**UZASADNIENIE**

Projektowane rozporządzenie zmienia rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 20 grudnia 2013 r. w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień[[1]](#footnote-1) (dalej: rozporządzenie z 20 grudnia 2013 r.).

Rozporządzenie jest procedowane w ramach pakietu SLIM VAT 3 i ma na celu rozszerzenie zakresu zwolnienia uregulowanego w art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług[[2]](#footnote-2) (dalej: ustawa o VAT) w zakresie wynajmowania nieruchomości na cele mieszkalne.

Projekt przewiduje wprowadzenie zwolnienia od podatku dla usług w zakresie wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości o charakterze mieszkalnym lub części nieruchomości, na własny rachunek, świadczone na rzecz:

1. jednostek samorządu terytorialnego i ich związków,
2. samorządowych jednostek organizacyjnych,
3. jednoosobowych spółek samorządu terytorialnego

– wyłącznie w celu wynajmu lub dzierżawy tych nieruchomości na rzecz osób fizycznych na ich własne cele mieszkaniowe.

Planowanym rezultatem wejścia proponowanych zmian w życie jest zmniejszenie obciążeń ostatecznych najemców nieruchomości wynajmowanych na cele mieszkalne.

Zauważyć należy, iż obecnie – na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT zwolniony z podatku jest wyłącznie najem na rzecz tych ostatecznych najemców oraz na rzecz społecznych agencji najmu – dalej SAN. W pozostałych przypadkach podatnicy VAT wynajmujący nieruchomości z przeznaczeniem na cele mieszkalne na rzecz jednostek samorządu terytorialnego, ich związków, samorządowych jednostek organizacyjnych lub jednoosobowych spółek samorządu terytorialnego opodatkowują tę czynność z zastosowaniem podstawowej stawki podatku VAT (23%). Jednocześnie ww. najemcom nie przysługuje prawo do odliczenia podatku VAT naliczonego (wynajmują oni bowiem następnie nieruchomość w celach związanych z czynnościami zwolnionymi z VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT, tj. z wynajmem na rzecz ostatecznych najemców w celu zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych). W konsekwencji w celu zrekompensowania kosztu podatku VAT ww. podmioty, występujące przy kolejnej transakcji w roli wynajmującego, z reguły uwzględniają koszt podatku VAT w kwocie czynszu. W praktyce wpływa to na zwiększenie kosztów najmu dla ostatecznych użytkowników nieruchomości i negatywnie oddziałuje na politykę mieszkaniową jednostek samorządu terytorialnego.

W związku z powyższym uzasadnione jest ułatwianie jednostkom samorządu terytorialnego realizowania prowadzonej przez nie polityki mieszkaniowej czyli wspierania lokalnych społeczności w zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Dlatego też objęto zwolnieniem wynajem nieruchomości dokonywany na rzecz jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, samorządowych jednostek organizacyjnych oraz jednoosobowych spółek samorządu terytorialnego – wyłącznie w celu wynajmu lub dzierżawy na rzecz osób fizycznych na ich własne cele mieszkaniowe. Dotyczyć to będzie m.in. najmu dokonywanego przez Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe o którym mowa w art. 30a ust. 1 pkt 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego[[3]](#footnote-3).

Zatem w celu zniwelowania skutków braku możliwości odliczenia podatku VAT naliczonego przy najmie lub dzierżawie mieszkań (w celach związanych z działaniami zwolnionymi z podatku VAT) przez jednostki samorządu terytorialnego i ich związki, jednoosobowe spółki samorządu terytorialnego oraz samorządowe jednostki organizacyjne uzasadnione stało się uzupełnienie katalogu czynności wymienionych w art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT, objętych zwolnieniem od tego podatku.

Stosownie do postanowień art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.), z chwilą przekazania do uzgodnień członkom Rady Ministrów, projekt rozporządzenia zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji na stronie internetowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

Przewiduje się, że projektowane rozporządzenie wejdzie w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia. Rozwiązania zawarte w projektowanym rozporządzeniu są korzystne dla całego społeczeństwa (mogą mieć wpływ na koszty wynajmu mieszkań, a zatem na ich dostępność, a pośrednio również na koszty pracy), zatem jak najszybsze ich wejście w życie (bez zachowania odpowiedniego vacatio legis) jest uzasadnione i nie narusza zasad demokratycznego państwa prawnego.

Projektowane rozporządzenie w zakresie zwolnienia wynajmu mieszkań na cele mieszkalne nie jest sprzeczne z prawem Unii Europejskiej.

Projekt rozporządzenia nie wymaga przedstawienia właściwym instytucjom i organom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu w celu uzyskania opinii, dokonania konsultacji albo uzgodnienia.

Projektowane rozporządzenie nie podlega notyfikacji, zgodnie z trybem określonym w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.).

1. Dz. U. z 2020 r., poz. 1983, z późn. zm. [↑](#footnote-ref-1)
2. Dz. U. z 2021 r. poz. 685, z późn. zm. [↑](#footnote-ref-2)
3. Stosownie do art. 30a ust. 1 pkt 1 tej ustawy SIM może wynająć lokal mieszkalny powiatowi, gminie, jednoosobowej spółce gminnej lub związkowi międzygminnemu w celu podnajmowania tego lokalu osobie fizycznej. [↑](#footnote-ref-3)