

**Krzysztof Biernacki**

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

---

## WPLYW OPODATKOWANIA NA WYBÓR FINANSOWANIA INWESTYCJI W NIERUCHOMOŚCI PRZEZ KONSUMENTÓW

---

**Streszczenie:** Nabywanie nieruchomości może być finansowane bądź przez zaciągnięcie kredytu, bądź na bazie oszczędności. Porównanie tych dwóch metod powinno uwzględniać aspekty podatkowe, a szczególnie wpływ ulg oddziałujących na ostateczną wartość skumulowanej płatności inwestorów. Przedstawione w niniejszym opracowaniu kalkulacje wskazują, iż stosowane w przeszłości instrumenty pozwalające odpisać kwotę oszczędności od podatku lub od podstawy opodatkowania w porównaniu z kredytem są nieefektywne. Konsumentom powinni zatem preferować nabywanie nieruchomości przy wykorzystaniu kapitału obcego, co dodatkowo minimalizuje inne typy niefinansowego ryzyka związanego z taką transakcją.

**Słowa kluczowe:** opodatkowanie, nieruchomości, inwestycje.

### 1. Wstęp

Decyzja o nabyciu nieruchomości jest wciąż w Polsce jedną z najważniejszych zarówno dla osób młodych, które podejmują decyzję o zakupie mieszkania, jak i dla osób starszych, zamierzających sfinansować taki zakup dla swoich dzieci lub traktujących tego typu wydatek jako inwestycję. W każdym z wymienionych przypadków można wskazać na dwie, co do zasady, metody finansowania takiego nabycia. Pierwsza opiera się na samodzielnie odkładanych środkach pieniężnych, które w przyszłości staną się źródłem finansowania zakupu. Druga natomiast polega na nabyciu nieruchomości z wykorzystaniem kredytu bankowego, który będzie w przyszłości spłacany. Ostatecznie obie formy finansowania zakupu nieruchomości traktować można jako ciąg płatności, przy czym w pierwszym przypadku będą to płatności o charakterze oszczędnościowym, w drugim przypadku będzie to spłata kredytu.

Na decyzję o rodzaju finansowania nabycia nieruchomości wpływa, poza parametrami ekonomicznymi, również system podatkowy. Szczególnie dotyczy to istniejących ulg i zwolnień, które podatnicy mogą wykorzystać przy finansowaniu inwestycji w nieruchomości. W świetle minionych doświadczeń związanych z istniejącymi w polskim systemie podatkowym ulgami obejmującymi różne możliwości pomniejszenia podstawy opodatkowania o kwoty wydatkowane na nabycie

nieruchomości w sposób bezpośredni (tj. poprzez oszczędności) oraz pośredni (tj. spłata kredytu bankowego) analizie można poddać istniejące i obecne rozwiązania prawnopodatkowe związane z wpływem ulg i zwolnień w podatku dochodowym od osób fizycznych na wybór formy finansowania zakupu.

Na potrzeby niniejszego opracowania można sformułować hipotezę, iż obecny system podatkowy preferuje kredytową formę finansowania inwestycji w nieruchomości i dyskryminuje prywatne oszczędności podatników. Można założyć, iż opodatkowanie pogłębia akcję kredytową banków, prowadząc do zadłużania się społeczeństwa. Hipotezy te będą przedmiotem falsyfikacji na podstawie analizy finansowej zakupu nieruchomości (*case study*) w kontekście obowiązujących obecnie przepisów podatkowych.

Artykuł składa się z trzech części. Pierwsza opisuje model finansowy płatności konsumentów (oparty na rocznych przepływach gotówkowych – *cash flow*) finansujących nabycie nieruchomości za pomocą oszczędności oraz kredytu i porównuje te dwie formy. Druga analizuje bieżący stan przepisów podatkowych na 2010 r. i w jego perspektywie bada wpływ opodatkowania na potencjalne preferencje konsumentów związane z wyborem formy finansowania. Trzecia natomiast odwołuje się do obowiązujących po 1989 r. ulg podatkowych, odpowiednio pozwalających odpisać od podstawy opodatkowania kwotę oszczędności oraz wartość zapłaconych odsetek od kredytu bankowego, i wskazuje na pożądane rozwiązania podatkowe mogące mieć wpływ na wybór formy finansowania nieruchomości.

