



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DM-V.054.3.2024
Warszawa, 17 października 2024 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: odpowiedzi na interpelację nr 4543

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 4543 Pana Posła Bartosza Romowicza w sprawie wprowadzenia ułatwień w budowie domów jednorodzinnych dla młodych rodzin przedstawiam poniższe wyjaśnienia.

Państwo angażuje się w pomoc mieszkaniową dla młodych Polaków m.in. poprzez wsparcie budowy mieszkań czynszowych w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego (tzw. SBC), który obejmuje preferencyjne finansowanie zwrotne budowy mieszkań na wynajem o limitowanym czynszu, adresowanych do osób o umiarkowanych dochodach. Program SBC ma na celu zwiększenie liczby mieszkań o limitowanym czynszu dla osób o dochodach za wysokich, aby ubiegać się o lokal komunalny, a zarazem zbyt niskich, by samodzielnie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe na rynku prywatnym. Program jest realizowany na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2024 r. poz. 1440). W ramach programu społecznym inicjatywom mieszkaniowym (SIM), towarzystwom budownictwa społecznego (TBS), spółkom gminnym oraz spółdzielniom mieszkaniowym udzielany jest preferencyjny kredyt (do 80% kosztów przedsięwzięcia) na budowę lokali mieszkalnych na wynajem z limitowaną ustawowo stawką czynszu (maksymalnie 5% wartości odtworzeniowej) lub na budowę lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Program realizowany jest przez Bank Gospodarstwa Krajowego z jego środków, z dopłatą do preferencyjnego oprocentowania ze środków Funduszu Dopłat. W ramach realizacji jednej inwestycji mieszkaniowej można łączyć preferencyjny kredyt z programu SBC ze środkami uzyskanymi przez gminę na mieszkania na wynajem w ramach rządowego wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego (tzw. BSK).

Aby wynajmując mieszkanie w SIM/TBS trzeba spełniać dwa wymagania: po pierwsze – nie można posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tym samym mieście (art. 30 ust. 1a ustawy o społecznych formach), a po drugie - suma przeciętnych miesięcznych dochodów, zyskiwanych przez osoby wspólnie wynajmujące lokal mieszkalny w SIM/TBS (czyli członków tzw. gospodarstwa domowego), nie może przekraczać ustawowo określonego maksimum. W celu zapoznania się z ofertą dostępnych na wynajem lokali mieszkalnych, dokładnymi informacjami o progach dochodowych oraz dokumentami, jakie należy złożyć aby wynajmując takie mieszkanie, należy

kontaktować się bezpośrednio ze spółkami działającymi w wybranej przez osobę lokalizacji lub z właściwym miejscowo urzędem miasta/gminy.

W Ministerstwie Rozwoju i Technologii przygotowaliśmy też projekt wsparcia osób w nabyciu prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego albo jego budowy – rozwiązania zawarte są w projekcie ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” (UA4) – link do projektu: <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12383851>. Zasadniczą przyczyną podjęcia prac nad projektem ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” jest kwestia utrzymywania się wysokiego oprocentowania kredytów hipotecznych (najwyższego w UE) jako konsekwencji wysokich stóp procentowych ustalonych przez Radę Polityki Pieniężnej. Natomiast podstawowym celem nowej ustawy jest, aby instrument ten był z jednej strony bardziej atrakcyjny dla osób o niższych dochodach i większych rodzin, a z drugiej – ograniczył jego nadużywanie przez osoby, których wysokie zarobki pozwalają na uzyskanie kredytu w zwykłej ofercie rynkowej.

Kredyt mieszkaniowy #naStart to program wsparcia skierowany do osób chcących nabyć swoje pierwsze mieszkanie lub dom jednorodzinny albo jego budowę lub też sfinansować koszty związane z partycypacją w społecznych inicjatywach mieszkaniowych (SIM)/towarzystwach budownictwa społecznego (TBS) lub wkładu mieszkaniowego w spółdzielni mieszkaniowej¹. W chwili obecnej zakłada się, że kredyt udzielany będzie na zasadach gwarancji BGK, co oznacza, że bank zabezpieczy brakujący wkład własny kredytobiorcy. Program skierowany będzie do osób do 35 r.ż., jeśli nie mają dzieci, oraz bez limitu wieku dla gospodarstw domowych, w skład których wchodzi co najmniej dwie osoby lub kredytobiorca jest osobą z niepełnosprawnością. Wnioskodawcy co do zasady nie będą mogli posiadać prawa własności mieszkania m.in. z wyjątkiem gospodarstw domowych, w skład których wchodzi co najmniej troje dzieci. Wprowadzone zostaną także limity dochodowe, które warunkują dostęp do dopłat, których wielkość uzależniona jest od liczby osób wchodzących w skład danego gospodarstwa domowego. Przekroczenie limitów nie wyklucza z programu, jednak skutkuje stopniowym zmniejszeniem dopłaty. Zakłada się, że kryteria dochodowe będą co roku waloryzowane w oparciu o mechanizm uwzględniający wzrost cen mieszkań i wysokość oprocentowania kredytów. Dopłaty będą ograniczane nie tylko przez kryteria dochodowe, ale również powierzchniowe, biorąc pod uwagę liczbę osób w rodzinie. Aktualnie limit powierzchni dla singla wynosi 50 m², a dla większych gospodarstw domowych wzrasta o 25 m² na każdą dodatkową osobę. Przekroczenie tego limitu nie wyklucza z programu, ale pomniejsza dopłatę o 50 zł za każdy dodatkowy metr. Dzięki temu program promuje racjonalne zarządzanie przestrzenią mieszkaniową, jednocześnie umożliwiając elastyczność przy zakupie większego mieszkania.

