



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
IV kadencja

**Druk nr 2967**  
Warszawa, 15 kwietnia 2004 r.

Pan  
Marek Borowski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. i na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

## **- o kompensacie wydatków mieszkaniowych inwestorom.**

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy pana posła Zbigniewa Janowskiego.

(-) Bronisław Cieślak; (-) Jerzy Czepułkowski; (-) Witold Gintowt-Dziewałtowski; (-) Anna Górna-Kubacka; (-) Danuta Grabowska; (-) Zbigniew Janowski; (-) Stanisław Kopeć; (-) Bogusław Liberadzki; (-) Krystian Łuczak; (-) Waclaw Martyniuk; (-) Lech Nikolski; (-) Wojciech Olejniczak; (-) Wiktor Osik; (-) Katarzyna Maria Piekarska; (-) Józef Jerzy Pilarczyk; (-) Kazimierz Sas; (-) Robert Smoleń; (-) Grzegorz Tuderek; (-) Jerzy Wenderlich; (-) Zbyszek Zaborowski; (-) Ryszard Zbrzyzny.

**USTAWA**

**z dnia 2004 r.**

**o kompensacie wydatków mieszkaniowych inwestorom**

**Art. 1.**

Ustawa reguluje warunki przyznawania inwestorom prawa do kompensaty wydatków mieszkaniowych oraz zasady i tryb jej dokonania.

**Art. 2.**

Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) inwestor - osoba fizyczna, o której mowa:
  - a) w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176, z późn. zm.<sup>1)</sup>),
  - b) w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. z 1993 r. Nr 94, poz. 431, z późn. zm.<sup>2)</sup>), nie będąca podatnikiem podatku, o którym mowa w lit.a
  - dokonująca zakupów materiałów budowlanych na własne potrzeby mieszkaniowe;
- 2) podatek dochodowy - podatek obliczony zgodnie z:
  - a) art. 27, 30b i 30c ustawy, o której mowa w pkt 1,
  - b) art. 12 ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz.U. Nr 144, poz. 930, z późn. zm.<sup>3)</sup>);

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2000 r. Nr 22, poz. 270, Nr 60, poz. 703, Nr 70, poz. 816, Nr 104, poz. 1104, Nr 117, poz. 1228 i Nr 122, poz. 1324, z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 8, poz. 64, Nr 52, poz. 539, Nr 73, poz. 764, Nr 74, poz. 784, Nr 88, poz. 961, Nr 89, poz. 968, Nr 102, poz. 1117, Nr 106, poz. 1150, Nr 110, poz. 1190, Nr 125, poz. 1363 i 1370 i Nr 134, poz. 1509, z 2002 r. Nr 19, poz. 199, Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 78, poz. 715, Nr 89, poz. 804, Nr 135, poz. 1146, Nr 141, poz. 1182, Nr 169, poz. 1384, Nr 181, poz. 1515, Nr 200, poz. 1679 i Nr 240, poz. 2058 oraz z 2003 r. Nr 7, poz. 79, Nr 45, poz. 391, Nr 65, poz. 595, Nr 84, poz. 774, Nr 90, poz. 844, Nr 96, poz. 874, Nr 122, poz. 1143, Nr 135, poz. 1268, Nr 137, poz. 1302, Nr 166, poz. 1608 i Nr 202, poz. 1956.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 1994 r. Nr 1, poz. 3, z 1996 r. Nr 91, poz. 409, z 1997 r. Nr 43, poz. 272 i Nr 137, poz. 926, z 1998 r. Nr 108, poz. 681, z 2001 r. Nr 81, poz. 875, z 2002 r. Nr 200, poz. 1680 oraz z 2003 r. Nr 110, poz. 1039 i Nr 162, poz. 1568.