## 2. Kredyt a oszczędności – odmienne sposoby finansowania

Celem analizy sposobów finansowania nabycia nieruchomości założono, iż osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej (konsument) podejmuje decyzję o nabyciu nieruchomości. Jej wartość w chwili obecnej wynosi 350 tys. zł. Dostępną formą finansowania jest kredyt bankowy oprocentowany stałą stopą procentową w wysokości 10% rocznie (przyjęto, iż stopa ta będzie stała przez cały okres kredytowania). Kredyt może być zaciągnięty na 15 lat i poza spłatą odsetek oraz kapitału konsument nie ponosi innych kosztów związanych z kredytem. Przy takich założeniach ogólna wartość spłaconego po 15 latach kredytu wraz z odsetkami wyniesie ok. 630 tys. zł, a miesięczna kwota do spłaty (tj. *cash flow*) kredytobiorcy kalkulowana będzie na podstawie raty malejącej i w pierwszym roku spłaty kredytu wyniesie 4867 zł.

Alternatywą dla kredytu jest odkładanie przez konsumenta miesięcznie określonej kwoty, która po okresie 15 lat (tożsamym dla okresu kredytowania) pozwoli na nabycie takiej samej nieruchomości. W przypadku oszczędności przyjęto, iż roczna stopa procentowa w ujęciu nominalnym wynosi 5% i jest stała przez cały okres oszczędzania. Dla porównania kalkulacji należy w tym wypadku dodatkowo wziąć pod uwagę wzrost wartości nieruchomości przez cały okres oszczędzania. Na pod-

Tabela 1. Oszczędności konsumenta wraz z narosłymi odsetkami

Lata		1	2	3	4	5	6	7
Skumulowana kwota narosłych odsetek od oszczędności danego roku		33 662,56 zł	33 325,51 zł	32 829,88 zł	32 156,50 zł	31 284,30 zł	30 190,13 zł	28 848,54 zł
Kwota oszczędności danego roku		31 200,00 zł	34 008,00 zł	37 068,72 zł	40 404,90 zł	44 041,35 zł	48 005,07 zł	52 325,52 zł
cd.	8	10	11	12	13	14	15	SUMA
cd.	27 231,59 zł	23 045,92 zł	20 406,64 zł	17 350,26 zł	13 832,40 zł	9 804,44 zł	5 213,09 zł	364 490,37 zł
cd.	57 034,82 zł	62 167,95 zł	73 861,75 zł	80 509,30 zł	87 755,14 zł	95 653,10 zł	104 261,88 zł	916 060,59 zł

Źródło: opracowanie własne.

stawie kształtowania się cen mieszkań według raportów biur nieruchomości średni wzrost ceny mieszkań w latach 2000-2009 wyniósł ok. 9% rocznie. Taki też wskaźnik przyjęto w przypadku niniejszej analizy.

Przy założeniu 9-procentowego wzrostu wartości nieruchomości jej początkowa cena z 350 tys. zł wzrasta na koniec 15 roku do wartości 1275 tys. zł. Można zatem stwierdzić, iż nabycie obecnie nieruchomości na kredyt pozwoli ją sprzedać za 15 lat za wskazaną powyżej cenę. Przy metodzie oszczędzania należy odpowiednio wzrost tej wartości uwzględnić w odkładanej przez konsumentów kwocie oszczędności. Możliwe jest to na dwa sposoby. W pierwszym przypadku kwota odkładana będzie corocznie zwiększana o procentową wielkość średniego przyrostu nieruchomości. W drugim przypadku ostateczną kwotę równą cenie nieruchomości po 15 latach, po odjęciu narosłych odsetek, można podzielić przez liczbę miesięcy oszczędzania. Ze względu na złożone kalkulacje w metodzie drugiej oraz relatywnie wysoką kwotę miesięcznego depozytu przyjęto pierwszy model oszczędzania. Tabela 1 prezentuje kwoty odłożonego depozytu wraz z narosłymi odsetkami w poszczególnych latach oszczędzania.

Rozpoczynając oszczędzanie od kwoty 2600 zł miesięcznie (co daje w pierwszym roku oszczędzania wartość 31 200 zł), z uwzględnieniem wzrostu kwoty oszczędzanej o 9% rocznie i przy oprocentowaniu 5% rocznie, konsument zgromadzi w sumie na koniec 15 roku 1280 tys. zł, co w przybliżeniu daje równowartość ceny mieszkania. Przy kalkulacji oprocentowania zastosowano wzory na procent złożony, przy rocznej kapitalizacji odsetek [Dobija, Smaga 1995, s. 34].

