

Tax Alert

Warsaw, 30 May 2023



(NO)NEWSLETTER

W piątek 26 maja powrócił temat opodatkowania „hurtowego” zakupu mieszkań. W Sejmie odbyło się kolejne czytanie projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach którego wprowadzono poprawkę dotyczącą opodatkowania „hurtowego” zakupu mieszkań. Projektowany przepis przewiduje opodatkowanie **6% podatkiem od czynności cywilnoprawnych (PCC)** zakupu **szóstego i każdego następnego lokalu mieszkalnego na jednej nieruchomości gruntowej** (w jednym lub kilku budynkach). Zmiany te **nie powinny mieć istotnego wpływu na fundusze PRS**.

Zasady dodatkowego opodatkowania

Zgodnie z projektowanymi przepisami, **obowiązek zapłaty dodatkowego 6% PCC** będzie obejmował nabycie co najmniej **6 lokali mieszkalnych**, w przypadku gdy spełnione zostaną łącznie następujące warunki:

- lokale mieszkalne będą zlokalizowane w jednym lub kilku budynkach wybudowanych na **jednej nieruchomości gruntowej**;
- lokale mieszkalne będą stanowiły **odrębne nieruchomości**.

Dodatkowe opodatkowanie wystąpi również w przypadku **zakupu nowych nieruchomości mieszkalnych** – obok podatku VAT, co **oznacza opodatkowanie tej samej transakcji jednocześnie podatkiem VAT i PCC**.

Zwolnienie przy zakupie pierwszego mieszkania

W ramach projektowanych zmian przewidziano **zniesienie 2% PCC** w przypadku zakupu **pierwszego mieszkania** przez **osoby fizyczne** na rynku wtórnym.

Etap legislacyjny

Poprawkę wprowadzającą dodatkowe opodatkowanie PCC zgłoszono i przyjęto **dopiero po drugim czytaniu** w Sejmie, podczas posiedzenia komisji sejmowej 26 maja. Zgodnie z informacjami udostępnionymi na stronach rządowych¹, tego samego dnia Sejm **uchwalił projektowaną nowelizację ustawy**. Zatem w kolejnym etapie nowelizacja zostanie przekazana do **Senatu**.

¹ Źródło: <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/od-uzytowania-do-wlasnosci--nowe-przepisy-dla-przedsiębiorców-oraz-rewolucja-w-pcc-przyjęte-przez-sejm> [dostęp: 30.05.2023].

Wpływ na fundusze PRS

Zaproponowane zmiany są związane z zapowiadany od wielu miesięcy **pomysłami na opodatkowanie funduszy typu PRS** (*Private Rented Sector*).

Z literalnego brzmienia projektowanych przepisów wynika jednak, że dodatkowe opodatkowanie wystąpi jedynie w przypadku zakupu **lokali mieszkalnych** stanowiących **odrębne nieruchomości** na moment dokonania transakcji. Zatem jeżeli nabywca (np. fundusz PRS) zakupi **cały budynek** (bez wyodrębniania mieszkań), dodatkowe opodatkowanie nie powinno wystąpić.

Jednocześnie na ten moment zrezygnowano z zapowiadanego w ostatnich miesiącach podatku od pustostanów, czy też ograniczenia w postaci możliwości nabycia tylko jednego mieszkania na rok (dla podmiotów posiadających co najmniej pięć lokali mieszkalnych).

Zwracamy uwagę, że projektowane przepisy mogą ulec zmianie. Monitorujemy na bieżąco przebieg legislacyjny procedowanych zmian. W razie jakichkolwiek pytań w tym obszarze, zachęcamy do kontaktu.



Piotr Prokocki

Head of Tax
Penteris Law Firm
piotr.prokocki@penteris.com



Wojciech Jaskuła

Tax Associate
Penteris Law Firm
wojciech.jaskula@penteris.com



Klaudia Szczepanowska

Junior Tax Associate
Penteris Law Firm
klaudia.szczepanowska@penteris.com