

UZASADNIENIE

Wstęp

Epidemia COVID-19 spowodowała administracyjne częściowe lub całkowite wygaszenie niektórych sektorów gospodarki. Konsekwencje epidemii dla rozwoju ekonomicznego Polski są jeszcze obecnie nieszacowalne, chociaż analitycy przewidują największy spadek PKB od początku transformacji ustrojowej. Aktualnie rząd koncentruje się na działaniach osłonowych, zapewniając przedsiębiorcom i pracownikom przetrwanie najtrudniejszych miesięcy przestoju gospodarczego. Jednak po odmrożeniu gospodarki niezbędne będzie poszukiwanie instrumentów mających na celu łagodzenie niekorzystnego wpływu epidemii na poszczególne sektory życia gospodarczego i społecznego, a następnie poszukiwanie nowych ścieżek rozwojowych.

Niniejszy projekt ustawy dotyczy działań ukierunkowanych na rozwój rynku mieszkaniowego, w szczególności w trzech sektorach:

- 1) sektor mieszkań na wynajem;
- 2) sektor mieszkań nabywanych na rynku pierwotnym;
- 3) sektor domów jednorodzinnych budowanych przez osoby indywidualne.

Sektor mieszkań na wynajem rozwijający się dynamicznie w ostatnich latach dzięki wzrostowi popytu na tego typu mieszkania oraz wzrostowi stawek czynszów został szczególnie dotknięty skutkami epidemii z dwóch głównych powodów:

- 1) zmniejszenie popytu na najem długoterminowy, ze względu na zamknięcie szkół wyższych oraz działalności gospodarczych, będących tradycyjnym miejscem zatrudnienia studentów i młodych osób wynajmujących mieszkania w większych miastach; ponadto do spadku popytu na mieszkania na wynajem przyczynił się wyjazd części pracowników cudzoziemskich (głównie z Ukrainy) oraz wprowadzenie kontroli granic i obowiązkowej kwarantanny przy wjeździe do kraju;
- 2) zmniejszenie popytu na najem krótkoterminowy, ze względu na zawieszenie ruchu turystycznego spowodowane regulacjami administracyjnymi dotyczącymi walki z epidemią (np. nakaz izolacji społecznej) oraz przywrócenie kontroli granicznej i wprowadzenie obowiązkowej kwarantanny dla osób wjeżdżających do kraju.

W przypadku sektora mieszkań na sprzedaż, notującego w 2019 r. rekordowe wyniki pod względem liczby wybudowanych mieszkań oraz cen mieszkań, skutki spowolnienia gospodarczego uwidoczną się w dłuższym okresie. Negatywnie na ten rynek wpłyną:

- 1) zmniejszenie popytu mieszkaniowego spowodowane spadkiem dochodów ludności, wzrostem bezrobocia, zmniejszeniem liczby cudzoziemskich pracowników,
- 2) zaostrzenie polityki kredytowej banków (np. żądanie wyższego wkładu własnego przy zaciąganiu kredytów hipotecznych), pomimo rekordowego zmniejszenia wysokości stóp procentowych,

- 3) ogólna niepewność sytuacji gospodarczej wstrzymująca podejmowanie poważnych w perspektywie życiowej decyzji o nabyciu mieszkania, skutkujących często wieloletnim zadłużeniem.

W ramach przywracania aktywności gospodarczej w perspektywie kilku miesięcy rząd podejmuje szereg działań mających na celu podtrzymanie aktywności rynku mieszkaniowego i sektora budowlanego, którego częścią (szacowaną na ok. 1% PKB) są przedsiębiorstwa działające

w obszarze budownictwa mieszkaniowego. Działania te dotyczą:

- 1) szeroko rozumianego sektora społecznego, obejmującego budownictwo gminne, budownictwo towarzystw budownictwa społecznego i spółdzielni mieszkaniowych oraz pomoc najemcom w opłacaniu czynszu najmu;
- 2) szeroko rozumianego sektora rynkowego, obejmującego m.in. powstawanie kooperatyw mieszkaniowych, rozwój rynku najmu prywatnego oraz nowego budownictwa mieszkaniowego.