- 3) kompensata, w odniesieniu do inwestorów, o których mowa w:
  - a) pkt 1 lit.a - pomniejszenie zobowiązania podatkowego w podatku dochodowym oraz zaległości podatkowej wraz z odsetkami za zwłokę w podatku dochodowym, powstałego od dnia 1 stycznia 2004 r o kwotę określoną w art. 6 ust. 1,
  - b) pkt 1 lit.b - dotacja z budżetu państwa w wysokości określonej w art. 6 ust. 1;
- 4) wydatki mieszkaniowe - wydatki poniesione na zakup materiałów budowlanych, opodatkowanych stawką podatku od towarów i usług w wysokości 22%, dokonane w okresie od dnia 1 maja 2004 r. do dnia 31 grudnia 2007 r.;
- 5) faktura - oryginał faktury VAT wystawionej na imię i nazwisko inwestora, dokumentującej wydatki mieszkaniowe, wystawionej przez podatnika podatku od towarów i usług, zgodnie z przepisami o podatku od towarów i usług, niekorzystającego ze zwolnienia od tego podatku;
- 6) Ordynacja podatkowa - ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz.U. Nr 137, poz. 926, z późn. zm.<sup>4</sup>).

### **Art. 3.**

1. Ustawa ma zastosowania do inwestora i jego małżonka, jeżeli żadne z nich nie korzystało lub nie korzysta z odliczenia od dochodu (przychodu) lub podatku dochodowego od osób fizycznych, wydatków poniesionych na potrzeby mieszkaniowe, przeznaczonych na:
  - 1) budowę własnego lub stanowiącego współwłasność budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z przeznaczeniem znajdujących się w nim lokali mieszkalnych na wynajem oraz na zakup gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu pod budowę tego budynku;
  - 2) zakup gruntu lub odpłatne przeniesienie prawa wieczystego użytkowania gruntu pod budowę budynku mieszkalnego;
  - 3) budowę budynku mieszkalnego;
  - 4) wkład budowlany lub mieszkaniowy do spółdzielni mieszkaniowej;
  - 5) zakup nowo wybudowanego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w takim budynku od gminy albo od osoby, która wybudowała ten budynek w wykonywaniu działalności gospodarczej;
  - 6) nadbudowę lub rozbudowę budynku na cele mieszkalne;

---

<sup>3</sup>) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2000 r. Nr 104, poz. 1104 i Nr 122, poz. 1324, z 2001 r. Nr 74, poz. 784, Nr 88, poz. 961, Nr 125, poz. 1363 i 1369 i Nr 134, poz. 1509, z 2002 r. Nr 141, poz. 1183, Nr 169, poz. 1384, Nr 172, poz. 1412 i Nr 200, poz. 1679 oraz z 2003 r. Nr 45, poz. 391, Nr 96, poz. 874, Nr 135, poz. 1268, Nr 137, poz. 1302 i Nr 202, poz. 1958.

<sup>4</sup>) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 1997 r. Nr 160, poz. 1083, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 1999 r. Nr 11, poz. 95 i Nr 92, poz. 1062, z 2000 r. Nr 94, poz. 1037, Nr 116, poz. 1216, Nr 120, poz. 1268 i Nr 122, poz. 1315, z 2001 r. Nr 16, poz. 166, Nr 39, poz. 459, Nr 42, poz. 475, Nr 110, poz. 1189, Nr 125, poz. 1368 i Nr 130, poz. 1452, z 2002 r. Nr 89, poz. 804, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 169, poz. 1387 oraz z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, Nr 137, poz. 1302 i Nr 170, poz. 1660.

