

*Gabriel Hawryluk, analityk ekonomiczny FOR
Warszawa, dnia 4 kwietnia 2024 r.*

Komunikat FOR 10/2024: „Ustawa antyflipperska” – wadliwa ustawa bez uzasadnienia

- W piątek 29 marca klub parlamentarny Lewicy zgłosił poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, czyli tzw. ustawy antyflipperskiej.
- Projekt przewiduje wprowadzenie podwyższonych stawek podatku od czynności cywilnoprawnych w przypadku sprzedaży mieszkania w krótkim czasie po jego zakupie. Miałyby to zniechęcać do działalności tzw. flipperów, czyli osoby nabywające nieruchomości nie po to, by w nich zamieszkać lub je wynająć, lecz w celu ich szybkiego wyremontowania i odsprzedania z zyskiem.
- Według projektodawców rozwiązanie to ma przeciwdziałać tzw. kryzysowi mieszkaniowemu, chroniąc rynek przed „spekulantami”. W uzasadnieniu do projektu ustawy przedstawiono niewiele danych na poparcie tej tezy, a sama argumentacja budzi poważne wątpliwości.
- Wprowadzenie proponowanych przez posłów Lewicy rozwiązań mogłoby wywołać wiele nowych problemów na polskim rynku mieszkaniowym.

Przedstawiony przez grupę posłów Lewicy 29 marca projekt zawiera propozycje zmian w podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC)¹. W przypadku umowy sprzedaży mieszkania² nakłada „karną” stawkę podatku w wysokości 10% (zamiast normalnej stawki na poziomie 2%), jeżeli taka umowa zostaje zawarta przed upływem roku od poprzedniego zbycia tego mieszkania. W przypadku zbycia w okresie dwóch i trzech lat stawki miałyby wynosić odpowiednio 6% i 4%. Z samej konstrukcji podatku wynika to, że obowiązek jego zapłacenia spoczywa na nabywcy, a więc na osobie kupującej mieszkanie od flippera, a nie na samym flipperze.

Dodatkowe stawki miałyby obowiązywać też kupujących mieszkania. Jeżeli przed upływem pięciu lat od kupna pierwszej nieruchomości, kupujący zawrze kolejną umowę kupna³ nieruchomości, będą go obowiązywać dodatkowe stawki podatku: 3% w przypadku trzeciej umowy, 4% w przypadku czwartej oraz 5% w przypadku piątej i kolejnych.

¹ Poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, [https://orka.sejm.gov.pl/Druki10ka.nsf/Projekty/10-020-107-2024/\\$file/10-020-107-2024.pdf](https://orka.sejm.gov.pl/Druki10ka.nsf/Projekty/10-020-107-2024/$file/10-020-107-2024.pdf).

² Dokładniej: „nieruchomości stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takich prawach”.

³ Chodzi o umowę sprzedaży po stronie kupującego.

Uzasadnienie ustawy bez uzasadnienia

Uzasadnienie do złożonego przez Lewicę projektu ustawy nie wyjaśnia w zasadzie niczego. Jedyne dane, jakie przedstawiają projektodawcy, dotyczą wzrostu cen ofertowych mieszkań w 2023 roku oraz średniej marży deweloperów. Podano także – bez wskazania źródła – szacunki dotyczące marż flipperów.

Ponadto w uzasadnieniu można przeczytać, że „flipperzy, [...] korzystając ze spekulacyjnych metod, niemal wyczyścili rynek nieruchomości w Polsce, szczególnie w dużych miastach”. **Teza ta nie jest poparta żadnymi danymi na temat skali flippingu** – nie został przedstawiony **żaden dowód** na to, że rynek nieruchomości w dużych miastach został przez flipperów „wyczyszczony”, ani **żadna analiza**, jak przekłada się to na ceny mieszkań. Lewica, tocząc medialną i legislacyjną wojnę z tym rzekomo odpowiedzialnym za wzrost cen mieszkań zjawiskiem, nie wykazała żadnej chęci faktycznego zbadania tematu i oszacowania wpływu flipperów na rynek nieruchomości w Polsce.