Prezentowane w niniejszej ustawie rozwiązania dotyczą:

- 1) rozwoju koncepcji społecznych agencji najmu (dalej „SAN”), popularnego w Europie Zachodniej pośrednika łączącego w swojej działalności sektor komercyjny oraz sektor społeczny rynku najmu,
- 2) rozszerzenia grona najemców, którzy mogą ubiegać się o dopłaty do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na Start”, regulowanego *ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania* (dz. U. z 2020 r. poz. 551), o osoby podnajmujące mieszkania od SAN,
- 3) wprowadzenia ulgi w podatku dochodowym od osób fizycznych (tzw. ulga na zasiedlenie) dla osób nabywających nowe mieszkanie lub dom z rynku pierwotnego lub budujące dom jednorodzinny na własnej działce.

W przypadku powołania SAN celem ustawodawcy jest wykorzystanie spodziewanej nadpodaży mieszkań na wynajem na cele społeczne. SAN-y specjalizują się w wynajmowaniu mieszkań na rynku, głównie od osób fizycznych. Oferując długoletni najem z gwarancją czynszu mogą wynegocjować obniżenie stawki czynszu o ok. 20% (tak wskazują doświadczenia zagraniczne). Następnie mieszkania te mogą zostać podnajęte osobom, których dochody lub sytuacja życiowa nie pozwala na wynajem mieszkania na zasadach komercyjnych. Wiąże to SAN-y z realizacją polityki mieszkaniowej, szczególnie w skali lokalnej, stąd zaznaczone w ustawie ścisłe powiązanie działalności SAN z celami mieszkaniowymi samorządów gminnych oraz umożliwienie podnajemcom spełniającym ustawowe kryteria dochodowe ubiegania się o dopłaty do czynszu.

Model SAN, popularny w kilku krajach zachodnioeuropejskich, był w Polsce popularyzowany przez fundację *Habitat for Humanity*, również z wykorzystaniem środków Europejskiego Funduszu Społecznego. Różne modele SAN-ów we współpracy z samorządami gminnymi realizowano m.in. w Poznaniu i w Warszawie. Powstało kilka publikacji opisujących konkretne działania SAN-ów, z których wynikały rekomendacje m.in. dla administracji rządowej i

samorządowej. Najważniejszą rekomendacją było zdefiniowanie koncepcji SAN w polskim systemie prawnym, z określeniem sposobu działania SAN oraz roli SAN w prowadzeniu polityki mieszkaniowej gminy. Rekomendowano również zagwarantowanie publicznego wsparcia (finansowego, gwarancyjnego) na prowadzenie działań SAN oraz wprowadzenie możliwości ubiegania się przez podnajemców SAN o dopłaty do czynszu.

Przedstawiony projekt, realizując cele gospodarcze dotyczące rozwijania rynku mieszkań na wynajem, realizuje również cele społeczne, zwiększając ofertę mieszkaniową dla osób o niskich i średnich dochodach oraz umożliwiając funkcjonowanie innowacyjnych form rynku mieszkaniowego, jakimi są SAN-y.

SAN może rozszerzyć swoją działalność o usługi socjalne kierowane do osób potrzebujących wsparcia w trudnej sytuacji życiowej lub uzyskania stabilności niezbędnej do rozpoczęcia samodzielnego, dorosłego życia (wychowankowie pieczy zastępczej, młode rodziny).