- 7) przebudowę strychu, suszarni albo przystosowanie innego pomieszczenia na cele mieszkalne oraz wykończenie lokalu mieszkalnego w nowo wybudowanym budynku mieszkalnym, do dnia zasiedlenia tego lokalu;
  - 8) systematyczne gromadzenie oszczędności wyłącznie na jednym rachunku oszczędnościowo-kredytowym i w jednym banku prowadzącym kasę mieszkaniową, według zasad określonych w odrębnych przepisach;
  - 9) spłatę odsetek od kredytu (pożyczki), udzielonego na sfinansowanie inwestycji mającej na celu zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych wymienionej w pkt 2-7.
2. Ustawę stosuje się do kompensaty wydatków mieszkaniowych poniesionych wyłącznie na jedną wybraną inwestycję, związaną z:
- 1) budową, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, własnego budynku na potrzeby mieszkalne lub przebudową (przystosowaniem) własnego budynku niemieszkalnego, jego części lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego na potrzeby mieszkalne, w wyniku których powstał lokal mieszkalny spełniający wymagania określone w przepisach prawa budowlanego; albo
  - 2) remontem, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, własnego budynku mieszkalnego lub własnego lokalu mieszkalnego.

#### **Art. 4**

1. O kompensatę może ubiegać się inwestor, jeżeli inwestycja dotyczy budynku, lokalu lub pomieszczenia położonego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na terenie przeznaczonym pod budownictwo mieszkaniowe w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w razie braku tego planu, określonym w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydanej zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Przez własny budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 1, rozumie się budynek, lokal lub pomieszczenie stanowiące własność lub współwłasność inwestora lub do którego inwestorowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takim prawie.

#### **Art. 5.**

Warunkiem uzyskania kompensaty, w przypadku inwestycji dla której zgodnie z przepisami prawa budowlanego wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę, jest jej zakończenie przed upływem trzech lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym uzyskano pozwolenie, do dnia wydania określonego w przepisach prawa budowlanego pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 3 ust. 2, a w razie braku obowiązku jego uzyskania, do dnia zawiadomienia o zakończeniu inwestycji.

#### **Art. 6.**

1. Kwota podlegająca kompensacie jest równa 68,18% kwoty podatku od towarów i usług wynikającej z faktur, z zastrzeżeniem ust. 4, nie więcej jednak, niż 12,295% kwoty stanowiącej iloczyn:

- 1) 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, przyjmowanej na potrzeby obliczenia premii gwarancyjnej od wkładów oszczędnościowych na książeczkach mieszkaniowych, ogłoszonej za kwartał poprzedzający kwartał, w którym inwestor złożył wniosek o wydanie decyzji określającej kwotę podlegającą kompensacie, w przypadku inwestycji określonej w art. 3 ust. 2 pkt 1;
  - 2) 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, przyjmowanej na potrzeby obliczenia premii gwarancyjnej od wkładów oszczędnościowych na książeczkach mieszkaniowych, ogłoszonej za kwartał poprzedzający kwartał, w którym inwestor złożył wniosek o wydanie decyzji określającej kwotę podlegającą kompensacie, w przypadku inwestycji określonej w art. 3 ust. 2 pkt 2.
2. W przypadku inwestora pozostającego w związku małżeńskim kompensata przysługuje:
    - 1) łącznie obojgu małżonkom, w udziale określonym we wniosku, o którym mowa w art. 7 ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3;
    - 2) wyłącznie inwestorowi, w przypadku gdy pozostaje w związku małżeńskim z osobą, o której mowa w art. 3 ust. 2a ustawy, o której mowa w art. 2 pkt 1 lit.a.
  3. Inwestorowi nie przysługuje kompensata, w przypadku gdy małżonek inwestora korzysta lub korzystał z kompensaty, także przed zawarciem związku małżeńskiego.
  4. Faktury dokumentujące wydatki mieszkaniowe stanowiące podstawę do dokonania odliczenia, o którym mowa w art. 12 ustawy z dnia 12 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 202, poz. 1956 i Nr 222, poz. 2201) oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 12 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne oraz ustawy - Przepisy wprowadzające ustawę o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz.U. Nr 202, poz. 1958), nie stanowią podstawy przy określeniu kwoty podlegającej kompensacie.

