

PANEL EKONOMISTÓW „RZECZPOSPOLITEJ”

Czy podatek od wartości mieszkań jest wart uwagi

Podatek katastralny sprawiłby, że nieruchomości przestałyby uchodzić za instrument inwestycyjny – twierdzą zwolennicy tego rozwiązania. Nie jest to jednak pewne i niekoniecznie jest pożądane.

GRZEGORZ SIEMIONCZYK

Mieszkalnictwo stało się ważnym tematem w tegorocznej kampanii wyborczej. Rząd PiS jeden ze swoich postulatów realizował już przed wyborami: w lipcu ruszył program „Pierwsze mieszkanie”, którego elementem są preferencyjne kredyty dla nabywców pierwszego lokum. Teraz premier Mateusz Morawiecki zapowiedział dodatkowo wielką ofensywę modernizacji zasobu starych nieruchomości.

Opozycja również ma liczne pomysły na to, jak uzdrowić rynek nieruchomości, który – i w tej kwestii, jak się zdaje, panuje wśród polityków zgoda – takiej kuracji wymaga. PO zapowiada na przykład dopłaty do najmu. Tym razem żadne z ugrupowań nie ma jednak na sztafardach podatku katastralnego, czyli od wartości nieruchomości, choć ten pomysł w różnych kontekstach powraca w polskiej debacie publicznej od 30 lat. I nieustannie budzi kontrowersje.

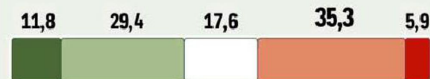
Jak się okazuje, podatek katastralny dzieli również ekonomistów, uczestników klubu eksperckiego „Rzeczpospolitej”. Z tezą, że „w Polsce należy wprowadzić podatek katastralny od każdej nieruchomości mieszaniowej, która nie jest głównym miejscem zamieszkania właściciela” zgodziło się 41 proc. spośród 35 uczestników tej sondy. Dokładnie taki sam jest odsetek przeciwników tego postulat, ale zdecydowany sprzeciw zgłosiło tylko 6 proc. ankietowanych. Zdecydowane poparcie wyraziło 12 proc. Można więc mówić o minimalnej przewadze zwolenników podatku katastralnego.

Bań na spekulantów

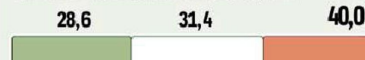
Jak każda danina, ta mogłaby mieć funkcję fiskalną, tzn. mogłaby zwiększyć dochody samorządów. – Jeżeli taki podatek byłby wprowadzony, uważam, że przychody z jego tytułu powinny być przeznaczane na politykę mieszkaniową – mówi prof. Michał Rubaszek ze Szkoły Głównej Handlowej.

Teza: W Polsce należy wprowadzić podatek katastralny od każdej nieruchomości mieszaniowej, która nie jest głównym miejscem zamieszkania właściciela rozkład odpowiedzi ekonomistów, w proc., N=35

zdecydowanie się zgadzam zgadzam się nie wiem
nie zgadzam się zdecydowanie się nie zgadzam



Teza: Podatek katastralny (naliczany od rynkowej wartości mieszkania) zahamowałby (ceteris paribus) wzrost cen nieruchomości, w proc.



Źródło: panel ekonomistów „Rzeczpospolitej”



Infografika: Tomasz Starski

W formule, którą przedstawiliśmy uczestnikom panelu ekonomistów, podatek katastralny służyłby jednak przede wszystkim zmniejszeniu atrakcyjności nieruchomości jako aktywów inwestycyjnych. W dzisiejszych warunkach, gdy zyski z instrumentów finansowych są obciążone 19-proc. daniną, podczas gdy dochody z najmu daniną na poziomie 8,5 lub 12,5 proc., a zyski ze sprzedaży mieszkań są praktycznie nieopodatkowane, nieruchomości jawią się wielu Polakom jako najlepsza lokata kapitału. To, wraz z częstym przekonaniem, że na dłuższą metę mieszkania mogą tylko drożeć, sprzyja też spekulacjom na rynku nieruchomości, które dodatkowo podbijają ceny.

– Wprowadzenie podatku katastralnego może wpłynąć na zmianę zachowań właścicieli nieruchomości, zachęcając ich do wynajmowania niezamieszkałych mieszkań. W ten sposób można wpłynąć na zwiększenie dostępności mieszkań dla osób poszukujących zakwaterowania. Wprowadzenie podatku katastralnego może też zmniejszyć spekulację na rynku nieruchomości ograniczyć traktowanie nieruchomości jako źródła zysku – tłumaczy dr hab. Łukasz Goczek, profesor na Wy-

dziale Nauk Ekonomicznych Uniwersytetu Warszawskiego.