Funkcjonowanie SAN wiąże się z szeregiem korzyści społecznych, przestrzennych i finansowych. Dzięki ich działalności następuje zwiększenie dostępności mieszkań bez konieczności ponoszenia wydatków na budowę nowych obiektów (wskutek użytkowania mieszkań istniejących), co przekłada się na lepsze wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej, a także przeciwdziałania zjawisku gettoizacji poprzez rozproszenie najemców o różnych możliwościach i różnym statusie w istniejącej zabudowie. Wskutek zawierania wieloletnich umów z właścicielami mieszkań zwiększa się ponadto bezpieczeństwo i stabilność najmu, rozszerza się tym samym oferta mieszkaniowa dla osób o niskich i średnich dochodach, dla których zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach rynkowych stanowiłoby nadmierne obciążenie.

Cele gospodarcze i społeczne łączy ze sobą również propozycja nowej ulgi w podatku dochodowym od osób fizycznych. Z ulgi będą mogły skorzystać młode osoby fizyczne nabywające pierwsze mieszkanie lub budujące pierwszy dom jednorodzinny na własnej działce. Koncentracja na rynku pierwotnym ma na celu stymulację działalności firm budowlano-montażowych specjalizujących się w budowie budynków wielorodzinnych oraz jednorodzinnych. Są to najczęściej firmy należące do sektora małych i średnich przedsiębiorstw, działające w lokalnej skali z wykorzystaniem lokalnych surowców. W odróżnieniu od transakcji dokonywanych na rynku wtórnym, rynek pierwotny oraz budownictwo jednorodzinne przyczynia się do tworzenia PKB, wzrostu produkcji budowlano-montażowej oraz zatrudnienia w sektorze budowlanym.

Ze względu na charakter ulgi, która jest udzielana po zakupie mieszkania na rynku pierwotnym lub zakończeniu budowy domu jednorodzinnego, jej efekt może się również uwidocznić na rynku materiałów i urządzeń związanych z wykończeniem oraz wyposażeniem mieszkania lub domu.

Jednocześnie zaproponowana konstrukcja ulgi podatkowej ma oddziaływanie prodemograficzne.

Z jednej strony z odliczenia części kosztów zasiedlenia mieszkania od podatku mogą skorzystać co do zasady młode osoby w wieku do 35 lat (w przypadku małżeństw liczy się wiek młodszego

małżonka), z drugiej strony szczególnie preferencyjnie traktowane są rodziny wychowujące przynajmniej troje dzieci.

Uzasadnienie szczegółowe proponowanych rozwiązań

Model pośrednictwa najmu w formule społecznej agencji najmu

W art. 1 projektowanej ustawy zaproponowano zmiany w *ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195), wprowadzające model pośrednictwa najmu w formule społecznej agencji najmu. Wybór tej ustawy jako miejsca osadzenia nowej formuły w systemie prawa został podyktowany przedmiotem tego aktu normatywnego, obejmującym z jednej strony różne formy wspierania osób fizycznych w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, z drugiej natomiast działalność towarzystw budownictwa społecznego jako podmiotów działających w segmencie społecznych zasobów mieszkaniowych na wynajem, a zatem w segmencie, w który wpisywać się będzie również działalność społecznych agencji najmu.