Projektodawcy stwierdzili także, że taka działalność nie jest w Polsce opodatkowana podatkiem dochodowym, gdyż flipperzy korzystają z **ulgi na realizację własnych celów mieszkaniowych**, a „urzędy skarbowe nie są w stanie kontrolować transakcji w pożądanej skali”. Znowu nie podano jednak żadnych danych na poparcie takiej tezy. Tymczasem były już opisywane w mediach przypadki, gdy fiskus domagał się zaległego podatku w przypadku sprzedaży kolejnych mieszkań⁴, a rację przyznawał mu Naczelny Sąd Administracyjny⁵, który uznawał, że taka działalność wykonywana w sposób ciągły nosi jak najbardziej znamiona działalności gospodarczej i jest obciążona podatkiem dochodowym.

Lewica nie wykazała więc w żaden sposób, że rozwiązuje realny problem, nie wykazała też, że takie rozwiązanie jest faktycznie konieczne i niezbędne. Uzasadnienie powtarza tylko slogany, którymi od dawna operują politycy Lewicy.

Zjawisko flippingu w Polsce

W zasadzie jedyna próba oszacowania skali zjawiska flippingu w Polsce pochodzi z 2021 roku z badania autorstwa Adama Czerniaka, Hanny Milewskiej-Wilk i Tomasza Bojęcia⁶. Według tego badania transakcje flipperskie w Polsce – definiowane jako wolnorynkowa transakcja dotycząca mieszkania, które było już wcześniej obiektem transakcji w przeciągu mniej niż roku⁷ – stanowiły 5–6% wszystkich transakcji na rynku w ośmiu przeanalizowanych polskich miastach w 2020 roku. Według autorów badania flipping zaczął upowszechniać się w Polsce na przełomie 2016 i 2017 roku, jednak już we wcześniejszych latach udział takich transakcji według autorów utrzymywał się na poziomie 2–3%, co może sugerować, że część mieszkań była sprzedawana przed upływem roku z innych powodów. W badaniu tym nie oszacowano jednak wpływu flippingu na ceny mieszkań. Postawiono jedynie tezę, że zjawisko to, jeśli występuje w

⁴ A. Tarka, *Regularny flipping bez zwolnienia PIT*, Rzeczpospolita, 12 grudnia 2019, <https://www.rp.pl/nieruchomosci/art986251-regularny-flipping-bez-zwolnienia-pit>.

⁵ Wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z 5 grudnia 2019 r., sygn. akt II FSK 91/18 i II FSK 110/18.

⁶ A. Czerniak, H. Milewska-Wilk, T. Bojęć, *Zjawisko flippingu na polskim rynku mieszkaniowym*, „Studia BAS”, Kancelaria Sejmu, 2021, [https://orka.sejm.gov.pl/Wy-dBAS.nsf/0/1926C225F22CE0F8C1258720002BC970/\\$file/9.Czerniak_Milewska-Wilk_Bojec.pdf](https://orka.sejm.gov.pl/Wy-dBAS.nsf/0/1926C225F22CE0F8C1258720002BC970/$file/9.Czerniak_Milewska-Wilk_Bojec.pdf).

⁷ A ponadto sprzedający jest osobą fizyczną lub prawną z wyłączeniem spółdzielni mieszkaniowych oraz jednostek sektora finansów publicznych.

dużej skali, może powodować wzrosty cen mieszkań i powstawanie baniek na rynkach, jednak na jej poparcie przywołano jedynie dwa artykuły dla Stanów Zjednoczonych, napisane przez tych samych autorów w latach 2009–2011.

Zjawisko to pozostaje więc w Polsce w dużej mierze niezbadane. Nie jest łatwo oszacować jego skalę, choć prawdopodobnie nie przekracza ono kilku procent transakcji w największych miastach. Nieznany pozostaje też dokładny wpływ zjawiska na ceny nieruchomości, a także to, *jakie* nieruchomości są „flipowane”. Jeżeli flipperzy dokonywaliby transakcji głównie na mieszkaniach zapuszczonych, którymi przeciętni nabywcy nie byłiby zainteresowani ze względu na ich zły stan, a które byłyby przez flipperów odnawiane, remontowane i sprzedawane z zyskiem, to w dużej mierze jest to przywracanie tych mieszkań na rynek, a nie „czyszczenie” rynku z mieszkań.

