**NA „MIESZKANIU DLA MŁODYCH” BUDŻET ZAROBIŁ JUŻ PONAD 1,6 MLD ZŁOTYCH**

**Z „Mieszkania dla młodych” skorzystało już ponad 40 tys. osób. Na ten cel z państwowej kasy wydano ponad miliard złotych. Prawie 3 razy więcej trafiło jednak na konto fiskusa w formie VAT-u, PIT-u czy CIT-u płaconego przez deweloperów, banki, notariuszy czy ekipy remontowe – wynika z wyliczeń przygotowanych przez Lion’s Bank.**

Program „Mieszkanie dla młodych” działa już 2 lata. W tym czasie budżet dopłacił do kredytów 1 045 mln zł (ponad miliard). Wbrew pozorom są to pieniądze, które z nawiązką wracają do kasy państwa. Łatwo bowiem oszacować, że przychody podatkowe związane z zakupem lokalu wynoszą łącznie   
2 706 mln zł, czyli prawie 3 razy więcej. Można więc zaryzykować stwierdzenie, że program dopłat do kredytów fiskusowi się opłaca, a przez 2 lata budżet zarobił na nim ponad 1,6 mld zł – wynika z szacunków Lion’s Bank.

**Za 1 zł dopłaty 2,94 zł podatku**

Jakim cudem tak się dzieje? Spójrzmy jakie podatki wiążą się z zakupem przez osobę fizyczną mieszkania na kredyt. Od razu trzeba zaznaczyć, że co prawda w programie „MdM” kupować można także domy jednorodzinne, ale ich liczba jest na tyle niewielka, że do szacunków przyjęto, że statystyczną nieruchomością kupioną na kredyt z dopłatą jest mieszkanie. Dane udostępniane przez ministerstwo mówią ponadto, że taka modelowa nieruchomości miała 53,27 m kw., kosztowała 223,1 tys. zł, a średnia dopłata wyniosła niecałe 25 tys. zł.

Zacznijmy od przykładu mieszkania nowego, przy którego zakupie skarb państwa zarabia najwięcej. Bardzo ważnym elementem przychodów fiskusa jest VAT (8%), który w modelowym przypadku opiewa na 16,5 tys. zł. Poza tym nie można też zapomnieć o podatku dochodowym, który zapłaci deweloper. 19% od ceny netto lokalu daje kolejne 39,2 tys. zł. Oczywiście deweloper po sprzedaży lokalu nie będzie musiał zapłacić całej tej kwoty podatku sam. W swojej działalności korzysta bowiem z usług różnych firm (projektantów, budowlańców czy dostawców materiałów). Koszty dewelopera są jednak przychodami jego pracowników, dostawców, wykonawców i usługodawców, którzy także płacą podatki czy składki na ZUS. Dla uproszczenia można więc przyjąć, że na konto fiskusa wpłynie łączna kwota podatku dochodowego w wysokości 19% ceny netto sprzedaży mieszkania.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Podatki związane z zakupem nowego mieszkania wartego 223,1 tys. zł** | | | |
| **Wyszczególnienie** | **Kwota** | **VAT** | **Podatek dochodowy (PIT i CIT)** |
| Cena zakupu mieszkania | 223 100 zł | 16 526 zł | 39 249 zł |
| Prowizja za udzielenie kredytu (1%) | 1 785 zł | 0 zł | 339 zł |
| Marża odsetkowa dla długu zaciągniętego na 25 lat i 80% ceny nieruchomości (przy marży netto na poziomie 1%) | 23 313 zł | 0 zł | 4 429 zł |
| Ubezpieczenie od ognia i wody\*\* | 2 231 zł | 0 zł | 85 zł |
| Taksa notarialna | 2 310 zł | 432 zł | 357 zł |
| Koszt wykończenia (500 zł za m kw.) | 26 635 zł | 1 973 zł | 4 686 zł |
| Koszt wyposażenia | 15 000 zł | 2 805 zł | 2 317 zł |
| **Suma + 19 zł tytułem PCC od ustanowienia hipoteki** | **X** | **73 217 zł** | |
| \* Zachowawczo oszacowano licząc od 50% finalnej ceny netto produktu lub usługi | | | |
| \*\* Suma dla 25 lat przy składce rocznej na poziomie 0,05% rocznie, założony zysk ubezpieczyciela na poziomie 20% | | | |
| Opracowanie własne na podstawie danych BGK, NBP, ISAP, Lion's Bank | | | |

Za nami zaledwie dwie pozycje, a już uzbierała się kwota dwukrotnie przekraczają kwotę dopłaty z budżetu. Na jakie przychody może jeszcze liczyć fiskus? W związku z koniecznością zaciągnięcia kredytu na zakup mieszkania z dopłatą bank rozpozna zyski i tu znowu pojawia się podatek. Fiskus pobierze także podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC) za ustanowienie hipoteki w symbolicznej kwocie 19 zł. Do tego kosztem kredytu są też wszelkiego typu prowizje, opłaty za wycenę, inspekcje, ubezpieczenie pomostowe czy niskiego wkładu oraz opłaty za prowadzenie innych produktów bankowych wymaganych przez bank. Zachowawczo można przyjąć, że będą one kosztowały 1% pożyczanej kwoty, choć w praktyce może to być kilkukrotnie więcej. Na koniec zostaje kwestia rat samego kredytu. Odsetki od 25 letniego kredytu zaciągniętego na 80% wartości modelowej nieruchomości (średnia dla „MdM” wg danych BGK) przy założeniu, że bank zarobi na kredycie faktycznie tylko 1% (dane NBP), oznaczają 23,3 tys. zł zysku do opodatkowania.