#### **Art. 7.**

1. Naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania inwestora, w decyzji wydanej na wniosek inwestora przyznaje prawo do dokonania kompensaty i określa kwotę tej kompensaty.
2. Kompensaty dokonuje inwestor lub jego małżonek na podstawie decyzji ostatecznej.
3. Wniosek o przyznanie prawa do kompensaty i ustalenie kwoty tej kompensaty, zwany dalej „wnioskiem”, inwestor jest obowiązany złożyć naczelnikowi urzędu skarbowego, w terminie dwóch miesięcy od daty uzyskania, stosownie do przepisów prawa budowlanego, pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, a w przypadku inwestycji, które nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę, w terminie dwóch miesięcy od daty poniesienia ostatniego wydatku podlegającego kompensacie.
4. Wniosek zawiera w szczególności:
  - 1) imię, nazwisko, numer identyfikacji podatkowej i adres zamieszkania inwestora;
  - 2) rodzaj i adres inwestycji, której wniosek dotyczy;
  - 3) oświadczenie o niekorzystaniu przez inwestora lub jego małżonka z ulg, o których mowa w art. 3 ust. 1;

- 4) wartość dokonanych wydatków mieszkaniowych oraz kwotę podatku od towarów i usług, wynikającą z faktur.
5. W przypadku inwestora pozostającego w związku małżeńskim, inwestor zobowiązany jest we wniosku, podać imię, nazwisko, numer identyfikacji podatkowej i adres zamieszkania małżonka oraz informację, czy małżonek inwestora przed zawarciem związku małżeńskiego korzystał lub nadal korzysta z kompensaty.
6. We wniosku inwestor może:
  - 1) określić swój udział oraz udział małżonka w kompensacie;
  - 2) wystąpić o zwolnienie z obowiązku pobrania podatku lub ograniczenia poboru zaliczek, o których mowa odpowiednio w art. 22 § 2 pkt 2 i § 2a Ordynacji podatkowej.
7. Do wniosku dołącza się faktury, pozwolenie na budowę, o ile zgodnie z przepisami prawa budowlanego inwestor był obowiązany do jego uzyskania oraz pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 3 ust. 2, a w razie braku obowiązku jego uzyskania, zawiadomienie o zakończeniu budowy (remontu).
8. Wniosek w zakresie określonym w ust. 6 pkt 2 organ podatkowy rozpatruje po doręczeniu decyzji o kompensacie, wydając odrębną decyzję.
9. Przepisy ust. 6 pkt 2 i ust. 8 nie dotyczą inwestora, o którym mowa w art. 2 pkt 1 lit.b.

#### **Art. 8.**

1. Prawo do kompensaty przysługuje inwestorowi w okresie pięciu lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym inwestor otrzymał decyzję, o której mowa w art. 7 ust. 1.
2. Kwota kompensaty w każdym roku podatkowym pięcioletniego okresu nie może przekroczyć 1/5 kwoty wynikającej z decyzji, o której w art. 7 ust. 1.
3. Inwestorowi, o którym mowa w art. 2 pkt 1 lit.a, który w danym roku podatkowym nie dokonał pełnej kompensaty kwoty przypadającej na ten rok, przysługuje prawo dokonania kompensaty nie wykorzystanej w danym roku kwoty w kolejnych latach podatkowych pięcioletniego okresu.
4. Inwestorowi, o którym mowa w art. 2 pkt 1 lit.b, naczelnik urzędu skarbowego wypłaca do 30 kwietnia każdego roku podatkowego pięcioletniego okresu, o którym mowa w ust. 1 - 1/5 kwoty wynikającej z decyzji, o której w art. 7 ust. 1.

#### **Art. 9.**

Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych, określi, w drodze rozporządzenia, wykaz materiałów budowlanych niezbędnych w realizacji inwestycji określonych w art. 3, uwzględniający materiały objęte 22% stawką podatku od towarów i usług, począwszy od dnia 1 maja 2005 r., których zakup uprawnia do skorzystania z kompensaty.

**Art. 10**

W sprawach nieuregulowanych w ustawie stosuje się odpowiednio przepisy Ordynacji podatkowej.