Dodatkowym „bezpiecznikiem” będzie limit kwot kredytu objętego dopłatami; są one zróżnicowane i zależą od liczby osób w gospodarstwie domowym. Dodatkowo, w miastach o wyższych kosztach mieszkań, takich jak Gdańsk, Wrocław, czy Warszawa, kwoty te mogą zostać podwyższone o 10-20%, co ma na celu dostosowanie programu do lokalnych warunków rynkowych. Zgodnie z projektem ustawy dopłaty do rat kredytu są różnicowane w zależności od liczby dzieci w gospodarstwie domowym. Aktualnie przewiduje się, że kredytobiorcy bez dzieci będą mogli uzyskać dopłatę obniżającą oprocentowanie do poziomu 1,5%, z jednym dzieckiem – do 1%, z dwójką dzieci – do 0,5%, natomiast rodziny z trojgiem dzieci i więcej będą mogły skorzystać z dopłaty, która obniży oprocentowanie do 0%. Program przewiduje także limity liczby udzielanych

¹ Projekt ustawy przewiduje, że dopłaty będą również dostępne w ramach kredytów konsumenckich na pokrycie kosztów partycypacji w SIM/TBS oraz wkładu mieszkaniowego wnoszonego w związku ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu, bez limitu czasowego.

kredytów, z wyższym limitem w pierwszym kwartale działania programu, gdzie ma być rozpatrzone do 25 tysięcy wniosków, a w kolejnych kwartałach – do 20 tysięcy wniosków.

W chwili obecnej projekt ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” jest na etapie rozpatrzenia przez Stały Komitet Rady Ministrów.

Przechodząc natomiast do kwestii ewentualnego mechanizmu wsparcia inwestorów indywidualnych w postaci zwrotu podatku VAT za materiały budowlane, informuję, że obecnie nie są prowadzone w tej sprawie prace legislacyjne. W opinii Ministerstwa Finansów przekazanej Ministerstwu Rozwoju i Technologii w kontekście zapytań w przedmiotowej sprawie wskazuje się, że w obecnie obowiązującym stanie prawnym, jak również w przestrzeni finansowej budżetu państwa, nie mogą zostać zrealizowane postulaty w zakresie zwrotu części podatku VAT zawartego w cenie wyrobów budowlanych przeznaczonych na budowę lub remont własnego domu bądź mieszkania, bądź wprowadzenia innych rozwiązań mających na celu zwrot części wydatków na materiały budowlane zakupione na cele mieszkaniowe.

Regulacja znana jako tzw. „ulga na materiały budowlane”, która dotyczyła zwrotu części kosztów materiałów budowlanych poniesionych na remont domu/mieszkania w wysokości różnicy pomiędzy stawką VAT 22% a 7%, była rozwiązaniem funkcjonującym poza systemem VAT. Zasady zwrotu osobom fizycznym części wydatków poniesionych na zakup materiałów budowlanych przez te osoby w związku z budową i remontem budynku mieszkalnego lub jego części regulowały przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 2005 r. o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym (Dz. U. Nr 177 poz. 1468, z późn. zm.).

Poza powyższym w systemie podatku VAT nie jest możliwa realizacja zwrotu części podatku VAT zawartego w cenie wyrobów budowlanych przeznaczonych na budowę lub remont własnego domu bądź mieszkania. Regulacje w zakresie podatku VAT dotyczące prawa do odliczenia podatku VAT adresowane są bowiem bezpośrednio do podatników podatku VAT, którzy nabywane towary i usługi wykorzystują do wykonywania czynności opodatkowanych podatkiem VAT. Artykuł 168 lit. a dyrektywy VAT stanowi, że jeżeli towary i usługi wykorzystywane są na potrzeby opodatkowanych transakcji podatnika, podatnik jest uprawniony, w państwie członkowskim, w którym dokonuje tych transakcji, do odliczenia od kwoty VAT, którą jest zobowiązany zapłacić, kwotę VAT należnego lub zapłaconego w tym państwie członkowskim od towarów i usług, które zostały mu dostarczone lub które mają być mu dostarczone przez innego podatnika. Powyższa regulacja dyrektywy VAT (której odpowiada art. 86 ustawy o VAT) wskazuje, że podatnikom VAT przysługuje prawo do odliczenia podatku VAT. Regulacje w zakresie podatku VAT dot. prawa do odliczenia tego podatku nie są zatem adresowane do osób fizycznych, które poniosły wydatki na zakup materiałów budowlanych w związku z budową i remontem budynku mieszkalnego lub jego części.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii, jako organ wiodący odnośnie kształtowania polityki mieszkaniowej państwa, nie planuje – jak wspomniano na wstępie – wystąpienia z inicjatywą ustawodawczą w zakresie przywrócenia tzw. „ulgi na materiały budowlane”.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Ignacy Niemczycki

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych:

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 r., z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPiT/SkrytkaESP. Wykonującym obowiązki administratora jest dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa.
2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, ustawy z dnia 9 maja 1996 r. o wykonywaniu mandatu posła i senatora (Dz. U. z 2024 r. poz. 907), oraz w związku z § 162 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów (M. P. z 2022 r., poz. 348) oraz art. 193 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. - Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M. P. z 2022 r. poz. 990).
4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interwencję poselską lub senatorską lub interpelację/zapytanie poselskie.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 - o organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
 - o inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie - w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) - przez czas określony w tych przepisach.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
9. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interpelację/zapytanie/interwencję.
10. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:

- prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;
 - prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
 - prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.
11. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.