W związku z tym poza uzupełnieniem przedmiotu *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* o zasady dotyczące działania SAN, proponuje się dodanie w tej ustawie rozdziału 3a poświęconego społecznym agencjom najmu. W myśl nowych przepisów przez społeczną agencję najmu rozumie się podmiot wskazany w art. 3 ust. 2 lub 3 *ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie* (Dz. U. z 2019 r. poz. 688, z późn. zm.) prowadzący działalność statutową w sferze tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, któremu gmina powierzyła realizację takiego działania w trybie zlecenia realizacji zadań publicznych. Takim podmiotem może być zarówno organizacja pozarządowa, jak i inny podmiot wyszczególniony w katalogu zawartym w art. 3 ust. 3 ww. ustawy, np. spółka spełniająca warunki określone w tym przepisie. Powierzone przez gminę działanie realizowane będzie przez SAN poprzez najem lokali mieszkalnych od innych podmiotów i podnajmowanie tych lokali osobom fizycznym, które zostaną wybrane w oparciu o zasady i kryteria określone w uchwale rady gminy. Wybór kryteriów pierwszeństwa – co do zasady – opiera się na katalogu zamieszczonym w *ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania*, stanowiącej podstawę prawną realizacji programu dopłat do czynszu „Mieszkanie na Start”. Warto w tym kontekście podkreślić, że z uwagi na różnice w charakterystyce ekonomicznej i społecznej adresatów programu „Mieszkanie na Start” oraz adresatów wsparcia świadczonego przez SAN w formie podnajmu na korzystnych zasadach gmina będzie mogła ustalić osobne parametry tych kryteriów dla poszczególnych grup beneficjentów (np. niższe limity dochodów dla podnajemców SAN w porównaniu z osobami wynajmującymi mieszkanie z opcją dojścia do własności). Takie przesądzenie pozwoli kierować w pierwszej kolejności wynajmowany przez SAN od innych podmiotów zasób do gospodarstw domowych najbardziej potrzebujących (obok gospodarstw kwalifikujących się do pomocy z wykorzystaniem mieszkaniowego zasobu gminy) wsparcia w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych w danej gminie, a zatem gospodarstw domowych o średnich i niższych dochodach, spełniających określone przez gminę kryteria społeczne. Ponadto, z uwagi na włączenie formuły w działania służące zaspokajaniu

potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, gmina będzie mogła w tej samej uchwale określić zasady dotyczące kaucji.

Oprócz wskazanej wyżej podstawowej działalności SAN będzie mogła realizować dodatkowe usługi socjalne kierowane do podnajemców, w szczególności osób potrzebujących wsparcia w trudnej sytuacji życiowej lub uzyskania stabilności niezbędnej do rozpoczęcia samodzielnego, dorosłego życia, powierzone jej przez gminę. Katalog działań, z którego gmina dokonuje wyboru, określa *ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o realizowaniu usług społecznych przez centrum usług społecznych* (Dz. U. poz. 1818). Obejmuje on m.in. działania z zakresu mieszkalnictwa (mogące przyjąć np. formę pomocy w przygotowaniu przez osobę fizyczną wniosku o dodatkowe wsparcie mieszkaniowe, np. dodatek mieszkaniowy) czy różne formy wspierania rodziny lub osób niepełnosprawnych. Takie przesądzenie uzasadniają doświadczenia podmiotów działających w podobnej formule w Polsce i na świecie.

Kolejny proponowany artykuł reguluje stosunki pomiędzy SAN a podmiotem, który wynajmuje SAN lokal/lokale mieszkalne, w tym zasady wypowiedzania umów najmu przez właścicieli mieszkań. Jak wynika z doświadczeń rynkowych, tego typu umowy cechuje wieloletni okres najmu lokali, co przyczynia się do zwiększenia bezpieczeństwa podnajmu świadzonego przez SAN. Wpływa to tym samym na rozszerzenie zakresu stabilnej oferty mieszkaniowej dla osób o niskich i średnich dochodach, dla których zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach rynkowych stanowiłoby nadmierne obciążenie, a najem na tych zasadach ryzyko częstszej zmiany miejsca zamieszkania. Projektowane zmiany obejmują też przepisy regulujące stosunki między SAN a podnajemcami lokali mieszkalnych wynajmowanych przez SAN od innych podmiotów. W celu zachowania pomocowego charakteru formuły SAN może pobierać od podnajemców poza czynszem wyłącznie opłaty niezależne od właściciela (np. opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody itp.). Czynsz podnajmu nie może być przy tym ustalony przez SAN a poziomie przekraczającym 110 % czynszu, który SAN opłaca właścicielowi. Warto w tym kontekście przypomnieć, że dotychczasowe doświadczenia w realizacji modelu w krajach zachodnioeuropejskich (Belgia, Francja, Wielka Brytania) oraz na niewielką skalę w Polsce pokazują, iż mieszkania są wynajmowane przez SAN od właścicieli w cenach poniżej stawki rynkowej (ok. 20% poniżej tej stawki) z uwagi na dawaną przez SAN gwarancję opłacania czynszu, stabilnego najmu oraz utrzymania mieszkania w dobrym stanie technicznym. Dzięki temu SAN może zaoferować mieszkania do podnajęcia z uwzględnieniem możliwości finansowych osób znajdujących się w trudniejszej sytuacji życiowej lub w tzw. „luce czynszowej”. Dodatkowym wsparciem dla podnajemców opóźniających się z wnoszeniem opłat z tytułu podnajmu lub opłat niezależnych od właściciela będzie możliwość wnioskowania o rozłożenie zaległości na raty oraz ograniczenie powodów wypowiedzania umów podnajmu. W celu ochrony interesów SAN wprowadzono jednak zastrzeżenie, że w przypadku wypowiedzenia umowy podnajmu przez SAN nieuregulowane względem SAN należności podnajemcy pokrywa gmina, a zobowiązania podnajemcy wobec SAN stają się zobowiązaniami wobec gminy.