**Art. 11.**

Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 maja 2004 r.

## UZASADNIENIE

Celem projektowanej regulacji jest stworzenie instrumentu osłonowego, łagodzącego skutki podwyżek stawki podatku VAT na niektóre materiały budowlane z 7% do 22% dla inwestorów indywidualnych, którzy ponoszą wydatki związane z budową budynku mieszkalnego oraz remontem budynku (lokalu) mieszkalnego, w związku z ograniczeniem możliwości korzystania z ulg mieszkaniowych w systemie podatkowym.

Projektowana ustawa tworzy system umożliwiający kompensatę inwestorom zwiększonych wydatków mieszkaniowych. Regulacja dotyczy wydatków ponoszonych w okresie przejściowym (od dnia 1 maja 2004 r. do końca 2007 r.).

Przewidywane regulacje dotyczą wyłącznie inwestorów indywidualnych, ponoszących wydatki na cele mieszkaniowe.

Inwestorem indywidualnym w rozumieniu niniejszej ustawy będą osoby fizyczne opłacające podatek dochodowy od osób fizycznych oraz podatnicy podatku rolnego. Z tych względów inny będzie tryb dokonania kompensaty. W przypadku podatników podatku dochodowego od osób fizycznych, kompensata będzie dokonana poprzez pomniejszenie zobowiązania podatkowego oraz zaległości podatkowej, natomiast w przypadku podatników podatku rolnego (którzy nie są podatnikami tego podatku) kompensata będzie dokonana w formie dotacji z budżetu państwa.

Proponuje się wyłączenie z zakresu działania regulacji inwestorów, którzy w latach ubiegłych (lub obecnie, na zasadach praw nabytych) korzystali z mieszkaniowych ulg podatkowych. Zastrzeżenie dotyczy również ulg, które nie obowiązują już w ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. Nr 14, poz. 176, ze zm.), umożliwiających w latach ubiegłych zmniejszanie dochodu do opodatkowania lub podatku, przykładowo o wydatki na zakup, budowę budynku (lokalu) mieszkalnego (art. 3 ust. 1 projektowanej ustawy).

Powyższe wynika z faktu, iż regulacje zawarte w projekcie ustawy stanowią swoistą, kolejną, pomoc państwa w realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych. Dotychczas pomoc ta realizowana była m.in. przez system ulg mieszkaniowych polegających na możliwości pomniejszania dochodu (przychodu) lub podatku w przypadku poniesienia wydatków przeznaczonych na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych (tzw. duża ulga budowlana), lub - jak ma to miejsce obecnie - przez umożliwienie podatnikom odliczenia od podstawy opodatkowania kwoty odsetek jakie zapłacili od kredytu mieszkaniowego, przeznaczonego na sfinansowanie inwestycji mieszkaniowej (tzw. ulga odsetkowa). Należy zatem przyjąć, iż osoby, które w okresie obowiązywania przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, skorzystały (lub nadal korzystają) z ulg mieszkaniowych, otrzymały już od państwa pomoc w realizacji własnego celu mieszkaniowego. Korzystając bowiem z ulg mieszkaniowych odprowadzali do urzędu skarbowego podatek w niższej wysokości, niż ten jaki musieliby zapłacić, gdyby ulg nie było.

Zatem budżet państwa, w latach ubiegłych, jak i obecnie (w związku z nabyciem przez podatników tzw. praw nabytych) finansował podatnikom wydatki związane z inwestycjami mieszkaniowymi. Z tych też względów zasadnym jest, aby ta grupa podatników została wyłączona z możliwości skorzystania z kompensaty wydatków mieszkaniowych. Stąd też pomoc państwa polegająca na umożliwieniu inwestorom indywidualnym dokonania ww. kompensaty powinna być adresowana wyłącznie do osób fizycznych, które nie korzystały z mieszkaniowych ulg podatkowych. Dodatkowo należy podkreślić, że na pominięcie omawianego wyłączenia nie pozwala obecny stan finansów publicznych, zatem nie jest



możliwe stworzenie instrumentu osłonowego dla inwestorów, którzy skorzystali już z mieszkaniowych ulg podatkowych i w konsekwencji otrzymali stosowną pomoc państwa związaną z ponoszeniem wydatków mieszkaniowych.