Porównanie dwóch opisanych sposobów finansowania nabycia nieruchomości, na podstawie wyłącznie kryterium opłacalności finansowej, uprawnia do twierdzenia, iż zakup finansowany kredytem bankowym jest korzystniejszym rozwiązaniem. Przemawiają za tym następujące argumenty:

1. Kwota miesięcznego wydatku związanego z nabyciem nieruchomości jest stała przez cały okres spłaty kredytu. Dla konsumenta oznacza to względną stabilizację i przewidywalność ponoszonych wydatków.

2. Kwota oszczędności, celem nabycia nieruchomości po 15 latach, musi uwzględniać wzrost wartości tej nieruchomości. Prowadzi to do konieczności zwiększenia rocznych depozytów o przewidywaną wartość wzrostu cen nieruchomości. W ujęciu nominalnym oznacza to, iż już w 5 roku oszczędzania kwota oszczędności miesięcznych przekroczy ratę kredytu.

3. W przypadku finansowania zakupu nieruchomości przez oszczędności na konsumencie spoczywa całokształt ryzyka związanego ze wzrostem wartości nieruchomości. Oznacza to, iż niedoszacowanie tego wzrostu prowadzić może do zbyt małej kwoty uzbieranych środków na koniec okresu oszczędzania. W przypadku finansowania zakupu kredytem takie ryzyko nie występuje.

### 3. Wpływ ulg podatkowych na wybór metody finansowania

W obszarze regulacji podatkowych obowiązujących po 1989 r. można wyróżnić dwa typy ulg, które dotyczyły zakupu nieruchomości finansowanego oszczędnościami, oraz jeden typ ulgi związanej z zaciągnięciem kredytu przeznaczonego na nabycie nieruchomości. Pierwsza ulga umożliwiała podatnikom odliczenie od kwoty podatku wydatków poniesionych na nabycie nieruchomości<sup>1</sup>. Druga z nich uprawniała natomiast do odliczenia wydatków od podstawy opodatkowania<sup>2</sup>. Ze względu na swoją konstrukcję w płaszczyźnie finansowej każda z nich niosła ze sobą odmienne konsekwencje.

Ulgą uprawniającą do odliczenia od podstawy opodatkowania odsetek wprowadzona została dopiero od początku 2002 r.<sup>3</sup> Bardzo szybko została też uchylona (z końcem 2006 r.). Jednakże zgodnie z obowiązującą zasadą praw nabytych podatnicy, którzy rozpoczęli odliczanie odsetek od umów kredytu zawartych przed końcem 2006 r., mogą odliczać odsetki przez cały okres ich trwania, nie dłużej niż do 31 grudnia 2027 r.<sup>4</sup>

Wpływ wskazanych powyżej ulg zostanie poddany analizie w odniesieniu do konsumentów będących małżonkami, z których każdy otrzymuje średnie wynagrodzenie miesięczne ogłaszane przez Główny Urząd Statystyczny. Dla grudnia roku 2009 była to kwota 3652,4 zł brutto, co daje kwotę 2611 zł netto. W dalszej analizie pominięto aspekt związany ze zdolnością kredytową konsumentów, przyjmując, iż sumę zarobków netto mogą przeznaczyć bądź na oszczędności, bądź na spłatę kredytu.

Efekt oddziaływania ulg analizowano na podstawie silnie progresywnej skali podatkowej oraz skali podatkowej obowiązującej konsumentów otrzymujących wynagrodzenie z tytułu umów o pracę w 2010 r. Skala silnie progresywna oparta jest na stawkach podatku obowiązujących w 1997 r. Wybór tej skali podyktowany był prezentowaną w piśmiennictwie tezą, iż przy wysokich stawkach podatku oddziaływanie kierunkowych ulg w ramach realizowanej przez państwo polityki podatkowej niesie ze sobą większe efekty w postaci zwiększenia skłonności podatników do osiągnięcia założonych przez ustawodawcę celów. W odniesieniu do analizowanej problematyki efekt oddziaływania skali silnie progresywnej powinien zwiększać

---

<sup>1</sup> Ulga wprowadzona Ustawą z dnia 21 listopada 1996 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (DzU nr 137, poz. 638 ze zm.), która w treści nowelizowanego art. 27a wprowadzała wiele zastrzeżeń obostrzających warunki skorzystania z ulgi pominięte w dalszej analizie.

