

Nadawca:

XY

Adresat:

Ministerstwo Finansów

Departament Podatków Majątkowych

ul. Świętokrzyska 12

00-916 Warszawa

Wiadomość do wiadomości (DW): Ministerstwo Rozwoju i Technologii

STANOWISKO OBYWATELSKIE / KATEGORYCZNY SPRZECIW LEGISLACYJNEGO

w ramach konsultacji społecznych i publicznych dotyczących założeń wprowadzenia podatku katastralnego, podatku od posiadania wielu mieszkań (tzw. podatku od wartości nieruchomości i pustostanów) oraz modyfikacji podatków od nieruchomości (Identyfikator projektu w Wykazie prac RM: UD313 oraz powiązany pakiet UD239 / UD365)

Działając jako obywatel, płatnik podatków oraz prywatny właściciel nieruchomości, na podstawie art. 54 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, składam oficjalne stanowisko zawierające **kategoryczny sprzeciw wobec jakichkolwiek planów, założeń lub projektów ustaw wprowadzających podatek katastralny** – zarówno w formule opartej na wartości nieruchomości, jak i uzależnionej od liczby posiadanych lokali mieszkalnych.

Jako reprezentant ponad miliona Polaków, którzy ulokowali swoje ciężko zarobione i już wielokrotnie opodatkowane oszczędności w bezpieczny fundament, jakim są nieruchomości, wskazuję, że wprowadzenie tego typu daniny publicznej uderzy wprost w polską gospodarkę, zniszczy rynek najmu i drastycznie pogorszy sytuację mieszkaniową w kraju.

1. Mechanizm finansowania inwestycji: Katastrofa podaźowa zamiast mniejszych cen

W debacie publicznej powtarzana jest bzdura, że uderzenie podatkiem w inwestorów spowoduje spadek cen i nagłe pojawienie się tanich mieszkań dla młodych ludzi. To skrajna niewiedza ekonomiczna. **Współcześni deweloperzy budują nieruchomości za pieniądze inwestorów indywidualnych, a nie za środki własne.** Kapitał prywatny kupujący mieszkania na wczesnym etapie budowy (tzw. dziura w ziemi) finansuje cały proces inwestycyjny.

Jeśli za pomocą podatku katastralnego państwo wypchnie inwestorów z rynku, mechanizm ten zostanie trwale uszkodzony. **Tendencja na rynku będzie proporcjonalnie odwrotna: nie będzie inwestorów, nie będzie nowych inwestycji.** Deweloperzy nie zaczną budować „tanich mieszkań”, ponieważ bez kapitału startowego nie będą mieli za co ich wybudować.

2. Oficjalne opinie i ostrzeżenia branży deweloperskiej

Przedstawiciele sektora budowlanego oraz eksperci rynkowi jednoznacznie alarmują o zgubnych skutkach podatków od wartości majątku. **Polski Związek Firm Deweloperskich (PZFD)** oraz czołowi analitycy rynku nieruchomości w swoich oficjalnych stanowiskach wprost podkreślają:

- „Wprowadzenie mechanizmów katastralnych, zwłaszcza wymierzonych w segment inwestycyjny, natychmiast zamrozi podaż nowych mieszkań i zahamuje budownictwo długoterminowe. Inwestorzy indywidualni są kluczowym stabilizatorem rynku, a ich wyparcie doprowadzi do głębokiej zapaści branży, która generuje kluczowe udziały w PKB kraju.”
- Eksperti PZFD zwracają uwagę na fakt, że sztuczne ograniczanie popytu inwestycyjnego uderzy rykoszetem w najemców: „Progresywne opodatkowanie mieszkań z segmentu najmu doprowadzi do natychmiastowej ucieczki kapitału i drastycznego spadku liczby budowanych lokali. Mniejsza podaż przy stałym popycie spowoduje skokowy wzrost cen najmu, drastycznie pogarszając sytuację osób, które nie posiadają zdolności kredytowej.”
- Deweloperzy w oficjalnych komentarzach wskazują, że koszty nowych danin majątkowych są matematycznie niemożliwe do zamortyzowania przez wynajmujących. Biznesowym skutkiem wprowadzenia katastru będzie masowe przebranzawianie się firm budowlanych lub likwidacja działalności, co całkowicie załamię rynek pierwotny w Polsce.