W kolejnych przepisach wprowadzanych art. 1 określono obowiązki sprawozdawcze związane z wdrażaniem rozwiązań proponowanych w nowelizacji *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*. Obejmują one obowiązek informowania ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania

przestrzennego oraz mieszkalnictwa w celach statystycznych o powierzeniu SAN realizacji zadania publicznego w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz, corocznie, o efektach w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (obejmujących dane o lokalach mieszkalnych wynajmowanych przez SAN od innych podmiotów oraz o liczbie osób używających tych lokali na zasadach podnajmu, czyli liczbie osób objętych wsparciem w ramach modelu pośrednictwa najmu). Wprowadzenie obowiązków sprawozdawczych ma służyć ocenie efektywności wdrażanej formuły i przyczynić się do wdrożenia ewentualnych zmian w modelu w celu poprawy jego efektywności.

Zmiany w ustawach towarzyszących działalności SAN

W **art. 2** zaproponowano zmianę w *ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), zgodnie z którą dopuszczono możliwość realizowania przez gminy zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej za pośrednictwem społecznej agencji najmu. Dzięki temu możliwe będzie wykorzystanie przez samorządy formuły SAN jako skutecznego narzędzia realizacji gminnych polityk mieszkaniowych, uzupełniającego działania gminy w sferze wynajmu lokali mieszkalnych od innych właścicieli i podnajmu ich osobom potrzebującym o niższych dochodach.

W celu osadzenia spraw promieszkaniowych, w tym działalności społecznej agencji najmu w przepisach dotyczących działalności pożytku publicznego w **art. 3** zaproponowano zmianę w *ustawie z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie*, polegającą na uzupełnieniu katalogu spraw publicznych objętych pojęciem działalności pożytku publicznego jako działalności społecznie użytecznej o działania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Zgodnie z **art. 4** projektu dopuszczono natomiast możliwość ubiegania się przez podnajemców lokali mieszkalnych wynajmowanych przez społeczne agencje najmu od innych pomiotów o dopłaty do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na Start” realizowanego w oparciu o przepisy *ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu*. Włączono tym samym nową formułę pośrednictwa najmu mieszkań adresowanych do osób fizycznych w szeroki pakiet działań wspierających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w Polsce, wdrażanych w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego. Dodatkowo dokonano uporządkowania terminologii ustawy w zakresie pojęcia inwestora, ubiegającego się o najem, najmu, najemcy i wynajmującego w celu wyeliminowania wątpliwości interpretacyjnych i dostosowania brzmienia ustawy do objęcia zakresem wsparcia sytuacji podnajmu.

Zmiany w ustawie o PIT

Zaproponowana ulga w podatku dochodowym od osób fizycznych (**art. 5**) ma na celu pomoc osobom nabywającym mieszkania/domy na rynku pierwotnym lub budującym domy jednorodzinne na własnych nieruchomościach gruntowych w zasiedleniu mieszkania. Jest to związane ze standardowym na rynku pierwotnym zjawiskiem oddawania przez deweloperów

mieszkań w standardzie deweloperskim, który należy dopiero po nabyciu mieszkania dostosować do stanu umożliwiającego zamieszkanie.