<sup>2</sup> Ulga wprowadzona pierwotnym tekstem Ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (DzU nr 14, poz. 176 ze zm., dalej jako Pdorf), która do treści art. 26 wprowadzała wiele zastrzeżeń obostrzających warunki skorzystania z ulgi pominięte w dalszej analizie.

<sup>3</sup> Wprowadzała ją Ustawa z dnia 21 listopada 2001 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (DzU nr 134, poz. 1509 ze zm.).

<sup>4</sup> Wynika to z art. 9 Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (DzU nr 217, poz. 1588 ze zm.).

preferencje konsumentów w kierunku finansowania inwestycji w nieruchomości na podstawie oszczędności [Żyżyński 2009, s. 264]. Skale podatkowe wykorzystywane do dalszej analizy zaprezentowane zostały w tab. 2 i 3.

**Tabela 2.** Skala podatkowa obowiązująca w 1997 r. (silna progresja)

Podstawa obliczenia podatku w zł		Podatek wynosi
ponad	do	
	20 868	20% podstawy obliczenia minus kwota 278 zł 20 gr
20 868	41 736	3895 zł 40 gr + 32% nadwyżki ponad 20 868 zł
41 736		10 573 zł 16 gr + 44% nadwyżki ponad 41 736 zł

Źródło: art. 27 Pdorf w wersji obowiązującej w 1997 r.

**Tabela 3.** Skala podatkowa obowiązująca w 2010 r.

Podstawa obliczenia podatku w zł		Podatek wynosi
ponad	do	
	85 528	18% minus kwota zmniejszająca podatek 556 zł 2 gr
85 528		14 839 zł 2 gr + 32 % nadwyżki ponad 85 528 zł

Źródło: art. 27 Pdorf obowiązujący od 1 stycznia 2009 r.

Ze względu na okres objęty analizą przyjęto dodatkowo założenie o wzroście otrzymywanych wynagrodzeń o 3% rocznie. Dotyczy ono nominalnej wartości wynagrodzeń, gdyż wpływ inflacji na oddziaływanie ulg podatkowych nie jest przedmiotem niniejszego opracowania. Jej uwzględnienie w rozważaniach w sposób istotny modyfikować będzie ostateczne wartości przepływów finansowych w ujęciu realnym, podobnie jak ma to miejsce przy opodatkowaniu finansowych inwestycji konsumentów [Biernacki 2009, s. 218].

Obowiązujące ulgi umożliwiające odliczenie od kwoty podatku lub podstawy opodatkowania wydatków na nabycie nieruchomości dla celów kalkulacji zostały zmodyfikowane w ten sposób, iż podstawą odliczenia jest już sama kwota zgromadzona przez konsumenta, która w przyszłości finansować będzie zakup nieruchomości. W polskim systemie podatkowym brak było do tej pory instrumentów pozwalających potraktować oszczędności gromadzone na nabycie nieruchomości jako swoistego rodzaju wydatki uprawniające do skorzystania z ulgi. Ustawodawca koncentrował się bowiem na wydatkowaniu środków na nabycie nieruchomości, niezależnie od źródeł ich pochodzenia. Dla porównania finansowania nieruchomości kredytem oraz zgromadzonymi oszczędnościami modyfikacja taka jest niezbędna.

W przypadku ulgi polegającej na możliwości odliczenia oszczędności gromadzonych na nabycie nieruchomości od kwoty podatku dodatkową „korzyścią” dla konsumenta będzie wartość niezapłaconego podatku. W konsekwencji jego prze-