W ostatnich latach z ulg mieszkaniowych korzystało ca' 9 mln podatników rocznie, należy przypuszczać, że z kompensat korzystać będzie taka sama liczba podatników.

Przy założeniu, że podatnicy ci wykorzystają pełny limit roczny kompensaty określonej decyzjami, tj. po 3.644 zł to ogólna kwota kompensaty wyniosłaby 32,8 mld zł; przy założeniu, że pełny limit wykorzysta tylko 10% tej liczby podatników - to ogólna kwota kompensaty wyniosłaby 3,28 mld zł, a przy **5%** - 1,64 mld zł.

Dla obliczenia kwoty kompensaty można przyjąć, również inny wariant. W 2002 r. 23.204.720 podatników rozliczało swoje dochody na zasadach ogólnych. Jeżeli od tej liczby odejmiemy tych podatników, którzy skorzystali z mieszkaniowych ulg odliczanych od podatku (8.669.290 podatników) oraz dodatkowo zakładając, że tylko 5% z tej populacji podatników dokona wydatków uprawniających do skorzystania z kompensaty w kwocie 3.644 zł, to ogólna kwota kompensaty określona decyzjami wyniosłaby tylko dla jednego roku ok. **2,64 mld zł** (726.921 podatników x 3.644 zł).

Natomiast ogólna kwota kompensaty wyniosłaby ok. **726 mln zł**, przy założeniu, że z kompensaty skorzystałoby 726.921 podatników, a jej roczna kwota wynosiłaby 1.000 zł.

Projekt ustawy zawiera słowniczek użytych w ustawie określeń (art. 2 projektowanej ustawy).

Projektowana regulacja enumeratywnie wymienia inwestycje mieszkaniowe, w związku z realizacją, których kompensata będzie przysługiwała (art. 3 ust. 2).

Proponuje się zachęcenie do jak najszybszego ukończenia inwestycji mieszkaniowej, prowadzonej przez inwestora, w związku z czym art. 5 stanowi, że kompensata dla inwestycji wymagających uzyskania pozwolenia na budowę przysługuje, jeżeli inwestycja zostanie zakończona przed upływem trzech lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym uzyskano to pozwolenie, do dnia wydania określonego w przepisach prawa budowlanego pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego (a w razie braku obowiązku jego uzyskania, do dnia zawiadomienia o zakończeniu inwestycji).

Ta regulacja ma duże znaczenie, z uwagi na dochody samorządów. Szybkie zakończenie inwestycji powoduje bowiem, iż do budżetów gmin wpływać będzie podatek od nieruchomości, co niewątpliwie zrekompensuje ubytki związane z wprowadzeniem przedmiotowej regulacji. Pamiętać bowiem należy, iż dochodem jednostek samorządu terytorialnego są m.in. udziały we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych.

Artykuł 6 zawiera regulacje dotyczące limitu kompensaty.

Ustawa proponuje zróżnicowanie uprawnień w zależności od rodzaju inwestycji, na którą inwestor ponosi wydatki.

W przypadku inwestycji, o której mowa w art. 3 ust. 2 projektowanej ustawy, inwestor będzie miał prawo do kompensaty odpowiadającej równowartości obciążeń wynikających z podwyższenia podatku od towarów i usług z 7% do 22%. Kwota kompensaty wyniosłaby 68,18% (wskaźnik wynikający z ilorazu stawek VAT 15% i 22%) kwoty podatku wynikającej z faktur dokumentujących wydatki ponoszone przez inwestora. Proponuje się jednakże ograniczenie kompensaty przy zastosowaniu wskaźnika 12,295%, który wynika z ilorazu liczby 15 i liczby 122. Stawka podatku od towarów i usług jest obliczana od obrotu netto,

czyli tzw. rachunkiem "od sta", a zatem obliczenie udziału podatku VAT z tytułu podwyżki stawki z 7% do 22% stanowi 12,295% w wartości brutto budynku mieszkalnego "w stu".