Ulga przysługuje osobom fizycznym, które:

- 1) nabyły mieszkanie lub dom jednorodzinny na rynku pierwotnym; przez nabycie należy rozumieć zawarcie umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania;
- 2) nabyły mieszkanie lub dom jednorodzinny na podstawie zawartej ze spółdzielnią mieszkaniową umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz. U. z 2018 r. poz. 845, z późn. zm.); przez nabycie należy rozumieć zawarcie umowy o ustanowieniu odrębnej własności domu lub lokalu;
- 3) zostały właścicielem domu jednorodzinnego w wyniku zabudowania nieruchomości gruntowej, rozstrzygające powinno być w tym przypadku przystąpienie do użytkowania tego budynku, o którym mowa w art. 54 *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.).

Powyższe czynności muszą być dokonane najpóźniej w roku, w którym podatnik skończył 35 lat

(w przypadku małżeństw liczy się wiek młodszego małżonka).

Zasadniczo, ulga w podatku przysługuje osobom, które nabywają własne mieszkanie. Dlatego nie mogły być one (lub ich małżonkowie) właścicielami innych lokali lub budynków mieszkalnych. Z prawa do ulgi nie wyklucza jednak sytuacja posiadania udziału w lokalu lub budynku. Specyficzna sytuacja dotyczy osób, które posiadają udział w budynku wielorodzinnym. W tej sytuacji mogą one skorzystać z ulgi tylko w przypadku, gdyby w wyniku zniesienia współwłasności takiego budynku nie przysługiwało im prawo do własności przynajmniej jednego lokalu mieszkalnego.

Ze względu na politykę prorodzinną rządu, promującą model rodziny 2+3, preferencyjnie będą traktowane rodziny wychowujące przynajmniej troje dzieci. W ich przypadku nie będą obowiązywały warunki dotyczące wieku oraz pierwszego mieszkania. Będzie więc można ubiegać się o odliczenie od podatku kwoty wydatkowanej w związku ze zmianą mieszkania na większe w celu dostosowania powierzchni mieszkalnej do potrzeb zwiększonej rodziny.

Projekt ustawy przewiduje dodatkowe warunki dotyczące mieszkania/domu. Przede wszystkim wprowadzony jest warunek, że lokal/dom powinien być zasiedlony przynajmniej przez 5 lat, co jest zgodne z innymi tego typu ograniczeniami występującymi w programach mieszkaniowych. Celem tego ograniczenia jest wyeliminowanie wsparcia dla osób nabywających lokal/dom dla celów inwestycyjnych.

Kolejny warunek dotyczy tego, że lokal/dom musi być po raz pierwszy zasiedlony przez podatnika. Warunek ten pozwala na wyodrębnienie nieruchomości z rynku pierwotnego, co zostało uzasadnione powyżej.

Ważnym warunkiem są ograniczenia dotyczące powierzchni użytkowej. Ograniczenia w tym zakresie są spowodowane chęcią skoncentrowania się na pomocy osobom, które realizują podstawowe potrzeby mieszkaniowe. Wsparcie publiczne nie jest zatem kierowane

do podatników nabywających/budujących mieszkania/domy o dużych powierzchniach. Warto jednak wspomnieć, że w przypadku takich osób obowiązuje preferencyjna stawka VAT (8%), która obejmuje w całości mieszkania o powierzchni do 150 m² i domy jednorodzinne o powierzchni do 300 m². W przypadku mieszkań/domów nabywanych na rynku pierwotnym powierzchnie powinny być przyjmowane przez organy podatkowe na podstawie umów o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania lub umów o ustanowieniu odrębnej własności domu lub lokalu. W przypadku domu jednorodzinnego wybudowanego na działce podatnika, organy podatkowe powinny przyjmować powierzchnię domu przedstawianą do opodatkowania podatkiem od nieruchomości.