3. Skutki makroekonomiczne: Likwidacja firm i załamanie PKB

Sektor budowlany i rynki powiązane (wykończeniowy, meblarski, transportowy) to główny motor napędowy polskiej gospodarki. Wprowadzenie katastru wywoła lawinę negatywnych skutków ekonomicznych:

- **Paraliż i przebranzowanie:** Deweloperzy oraz generalni wykonawcy wobec braku rentowności i odpływu kapitału zaczną masowo likwidować działalność lub przenosić biznes za granicę.
- **Gwałtowny spadek wpływów budżetowych:** Likwidacja i wygaszanie firm deweloperskich oraz budowlanych odetnie budżet państwa od miliardowych wpływów z podatków dochodowych (CIT/PIT) oraz podatku VAT.
- **Wzrost bezrobocia i załamanie PKB:** Przemysł budowlany generuje miliony miejsc pracy. Zapaść w tym sektorze pociągnie za sobą kryzys gospodarczy o charakterze systemowym.

4. Zagrożenie dla systemu bankowego i rynku kredytowego

Rynek nieruchomości jest nierozzerwalnie związany z sektorem finansowym. Znaczna część inwestorów indywidualnych finansuje zakupy lokali pod wynajem przy użyciu kredytów hipotecznych. Wprowadzenie podatku katastralnego drastycznie obniży rentowność najmu, uniemożliwiając wielu właścicielom regulowanie zobowiązań wobec banków.

- Doprowadzi to do **fali niewypłacalności i fali niespłacanych kredytów**, co bezpośrednio uderzy w stabilność systemu bankowego w Polsce.
- W reakcji na kryzys, banki drastycznie **zaostrożą kryteria przyznawania kredytów**, co całkowicie odetnie od finansowania przeciętne polskie rodziny chcące kupić swoje pierwsze, jedyne mieszkanie na własność.

5. Zamiast karania i łupienia – systemowe zachęty rynkowe i ulgi podatkowe

Rozwiązaniem problemu luki mieszkaniowej w Polsce nie jest marksistowskie nakładanie nowych podatków i konfiskata majątku, lecz **wprowadzenie instrumentów promujących inwestycje w nieruchomości i zachęcających do ich udostępniania pod wynajem:**

- **Radykalna reforma ochrony praw lokatorów:** Bezpieczeństwo prawne właściciela to najlepsza i najtańsza zachęta rynkowa. Szybka, 30-dniowa ścieżka usuwania nieuczciwych naciągaczy sprawi, że właściciele natychmiast, bez obaw, uwolnią tysiące dzisiejszych pustostanów na rynek najmu.
- **Ulgi podatkowe dla legalnie wynajmujących:** Państwo powinno wprowadzić systemowe ulgi podatkowe (np. obniżenie ryczałtu od najmu lub zwolnienia z podatków od nieruchomości) dla osób, które decydują się udostępniać swoje lokale na rynku najmu długoterminowego.

Tylko w ten sposób – za pomocą kapitału prywatnego, bez wydawania ani jednej złotówki z budżetu państwa i bez obciążania środków publicznych na budownictwo komunalne – można realnie, szybko i skutecznie wypełnić lukę mieszkaniową w Polsce.

6. Naruszenie zasad Konstytucji RP i uderzenie w milion wyborców

Próba wprowadzenia podatku katastralnego rażąco narusza **art. 64 Konstytucji RP** (ochrona własności prywatnej) oraz **art. 2** (zasada państwa prawa i zakaz podwójnego opodatkowania kapitału, od którego już wcześniej odprowadzono podatki). Ponad milion osób w Polsce oficjalnie rozlicza najem prywatny. To potężna, milionowa rzesza przedsiębiorczych obywateli i wyborców, którzy ciężką pracą zgromadzili swój majątek. Prawo musi chronić ich dorobek przed bezkarnością oszustów lokatorskich i drapieżnictwem fiskalnym państwa.

Co więcej, bezkosztowe uwolnienie pustostanów poprzez ochronę właścicieli i wprowadzenie ulg przyniesie **ogromny sukces wizerunkowy obecnej ekipie rządzącej**, która udowodni, że potrafi skutecznie i z korzyścią dla budżetu rozwiązać kryzys mieszkaniowy.

Podsumowanie

Wprowadzenie podatku katastralnego w jakiejkolwiek formie doprowadzi do ekonomicznej zapaści kraju, likwidacji branży deweloperskiej, destabilizacji banków i skokowego wzrostu cen najmu dla najuboższych. Państwo powinno stymulować, a nie dusić rynek nieruchomości. Wnoszę o całkowite odrzucenie planów katastru i wdrożenie systemu zachęt oraz ulg dla legalnego najmu prywatnego.

Z poważaniem,
XY