione możliwości z uwagi na to, że z perspektywy sprzedających korzystniej jest zawrzeć transakcję z flipperem - osobą najczęściej dysponującą gotówką oraz dążącą do jak najszybszego sfinalizowania zakupu. Poza tym należy podkreślić, że samo zjawisko spekulacji na rynku mieszkaniowym przyczynia się do wzrostu cen nieruchomości - flipperzy nie tylko korzystają na wzrostach cen, ale również sami te wzrosty intensyfikują. Flipperzy przyczyniają się do finansjalizacji rynku mieszkaniowego w Polsce, który w coraz większym stopniu nabiera cech rynku produktów inwestycyjnych / spekulacyjnych a nie rynku, na którym osoby fizyczne mogą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Różne analizy pokazują, że udział mieszkań kupowanych inwestycyjnie, a nie *stricte* w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych nabywającego przekracza 50% budowanych mieszkań.

Mimo ogromnych zysków płynących z flipowania nieruchomości oraz znaczącego wpływu tego zjawiska na wzrost cen mieszkań na rynku, w aktualnym stanie prawnym transakcje flipperskie opodatkowane są niskimi stawkami podatku od czynności cywilnoprawnych, zwanego dalej „PCC”.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o PCC obowiązek podatkowy przy umowie sprzedaży, w tym sprzedaży nieruchomości, ciąży na kupującym. Podstawowa stawka PCC w przypadku zbycia nieruchomości wynosi 2% (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy o PCC). Powyższe przepisy przekładają się na stan prawny, zgodnie z którym stawka PCC nie jest różnicowana w zależności od tego czy mieszkanie było wcześniej zakupione przez flippera i jest sprzedawane po krótkim czasie z dużym zyskiem.

Z tego też powodu w projektowanej ustawie proponuje się, aby w art. 7 ust. 1 pkt 1 dodać lit. c, zgodnie z którą wprowadzone zostaną trzy nowe stawki PCC dotyczące umowy sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne:

- 10% - w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego przed upływem roku od jego zakupu,
- 6% - w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego w okresie od roku, jednak przed upływem dwóch lat od jego zakupu,
- 4% - w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego w okresie od dwóch lat, jednak przed upływem trzech lat od jego zakupu.

Powyższe rozwiązanie ma na celu takie zwiększenie PCC, aby lokale mieszkalne, które stanowią przedmiot transakcji flipperskich były dodatkowo opodatkowane po ich zakupie. W ocenie projektodawców konieczność zapłaty przez kupującego mieszkanie od flippera dodatkowego podatku może mieć dwojaki wpływ na działalność flipperską - albo dodatkowy podatek zostanie wliczony do ceny mieszkania, co spowoduje jego natychmiastowe powiększenie o dodatkowe 10, 6 lub 4%, co z kolei przełoży się na de facto niesprzedawalność większości lokali poddanych flipom (w takim przypadku na rynku ofert zauważalny będzie podział ofert na takie ze zwykłym PCC na poziomie 2% oraz oferty flipperów ze znacznie wyższym obciążeniem podatkowym - co oczywiście będzie działało na korzyść tych pierwszych), albo flipperzy dodatkowy podatek wliczą do kosztów swojej działalności, drastycznie znacząco obniżając jej rentowność, a zwiększając ryzyko. W ocenie projektodawców w obu przypadkach efekt będzie ten sam, tzn. flipowanie mieszkań przestanie być opłacalną formą działalności. Należy podkreślić, że cel proponowanego rozwiązania nie jest *stricte* fiskalny, tj. nie ma służyć pozyskaniu dodatkowych środków do budżetu, lecz uniemożliwić spekulację na rynku mieszkaniowym.

Aby uniknąć ryzyka, że kupujący nieruchomość nie ma świadomości, że nabywa ją od flippera i ma zastosowanie dużo wyższa niż standardowa stawka podatku od czynności cywilnoprawnej proponuje się wprowadzić obowiązek notariusza pouczenia o tym fakcie kupującego przed zawarciem umowy i odebrania od niego stosownego oświadczenia o świadomości tej sytuacji, że będzie musiał zapłacić wyższą stawkę podatku.

Ponadto w projektowanej ustawie proponuje się dodatkowe rozwiązanie nakładające wyższy podatek na samych flipperów, w momencie zakupu przez nich trzeciego i kolejnego mieszkania w cyklu 5 letnim. Aby to osiągnąć proponuje się dodanie w ustawie PCC nowego art. 7b, zgodnie z którym w przypadku gdy kupujący w okresie pięciu lat liczonych od końca roku, w którym kupił pierwszy lokal mieszkalny, kupuje:

- trzecie mieszkanie, umowa objęta była stawką PCC 3%,
- czwarte mieszkanie, umowa objęta była stawką PCC 4%,
- piąte i kolejne mieszkanie, umowy objęte były stawką PCC 5%.

Aby zapewnić, że poprzednie transakcje będą przez flipperów ujawniane, proponuje się aby każdorazowo w przypadku zawierania kolejnych umów zakupu lokali mieszkalnych kupujący składał

przed notariuszem oświadczenie o liczbie zawartych umów w okresie pięciu lat liczonych przed daną umową, pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

Projektodawcy oceniają, że wprowadzenie obu powyższych rozwiązań pozwoli znacząco ograniczyć negatywne społecznie zjawisko flipowania mieszkań, czyniąc je nieopłacalnym. Korzyścią z wprowadzenia formuły podwyższonego PCC w okresie pierwszych trzech lat jest przede wszystkim to, że obciążenie jest przedmiotowe i dotyczy konkretnej nieruchomości będącej lokalem mieszkalnym zaś wszelkie zbycia odnotowywane są w księdze wieczystej. Wydaje się zatem, że właściwie nie ma możliwości ominięcia tego obciążenia przez flipperów, a data i obliczanie okresu podwyższonego PCC jest bardzo proste w oparciu o dane z księgi wieczystej. Zdaniem projektodawcy inna forma interwencji legislacyjnej niż zmiana ustawy nie jest możliwa, aby osiągnąć zakładane cele. Aktualnie obowiązujące rozwiązania prawne wprawdzie przewidują 19% podatek dochodowy od sprzedaży nieruchomości w przypadku osób, które sprzedały mieszkanie lub dom przed upływem 5 lat (licząc od roku kalendarzowego) od jej nabycia. W praktyce jednak tego zobowiązania można łatwo uniknąć kupując z pozyskanych środków kolejną nieruchomość, co wręcz może częściowo napędzać flipperów do działania w trybie ciągłym. Przepisy wprawdzie wymagają aby nabycie było na realizację własnych celów mieszkaniowych, ale praktyka pokazuje, że rozwiązanie to jest nieskuteczne, a urzędy skarbowe nie są w stanie kontrolować transakcji w pożądanej skali. To również uzasadnia konieczność wprowadzenia rozwiązania, które w prosty i jednocześnie szczelny sposób zagwarantuje efekt w postaci braku opłacalności transakcji flipperskich.

Proponuje się, aby ustawa weszła w życie z dniem 1 stycznia 2025 r. Powyższy termin pozwoli odbiorcom na zapoznanie się z nowymi przepisami i dostosowanie do nich.