Kwota odliczenia uzależniona jest od struktury demograficznej rodziny podatnika oraz od wysokości kosztów budowy mieszkań, które są określane dla poszczególnych lokalizacji co pół roku przez wojewodów. Bazową wartością będzie średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w rozumieniu art. 2 pkt 14 *ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania*, ustalany według stanu na 31 grudnia roku w którym nastąpiło nabycie lokalu/domu na rynku pierwotnym lub przystąpienie do użytkowania budynku jednorodzinne. Jest on obliczany odrębnie dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, dla gmin sąsiadujących z tymi miastami oraz dla pozostałych gmin w danym województwie.

Według stanu na 31 grudnia 2019 r. wskaźnik ten wynosił przeciętnie 4 597 zł. W oparciu o to przykładowa (przy hipotetycznym rozliczaniu ulgi w 2020 r.) wysokość wsparcia dla poszczególnych rodzin będzie się kształtowała następująco:

- Podatnik (singiel) – 4 597 zł,
- Podatnik z 1 dzieckiem – 5 746,25 zł,
- Podatnik z 2 dziećmi – 6 895,50 zł,
- Podatnik z 3 dziećmi – 8 044,75 zł,
- Małżeństwo bezdzietne – 9 194 zł,
- Małżeństwo z 1 dzieckiem – 10 343,25 zł,
- Małżeństwo z 2 dziećmi – 11 492,50 zł,
- Małżeństwo z 3 dziećmi – 12 641,75 zł.

W przypadku gdy w danym roku podatkowym kwota odliczenia przekracza wysokość podatku, może być ona odliczana jeszcze w kolejnych 2 latach.

W przypadku małżeństw odliczenia mogą być dokonane wspólnie, a w przypadku gdy małżonkowie rozliczają się odrębnie, odliczenia może dokonać jeden z nich lub oboje w ustalonych w zeznaniach podatkowych proporcjach.

Przepis przejściowy i końcowy

W myśl **art. 6** zaproponowano utrzymanie w mocy przez okres do 12 miesięcy dotychczasowych przepisów wykonawczych do *ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania* jako niesprzecznych

z proponowanymi zmianami, co ma na celu zagwarantowanie projektodawcy odpowiedniego czasu na opracowanie nowego aktu wykonawczego.

W celu zapewnienia adresatom unormowań odpowiedniego czasu na przygotowanie się na wejście w życie projektowanych rozwiązań zgodnie z **art. 7** projektu ustawa wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2021 r.

Mając na względzie charakter proponowanej regulacji, służącej wprowadzeniu nowej formuły pośrednictwa najmu mieszkań adresowanych do osób fizycznych, nie jest możliwe podjęcie alternatywnych w stosunku do proponowanego środków umożliwiających osiągnięcie zamierzonego celu.

Projekt ustawy nie jest sprzeczny z *ustawą z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1292, z późn. zm.). Projektowana regulacja będzie wpływać na działalność przedsiębiorców, w tym mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców. Wyniki oceny przewidywanych skutków społeczno-gospodarczych dla przedsiębiorców, w tym oceny wpływu na mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców, zostały przedstawione w ocenie skutków regulacji.

Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt ustawy nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji lub uzgodnienia.

Projekt ustawy nie zawiera norm technicznych w rozumieniu przepisów *rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych* (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.). W związku z powyższym nie podlega notyfikacji zgodnie z trybem przewidzianym w tych przepisach.

Stosownie do art. 4 *ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa* (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projekt ustawy zostanie zamieszczony w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów. Zgodnie z art. 5 tej ustawy oraz § 52 *uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów* (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.) projekt ustawy zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji.

Projekt nie podlegał dokonaniu oceny OSR przez koordynatora OSR w trybie § 32 *uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów*.