Jeśli ktoś uważa, że na niczym więcej fiskus nie zarobi, myli się. Kolejnym elementem kosztów jest taksa notarialna obarczona 23-proc. stawką podatku od towarów i usług, a od samej kwoty netto fiskus otrzyma podatek dochodowy. Tu oczywiście znowu nie całą kwotę zapłaci notariusz, ale jego koszty są przychodami opodatkowanymi przez jego dostawców i pracowników, więc uproszczając można założyć, że fiskus dostanie przy tej okazji kolejne 19% od kwoty netto.

Identyczny mechanizm działa w przypadku kosztów wykończenia i wyposażenia. Te pierwsze zachowawczo można obarczyć 8-proc. stawką VAT (choć w cenie materiałów kupionych samodzielnie kryje się 23-proc. VAT), a drugie stawką podstawową. Przyjęto ponadto, że na wykończenie mieszkania przeznaczone zostanie 500 zł w przeliczeniu na m kw., co jest raczej niezbędnym minimum niż kosztem wykończenia w wysokim standardzie. Na wyposażenie niespełna 54-metrowego lokum kwota 15 tys. zł także jest sumą poniżej średniej.

Tak sporządzone szacunki sugerują, że przy zakupie w programie „MdM” modelowego mieszkania o wartości 223,1 tys. zł fiskus może liczyć na przychody podatkowe w kwocie 73,2 tys. zł, przy czym przeciętna dopłata do kredytu w „MdM” wynosi 24,9 tys. zł. Oczywiście szacunki te kompletnie pomijają fakt istnienia szarej strefy oraz zmiany wartości pieniądza w czasie, ale warto zauważyć, że sporo przychodów fiskus może odnaleźć na swoim koncie zanim na koncie dewelopera pojawi się dopłata z programu „MdM” – ta zgodnie z ustawą jest bowiem wypłacana jako ostatnia transza.

**Podatek z drugiej ręki już nie tak wysoki**

Przejdźmy teraz do przykładu mieszkania używanego, które kupione zostało z dopłatą. Na taki ruch można sobie pozwolić od września 2015 roku. Szacunki Lion’s Bank sugerują, że z takiego rozwiązania skorzystało dotychczas około 6,6 tys. z 42 tys. dotychczasowych beneficjentów.

Przy sprzedaży używanego „M” fiskus nie ma co liczyć na 8% VAT-u, ale za to otrzyma 2% wartości nieruchomości w formie podatku PCC. Zachowawczo można też szacować, że w przypadku modelowego lokalu koszty wykończenia i wyposażenia są o połowę niższe niż w przypadku nowego lokum, choć w praktyce może być inaczej, bo generalny remont jest droższy niż dojście ze stanu deweloperskiego do stanu „pod klucz”.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Podatki związane z zakupem używanego mieszkania wartego 223,1 tys. zł** | | | |
| **Wyszczególnienie** | **Kwota** | **VAT / PCC** | **Podatek dochodowy (PIT i CIT)** |
| Cena zakupu mieszkania | 223 100 zł | 4 462 zł | 0 zł |
| Prowizja za udzielenie kredytu (1%) | 1 785 zł | 0 zł | 339 zł |
| Prowizja za pośrednictwo (2% + VAT) | 5 488 zł | 1 026 zł | 848 zł |
| Marża odsetkowa dla długu zaciągniętego na 25 lat i 80% ceny nieruchomości (przy marży netto na poziomie 1%) | 23 313 zł | 0 zł | 4 429 zł |
| Ubezpieczenie od ognia i wody\*\* | 2 231 zł | 0 zł | 85 zł |
| Taksa notarialna | 2 310 zł | 432 zł | 357 zł |
| Koszt odświeżenia (250 zł za m kw.) | 13 318 zł | 986 zł | 2 343 zł |
| Koszt wyposażenia | 7 500 zł | 1 402 zł | 1 159 zł |
| **Suma + 19 zł tytułem PCC od ustanowienia hipoteki** | **X** | **17 888 zł** | |
| \* Zachowawczo oszacowano licząc od 50% finalnej ceny netto produktu lub usługi | | | |
| \*\* Suma dla 25 lat przy składce rocznej na poziomie 0,05% rocznie, założony zysk ubezpieczyciela na poziomie 20% | | | |
| Opracowanie własne na podstawie danych BGK, NBP, ISAP, Lion's Bank | | | |

Kupując używany lokal często korzysta się z usług pośrednika. Zachowawczo można przyjąć stawkę za tę usługę na poziomie 2% (plus 23% VAT) i tylko od jednej strony transakcji. W sumie w tym przypadku fiskus może więc liczyć na przychód w kwocie 17,9 tys. zł – wyraźnie mniej niż kwota przeciętnej dotacji z programu „MdM”. Takie szacunki są jednak nie do końca wiarygodne. Część sprzedających nieruchomości zbywa je po to, aby kupić większe „M”. Wystarczy, aby co drugi zbywca faktycznie kupił lokal od dewelopera i już może się okazać, że przychody z dofinansowania jednego modelowego mieszkania używanego windowane są do kwoty minimum 2-3 razy wyższej niż koszt dofinansowania.

**Bartosz Turek, Lion’s Bank**