Sila właścicieli

Co do tego, że podatek od wartości mieszkań, zmniejszając ich atrakcyjność jako lokaty kapitału, zahamowałby (przy innych warunkach niezmiennych) wzrost ich cen, ekonomiści mają jednak poważne wątpliwości. Wystąpienia takiego efektu spodziewa się niespełna 29 proc. spośród ankietowanych, podczas gdy 40 proc. w to nie wierzy. Liczne jest grono ekonomistów, którzy nie mają na ten temat zdania, wskazując, że wiele zależałoby od szczegółowych uregulowań, w tym przede wszystkim stawki podatku.

– Podatek katastralny ograniczyłby prawdopodobnie popyt na mieszkania, co mogłoby prowadzić (ceteris paribus) do zahamowania wzrostu cen nieruchomości. Ale nie musi się tak stać. Zwłaszcza w przypadku mieszkań kupowanych z myślą o wynajmie można sobie wyobrazić „przeniesienie” podatku na czynsze za wynajem. Wtedy wpływ podatku katastralnego na ogólną dostępność mieszkań (a o to przecież chyba chodzi) nie będzie pozytywny – ocenia

prof. Marian Gorynia z Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, prezes Polskiego Towarzystwa Ekonomicznego.

Moralne zastrzeżenia

Wzrost czynszów najmu to niejedyny potencjalnie negatywny skutek podatku katastralnego. Część przeciwników tego pomysłu uważa, że mógłby on też zmniejszyć pulę mieszkań na wynajem, w tej mierze, w jakiej zmniejszyłyby zainteresowanie inwestorów tym rynkiem. To dobrze pokazuje, dlaczego podatek od wartości mieszkań budzi takie kontrowersje: to, co dla zwolenników jest zaletą tej daniny, dla krytyków jest wada.

– Wynajmowanie mieszkań jest w pewnych sytuacjach lepszym rozwiązaniem niż jego kupno. Nie uważam, że państwo powinno paternalistycznie dyktować preferencje społeczeństwu. A tak można interpretować jednoznacznie wspieranie kupna mieszkań i podcinanie skrzydeł rynku mieszkań na wynajem – tłumaczy dr Marek Ignaszak, wykładowca na Uniwersytecie Goethego we Frankfurcie.

Część ekonomistów ma też wątpliwości, czy opodatko-

O PANELU EKONOMISTÓW: DEBATA ZAMIAST DOGMATÓW

Wbrew pozorom w ekonomii niewiele pytań ma jednoznaczne odpowiedzi. Celem panelu ekonomistów „Rzeczpospolitej” jest pokazanie pełnego spektrum opinii na tematy ważne dla rozwoju polskiej gospodarki. Do udziału w tym przedsięwzięciu zaprosiliśmy ponad 70 wybitnych polskich ekonomistów z różnych pokoleń i ośrodków akademickich (także zagranicznych) oraz o różnorodnych zainteresowaniach naukowych. Tę grupę ekspertów mniej więcej raz na miesiąc prosimy o opinie i komentarze dotyczące aktualnych zagadnień z zakresu szeroko rozumianej polityki gospodarczej. Takie badania opinii cenionych ekonomistów pozwalają na recenzowanie bez uprzedzeń wszelkich pomysłów, które pojawiają się w debacie publicznej, i wysuwanie nowych. Stanowią też swego rodzaju forum wymiany idei. Wyniki wszystkich dotychczasowych sond wśród ekonomistów można znaleźć na stronie www.klubekspertow.rp.pl. ■

wanie budowanych dopiero w Polsce majątków byłoby sprawiedliwe. – Można się zastanawiać, czy taki podatek nie obciążałby nieproporcjonalnie osób, które mają więcej nieruchomości, ale nie wynika to z zamiaru spekulacji, ale może być związane z dziedziczeniem czy innymi okolicznościami – zauważa prof. Goczek.

– W warunkach wysokiej inflacji i ujemnej realnej stopy procentowej rynek mieszkaniowy jest jedyną formą oszczędności, która zapewnia dodatnią stopę zwrotu. Z tego powodu wiele osób nabywa mieszkania z myślą o swoich dzieciach albo wnukach, które są jeszcze niepełnoletnie. Ich opodatkowanie byłoby moralnie nieuzasadnione – dodaje prof. Andrzej Cieslik, również z WNE UW. W jego ocenie wiele z patologii rynku nieruchomości usunęłyby odpowiednia polityka pieniężna, zapewniająca dodatnie realne stopy procentowe. /o