Czy dodatkowy podatek zwiększy dostępność mieszkań?

Podatek od czynności cywilnoprawnych obciąża nabywcę mieszkania podczas zawierania umowy sprzedaży. Lewica chce, by dodatkowy podatek płacili nabywający w cyklu pięcioletnim trzecie i kolejne mieszkanie lub udziały w nich. Podatek dotknie więc nie tylko flipperów, lecz także osoby nabywające nieruchomości np. z zamiarem ich wynajmowania. Takie zakupy zwiększają bardzo małą w Polsce dostępność mieszkań na wynajem⁸ i poszerzają rynek najmu. Uderzenie podatkiem w potencjalne mieszkania na wynajem to ograniczenie rynku, co może przełożyć się na wzrost czynszów. Konstrukcja podatku sprawia też, że obciążone nim byłyby osoby odkupujące udziały w mieszkaniu od członków swojej rodziny, jeżeli otrzymały one część udziałów np. w spadku.

Jeszcze większe problemy praktyczne wynikają jednak z obciążania dodatkowym podatkiem kupujących mieszkania, które były już wcześniej obiektem transakcji w przeciągu ostatnich trzech lat. Oznacza to, że osoba kupująca mieszkanie nawet na zaspokojenie własnych potrzeb może zostać obciążona podatkiem w wysokości do 10%, jeżeli okaże się, że kupuje je od flippera (lub kogoś, kto za „flippera” został uznany w myśl ustawy).

Lewica chciałaby temu zaradzić, wprowadzając obowiązek, by u notariusza kupujący był informowany o tym, że jest obciążony wyższą stawką podatku. Oznaczałoby to, że potencjalny nabywca mieszkania miałby zostać poinformowany dopiero u notariusza, że musiałby zapłacić podatek większy o nawet kilkadziesiąt tysięcy złotych. A przecież sporządzenie aktu notarialnego jest finalizacją całego procesu zakupu mieszkania, w ramach którego potencjalny nabywca poświęcił nie tylko dużo czasu, ale także najczęściej wydał już pieniądze, np. wpłacając zadatek.

Co więcej, pomysły Lewicy wprowadziłyby chaos interpretacyjny w przepisach podatkowych. Niedawno zwolniono z PCC zakup pierwszego mieszkania na rynku wtórnym⁹. Co jednak w przypadku, jeżeli osoba nabywająca swoje pierwsze mieszkanie będzie je kupować od flippera, który zakupił je mniej niż rok (czy nawet trzy lata) temu? Nie zapłaci podatku czy zostanie obciążona 10-procentową stawką?

⁸ Według Eurostatu udział prywatnego rynku najmu to w Polsce 3,4% – w UE odsetek ten jest niższy jedynie w Bułgarii, w Chorwacji, na Litwie i w Rumunii.

⁹ *Kupno mieszkania lub domu na rynku wtórnym bez podatku PCC*, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, 31 sierpnia 2023, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/kupno-mieszkania-lub-domu-na-ryнку-wtornym-bez-podatku-pcc>.

W dodatku projekt uznaje za flipping każdą sprzedaż mieszkania przed upływem trzech lat od jego zakupu. Tymczasem nietrudno wyobrazić sobie wiele innych powodów sprzedaży nieruchomości przed upływem tego czasu: kłopoty finansowe, przeprowadzka do innego miasta, pojawienie się dziecka. Wszystkie one są bardziej prawdopodobne niż flipping trwający niemal trzy lata – według przytoczonego już badania mediana czasu trwania jednego „flipu” to 21 tygodni, połowa flipów trwała od 12 do 32 tygodni, a tzw. długi flipping, polegający na sprzedaży nieruchomości po okresie od roku do dwóch lat od jej zakupu, nie cieszy się w Polsce popularnością¹⁰.

