**Warszawa, 7 października 2021**

**Jak zmiany prawne w Polskim Ładzie wpłyną na branżę nieruchomości?**

**Nowe zasady opodatkowania przychodów osiąganych z najmu lub dzierżawy, zmiany w zakresie amortyzowania budynków i lokali mieszkalnych oraz w uldze mieszkaniowej. Nowelizacja przepisów podatkowych w Polskim Ładzie wejdzie w życie od 1 stycznia 2022 roku. Jak wpłynie na branżę?**

**Zmiany zasad opodatkowania przychodów z najmu lub dzierżawy – tylko ryczałt**

Obecnie każdy podatnik jest rozliczany ryczałtowo lub według skali podatkowej. Jednak nowelizacja przepisów przewiduje rozliczenie się z fiskusem wyłącznie zryczałtowanym podatkiem od przychodów z najmu lub dzierżawy. Reguła ta nie będzie natomiast dotyczyć przychodów uzyskiwanych w ramach pozarolniczej działalności gospodarczej.

W nowym projekcie zostanie zlikwidowana też możliwość skorzystania z kwoty wolnej od podatku i podwyższonego drugiego progu podatkowego. Nie do zrealizowania będzie również odliczenie kosztów powiązanych z najmem, takich jak odsetki od kredytu, koszty remontu czy odpisy amortyzacyjne. Jednakże opodatkowanie ryczałtem od przychodów z najmu lub dzierżawy zmianie nie ulegnie – wyniesie 8,5 proc. przychodów do kwoty 100 tys. zł oraz 12,5 proc. przychodów od nadwyżki ponad kwotę 100 tys. zł.

Zakładając, że ryczałt będzie jedyną formą opodatkowania najmu prywatnego, to w efekcie może pozbawić podatników możliwości wyboru oraz doprowadzić do ich niekorzystnej sytuacji podatkowej. Nowe przepisy szczególnie dotkną tych podatników, którzy już poczynili inwestycje, nabyli nieruchomości lub mają zobowiązania względem banków i nie zakładali tak szybkich zmian.

**Czym są nowe zmiany w uldze mieszkaniowej?**

W trzecim numerze kwartalnika Lighthouse wydawanym przez serwis nieruchomości Otodom czytamy: „*Zgodnie z przepisami ustawy o podatku dochodowym PIT, sprzedaż prywatnej nieruchomości w okresie 5 lat od jej nabycia podlega opodatkowaniu PIT. Jeżeli jednak w tym okresie dojdzie do sprzedaży nieruchomości, a w ciągu maksymalnie trzech lat od jej sprzedaży środki ze sprzedaży zostaną wydane na własne cele mieszkaniowe, można skorzystać z ulgi mieszkaniowej. Kwota jest limitowana i zależy od tego, jak duża część przychodu ze sprzedaży zostanie przeznaczona na własne cele mieszkaniowe. Przykładowo, jeżeli całość środków ze sprzedaży danej nieruchomości zostanie przeznaczona na własne cele mieszkaniowe, wówczas całość dochodu ze sprzedaży będzie podlegała zwolnieniu z PIT”.*

W katalogu wydatków z ustawy o PIT, które są powiązane z celami mieszkaniowymi, znajdziemy między innymi wydatki na spłatę kredytu zaciągniętego na sfinansowanie własnych potrzeb mieszkaniowych wraz z odsetkami. Zdarzało się, że do tej pory niektóre organy podatkowe kwestionowały część lub wszystkie wydatki związane z kredytem na nabycie zbywanej nieruchomości.

Nowa ustawa ma wyeliminować tego typu sytuacje. Dodano bowiem przepis, który doprecyzowuje katalog wydatków na cele mieszkaniowe. Od 1 stycznia 2022 r. do wydatków będą zaliczane np. spłata kredytu (pożyczki) i jego odsetek od kredytu zaciągniętego na zbywaną nieruchomość albo prawo majątkowe. Nie będzie miało znaczenia, czy wydatki sfinansowane takim kredytem zostały uwzględnione w kosztach uzyskania przychodu.

**Amortyzowanie budynków i lokali mieszkalnych. Czy to będzie dopuszczalne?**

*Obecnie amortyzacji budynków mieszkalnych i mieszkań mogą dokonywać zarówno podatnicy PIT, jak i CIT. Zgodnie z proponowanymi zmianami, budynki i lokale mieszkalne nie będą podlegały amortyzacji oraz nie będą ujmowane w ewidencji środków trwałych w prowadzonej działalności gospodarczej. Zgodnie ze zgłoszonymi poprawkami do projektu ustawy, proponuje się przesunięcie wprowadzenia powyższego ograniczenia na 1 stycznia 2023 r.* – zaznacza Małgorzata Mielniczek.

Likwidacja amortyzacji będzie miała znaczny wpływ na rentowność mieszkań.