

Społeczna Agencja Najmu na rynku nieruchomości – wyzwania prawne

dr hab. Magdalena Habdas
dr hab. Joanna Jagoda
dr Grzegorz Matusik
mgr Agnieszka Fortońska

Zadanie

Dokonanie oceny istniejącego stanu prawnego w zakresie dopuszczalności funkcjonowania SAN z głównym naciskiem położonym na analizę prawa cywilnego i samorządowego, a także określenie głównych barier prawnych w ich poprawnym funkcjonowaniu

Zaplanowane rezultaty

- Wskazanie aktualnych możliwości lub ich braku funkcjonowania SAN w oparciu o obowiązujące przepisy prawne
- Identyfikacja najważniejszych barier prawnych dotyczących tworzenia i funkcjonowania SAN
- Rozważenie niezbędnych zmian w ustawodawstwie umożliwiających w przyszłości tworzenie i funkcjonowanie SAN

Podstawowy zakres analizy prawnej

- najem w kodeksie cywilnym
- ustawa o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy
- ustawa o gospodarce nieruchomościami
- ustawa o samorządzie gminnym
- ustawa o gospodarce komunalnej
- kodeks spółek handlowych
- prawo podatkowe (PIT, CIT, VAT)
- dodatkowo: przepisy o stowarzyszeniach, fundacjach, wolontariacie i organizacjach pożytku publicznego, niedozwolonej pomocy publicznej

SAN a umowa najmu

- 1) Najem: wynajmujący – SAN
- 2) Podnajem: SAN- lokator

Ad. 1) Brak stosowania przepisów u.o.p.l., SAN może podnajać tylko za zgodą wynajmującego, zgoda powinna zostać zawarta w umowie i mieć charakter blankietowy. Gmina: zasady wynajmowania na czas oznaczony ponad 3 lata lub nieoznaczony określa rada gminy w uchwale.

Ad. 2) Podnajemca jest lokatorem. Ochrona i wygaśnięcie najmu zgodnie z u.o.p.l. Podnajem może być najmem okazjonalnym (nie w przypadku gdy SAN tworzy gmina – art. 19 a ust. 1a oraz 20 ust. 2a u.o.p.l.)

Istotne jest uregulowanie praw i obowiązków co do utrzymania lokalu w relacjach 1) i 2)

Modele działalności SAN

- **SAN prywatny:**
 - spółka z o.o.
 - fundacja
- **SAN gminny:**
 - spółka z o.o. (jednoosobowa, wieloosobowa: z udziałem większościowym, lub mniejszościowym)
 - jednostki organizacji wewnętrznej (zakład budżetowy – jeżeli uznamy, że SAN pozostaje w sferze użyteczności publicznej)
 - zlecenie wykonywania zadań własnych podmiotowi zewnętrznemu (np. organizacji pozarządowej)

SAN a podatki

- **podatek dochodowy od osób fizycznych:** wprowadzenie zwolnienia przewidującego uwolnienie przychodów z najmu lokali mieszkalnych na rzecz SAN spod opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych
- **podatek dochodowy od osób prawnych** wprowadzenie zwolnienia z podatku dochodowego od osób prawnych w oparciu o art. 17 ust. 1 pkt 44 u.p.d.o.p. również w stosunku do SAN, które nie są gminnymi osobami prawnymi. Wyraźne wskazanie w tym przepisie, że SAN pozwoliłoby na uniknięcie wątpliwości co do możliwości stosowania omawianego zwolnienia przez SAN

SAN a podatki

VAT

- zmiana **art. 43 ust. 1 pkt 36 uVAT** w sposób pozwalający na wyłączenie spod opodatkowania podatkiem od towarów i usług również wynajmu nieruchomości pośrednikom będącym SAN. Istotne jest to, że rozwiązanie takie nie naruszałoby wymogów Dyrektywy Rady 2006/112/WE z dnia 28 listopada 2006 r. w sprawie wspólnego systemu podatku od wartości dodanej (Dz. U. UE. L. z 2006 r. Nr 347, str. 1 ze zm.)
- rozważenia wymaga także zwolnienie od podatku VAT wynajmu mieszkań na rzecz SAN przez osoby prawne (a nie tylko osoby fizyczne)

SAN a podatki

- bariery: brak jest barier całkowicie uniemożliwiających funkcjonowanie SAN, natomiast wskazane wcześniej obszary problematyczne utrudniają wdrożenie SAN na rynku
- wyjątkiem może być restrykcyjna interpretacja **art. 43 ust. 1 pkt 36 uVAT**
- brak instrumentów motywujących do zakładania SAN: brak wsparcia ustawodawcy poprzez mechanizmy podatkowe, pomocowe, kampanie społeczne
- istotne znaczenie pilotażu dla precyzyjnej identyfikacji przeszkód w funkcjonowaniu SAN w ujęciu prawnym, organizacyjnych, społecznym.



SPOŁECZNA
AGENCJA NAJMU

Projekt „Społeczna Agencja Najmu jako instrument polityki mieszkaniowej w Polsce”
jest dofinansowany przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju w ramach programu
„Innowacje Społeczne”

Dziękuję za uwagę

dr hab. Magdalena Habdas

Wydział Prawa i Administracji, Uniwersytet Śląski