Absurdalnie długi okres od zakupu mieszkania, kiedy kolejna transakcja na nim objęta jest podwyższonym podatkiem, sprawi, że ludzie, którzy z jakichś powodów będą chcieli się przeprowadzić do innego mieszkania np. po dwóch latach, albo się na to nie zdecydują (co oznacza, że zmniejszy się ich mobilność), albo będą trzymali lokal pusty do czasu, aż upłyną trzy lata od jego zakupu (co oznacza, że zwiększy się liczba pustostanów), ewentualnie sprzedadzą lokal po zaniżonej cenie (na czym ucierpią finansowo).

Podsumowanie

Autorzy projektu tzw. ustawy antyflipperskiej nie przedstawili danych świadczących o istnieniu problemu i jego skali. Ustawa uderza podatkami na oślep w nadziei na to, że uda się też trafić w cel. Absurdalna jest koncepcja, w której podatkiem obciążony jest kupujący, który miałby dowiedzieć się o konieczności zapłacenia wyższej stawki dopiero u notariusza. Przepisy proponowane przez Lewicę prowadziłyby do tego, że rynek wtórny dzieliłby się na dwie kategorie mieszkań: objętych i nieobjętych dodatkowym podatkiem. Tworzyłoby to dodatkową niepewność po stronie kupujących i premiowałoby to rynek pierwotny (z ustawy więc mogą być zadowoleni choćby deweloperzy) ze względu na brak ryzyka dodatkowego opodatkowania.

¹⁰ A. Czerniak, H. Milewska-Wilk, T. Bojęcz, *Zjawisko flippingu na polskim rynku mieszkaniowym*, s. 205, 203.

Forum Obywatelskiego Rozwoju

FOR zostało założone w 2007 roku przez prof. Leszka Balcerowicza, aby skutecznie chronić wolność oraz promować prawdę i zdrowy rozsądek w dyskursie publicznym. Naszym celem jest zmiana świadomości Polaków oraz obowiązującego i planowanego prawa w kierunku wolnościowym.

FOR realizuje swoje cele poprzez organizację debat oraz publikację raportów i analiz podejmujących ważne tematy społeczno-gospodarcze, a w szczególności: stan finansów publicznych, sytuację na rynku pracy, wolność gospodarczą, wymiar sprawiedliwości i tworzenie prawa. Z inicjatywy FOR w centrum Warszawy i w Internecie został uruchomiony licznik długu publicznego, który zwraca uwagę na problem rosnącego zadłużenia państwa. Działania FOR to także projekty z zakresu edukacji ekonomicznej oraz udział w kampaniach na rzecz zwiększania frekwencji wyborczej.

Wspieraj nas!

Zdrowy rozsądek oraz wolnościowy punkt widzenia nie obronią się same. Potrzebują zaplanowanego, wyłożonego, skutecznego wysiłku oraz Twojego wsparcia.

Jeśli jest Ci bliski porządek społeczny szanujący wolność i obawiasz się nierozsądnych decyzji polityków udających na Twój koszt Świętych Mikołajów, wesprzyj finansowo nasze działania.

Wyślij przelew na konto FOR (w PLN): 68 1090 1883 0000 0001 0689 0629

W sprawie darowizn możesz się skontaktować z:

Kinga Królik - członkini zarządu, kierownik administracyjno-finansowy FOR

tel. 691 908 904

e-mail: kinga.krolik@for.org.pl

Już dziś pomóż nam chronić wolność – obdarz nas swoim wsparciem i zaufaniem.

KONTAKT DO AUTORA



Gabriel Hawryluk

Analitik ekonomiczny FOR

e-mail: gabriel.hawryluk@for.org.pl

Fundacja Forum Obywatelskiego Rozwoju – FOR

ul. Ignacego Krasickiego 9A

02-628 Warszawa

tel. 22 628 85 11

e-mail: info@for.org.pl

www.for.org.pl