Wskaźnik ten miałby zastosowanie do kwoty stanowiącej iloczyn:

- 70 m<sup>2</sup> w przypadku inwestycji polegających na tworzeniu nowej substancji mieszkaniowej (art. 3 ust. 2 pkt 1 ustawy),
- 35 m<sup>2</sup> w przypadku remontu (art. 3 ust. 2 pkt 2 ustawy)

powierzchni użytkowej i ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ustalonej do celów obliczenia premii gwarancyjnej od wkładów na oszczędnościowych książeczkach mieszkaniowych, za kwartał poprzedzający kwartał, w którym złożono wniosek o wydanie decyzji w sprawie kompensaty.

Przyjmując wskaźnik przeliczeniowy 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ustalonego do celów obliczenia premii gwarancyjnej, limit dla inwestycji określonych w art. 3 ust. 2 pkt 1 ustawy wynosiłby 18.219,96 zł (70 m<sup>2</sup> x 2.117 zł x 12,295%), a dla inwestycji określonych w art. 3 ust. 2 pkt 2 ustawy wyniósłby 9.109,98 zł. Należy zauważyć, iż cena 1 m<sup>2</sup> może ulec podwyższeniu, z czym będzie się wiązał wzrost określonych powyżej limitów.

Nie znajduje się bowiem uzasadnienia dla przyznania jednakowych uprawnień w przypadku odmiennego celu inwestora i związanym z nim, różnym zakresem prowadzonej inwestycji.

Przepis art. 6 przewiduje ponadto, że kompensata przysługiwałaby łącznie obojgu małżonkom. Należało zatem dodać przepis regulujący sytuację, gdy inwestor pozostaje w związku małżeńskim z osobą, która podlega w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu (art. 3 ust. 2a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych). Konieczność ta wynika z zawartej w słowniczku definicji inwestora, która obejmuje jedynie osoby podlegające w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu.

Jednocześnie wprowadzono regulację, która zapobiega sytuacji, iż te same wydatki mieszkaniowe (wynikające faktur VAT) stanowiłyby podstawę do dokonania odliczeń z tytułu ulgi remontowo-modernizacyjnej oraz określenia kwoty przysługującej kompensaty.

Artykuł 7 projektowanej regulacji określa tryb uzyskania przez inwestora uprawnienia do kompensaty. Przepis ten wskazuje organ, który określa rekompensatę (ma nim być naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania inwestora) i procedurę, która prowadzi do uzyskania przez inwestora decyzji, określającej wysokość kwoty kompensaty.

W artykule tym został określony termin, w ciągu którego inwestor może wszcząć procedurę związaną z uzyskaniem omawianego uprawnienia oraz niezbędne dane, które muszą się znaleźć we wniosku.

W artykule 8 zakreślono okres, w jakim kompensata przysługuje inwestorowi. Okres ten wynosi 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym inwestor otrzymał ostateczną decyzję dotyczącą regulowanego uprawnienia. Zastrzeżono jednak, iż kwota kompensaty określona w decyzji nie może przekroczyć w każdym roku podatkowym pięcioletniego okresu 1/5 kwoty wynikającej z decyzji.

W przypadku podatników podatku rolnego kompensata będzie wypłacana do 30 kwietnia danego roku podatkowego pięcioletniego okresu i w każdym z tych lat będzie wynosiła 1/5 kwoty wynikającej z decyzji.

Artykuł 9 zawiera upoważnienie ustawowe do wydania rozporządzenia określającego wykaz materiałów budowlanych objętych od dnia 1 maja 2004 r. 22% stawką podatku od towarów i usług. Wydanie tego rozporządzenia jest zasadne z uwagi na to, że obecnie niektóre z

materiałów budowlanych są także objęte 22% stawka podatku od towarów i usług. Ustawa dotyczyć ma tylko tych wydatków, co do których stawka podatku od dnia 1 maja 2004 r. wzrosła.

Proponuje się aby projektowana ustawa wchodziła w życie dniem 1 maja 2004 r.

Projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

## **Ocena skutków regulacji ustawy (OSR):**

### **Podmioty, na które regulacja oddziałuje**

Ustawa jest korzystna dla osób fizycznych uzyskujących dochody opodatkowane na zasadach określonych w art. 27, 30b i 30c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz na zasadach określonych w art. 12 ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne oraz rolników nie będących podatnikami podatku dochodowego od osób fizycznych.

### **Wpływ regulacji na sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i na budżety jednostek samorządu terytorialnego**

Skutki regulacji są trudne do oszacowania z uwagi na to, iż regulacją objęci będą również rolnicy. Skutek oszacowano:

- 1) na podstawie danych z rozliczenia podatku dochodowego od osób fizycznych za 2002 r.,
- 2) liczby wsi w Polsce.

Ad. 1.

Z ulgi na budowę domu oraz z tytułu wpłaty wkładu budowlanego skorzystało 2.790 tys. podatników, w tym z tytułu budowy domu 1.786 tys. podatników. Podatnicy odliczyli wydatki w kwocie 7.728.329 tys. zł, przeciętny odliczony wydatek wyniósł 2.770 zł. Ponadto 8.071 tys. podatników skorzystało z ulgi remontowej, z tytułu poniesionego wydatku w kwocie 14.011.389 tys. zł. (przeciętny odliczony wydatek wyniósł 1.736 zł).

Przy założeniu, że z proponowanej ulgi skorzystają wyłącznie podatnicy ponoszący wydatki na budowę domu szacowany skutek kompensaty wyniósłby rocznie 0,4 mld zł. Z uwagi na wejście w życie przepisów dot. podwyższonej stawki podatku VAT od 1 maja 2004 r. skutek **dla roku 2004 wyniósłby 0,3 mld zł.**

W kolejnych latach liczba podatników ponoszących wydatki na zakup materiałów budowlanych będzie wzrastać, zwłaszcza od roku 2006 r. w związku z wygaśnięciem ulgi remontowej.

Przy założeniu, że z kompensaty wydatków na materiały budowlane skorzystają również podatnicy ponoszący wydatki na remont lub modernizację budynku (lokalu) mieszkalnego szacowany skutek budżetowy rocznie wyniósłby łącznie **1,6 mld zł (w tym z tytułu budowy 0,4 mld zł, a z tytułu remontu 1,2 mld zł).**

Ad. 2.

Przy założeniu, iż w każdej wsi (w Polsce jest ok. 10.000 wsi) powstanie tylko jeden budynek mieszkalny, a kwota kompensaty wyniesie 18.219,96 zł szacuje się, iż w pięcioletnim okresie skutek finansowy wyniosłyby **0,18 mld zł**.

#### **Wpływ regulacji na rynek pracy**

Przedmiotowa ustawa pośrednio wpływa na rynek pracy, gdyż zmiany w niej zaproponowane co prawda nie dotyczą podatników działających na jego rzecz, jednak zachęcać będą inwestorów do ponoszenia wydatków i w efekcie zatrudniania wykonawców do prac remontowych i budowlanych.

#### **Wpływ regulacji na konkurencyjność wewnętrzną i zewnętrzną gospodarki**

Brak wpływu na konkurencyjność wewnętrzną i zewnętrzną gospodarki.

#### **Wpływ regulacji na sytuację i rozwój regionów**

Nie przewiduje się wpływu regulacji na sytuację i rozwój regionów.