**Tabela 4.** Kwota dochodu oraz zapłaty mażenstwa konsumentów odpowiednio przy silnej oraz obecnej skali progresywnej

Lata	1	2	3	4	5	6	7		
Łączny dochód netto	62 664,00 zł	64 543,92 zł	66 480,24 zł	68 474,64 zł	70 528,88 zł	72 644,75 zł	74 824,09 zł		
Kwota podatku (silna progresja)	19 781,48 zł	20 608,64 zł	21 460,62 zł	22 338,16 zł	23 242,03 zł	24 173,01 zł	25 131,92 zł		
Kwota podatku (obecna progresja)	10 242,90 zł	10 581,29 zł	10 929,82 zł	11 288,82 zł	11 658,58 zł	12 039,44 zł	12 431,72 zł		
cd.	8	9	10	11	12	13	14	15	SUMA
cd.	77 068,82 zł	79 380,88 zł	81 762,31 zł	84 215,18 zł	86 741,63 zł	89 343,88 zł	92 024,20 zł	94 784,92 zł	1 165 482,34 zł
cd.	26 119,60 zł	27 136,91 zł	28 184,73 zł	29 264,00 zł	30 375,64 zł	31 520,63 zł	32 699,97 zł	33 914,69 zł	395 952,03 zł
cd.	12 835,77 zł	13 251,94 zł	13 680,60 zł	14 122,11 zł	14 576,87 zł	15 205,70 zł	16 063,40 zł	16 946,84 zł	195 855,78 zł

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 5. Kwota oszczędności konsumentów z uwzględnieniem zwróconego podatku

Lata	1	2	3	4	5	6	7
Kwota oszczędności	31 200 zł	34 008 zł	37 069 zł	40 405 zł	44 041 zł	48 005 zł	52 326 zł
Kwota podatku (silna progresja)	19 781,48 zł	20 608,64 zł	21 460,62 zł	22 338,16 zł	23 242,03 zł	24 173,01 zł	25 131,92 zł
<i>Cash flow</i> (odłożony depozyt z uwzględnieniem zwróconego podatku przy silnej progresji)	11 418,52 zł	13 399,36 zł	15 608,38 zł	18 066,84 zł	20 798,97 zł	23 831,99 zł	27 194,08 zł
Kwota podatku (obecna progresja)	10 242,90 zł	10 581,29 zł	10 929,82 zł	11 288,82 zł	11 658,58 zł	12 039,44 zł	12 431,72 zł
<i>Cash flow</i> (odłożony depozyt z uwzględnieniem zwróconego podatku przy obecnej progresji)	20 957,10 zł	23 426,71 zł	26 139,18 zł	29 116,18 zł	32 382,42 zł	35 965,56 zł	39 894,28 zł
cd.	8	9	10	11	12	13	14
cd.	57 035 zł	62 168 zł	67 763 zł	73 862 zł	80 509 zł	87 755 zł	95 653 zł
cd.	26 119,60 zł	27 136,91 zł	28 184,73 zł	29 264,00 zł	30 375,64 zł	31 520,63 zł	32 699,97 zł
cd.	30 915,40 zł	35 031,09 zł	39 578,27 zł	44 598,00 zł	50 133,36 zł	56 234,37 zł	62 953,03 zł
cd.	12 835,77 zł	13 251,94 zł	13 680,60 zł	14 122,11 zł	14 576,87 zł	15 205,70 zł	16 063,40 zł
cd.	44 199,23 zł	48 916,06 zł	54 082,40 zł	59 739,89 zł	65 932,13 zł	72 549,30 zł	79 589,60 zł
						15	SUMA
						104 262 zł	916 061 zł
						33 914,69 zł	395 952,03 zł
						70 347,31 zł	520 108,97 zł
						16 946,84 zł	195 855,78 zł
						87 315,16 zł	720 205,22 zł

Źródło: opracowanie własne.





Tabela 7. Kwota zapłaconych rat kredytu z uwzględnieniem ulgi uprawniającej do odliczenia od podstawy opodatkowania kwoty odsetek

Lata	1	2	3	4	5	6	7
Wartość rocznej raty kredytu	58 400,00 zł	56 066,67 zł	53 733,33 zł	51 400,00 zł	49 066,67 zł	46 733,33 zł	44 400,00 zł
Różnica pomiędzy podatkiem obliczonym a podatkiem do zapłaty po uwzględnieniu ulgi (silna progresja)	13 711,36 zł	13 190,28 zł	12 675,98 zł	12 168,64 zł	11 293,33 zł	10 266,67 zł	9 240,00 zł
Cash flow (rata kredytu pomniejszona o wartość niezapłaconego podatku przy silnej progresji)	44 688,64 zł	42 876,38 zł	41 057,36 zł	39 231,36 zł	37 773,33 zł	36 466,67 zł	35 160,00 zł
Różnica pomiędzy podatkiem obliczonym a podatkiem do zapłaty po uwzględnieniu ulgi (obecna progresja)	6 300,00 zł	5 880,00 zł	5 460,00 zł	5 040,00 zł	4 620,00 zł	4 200,00 zł	3 780,00 zł
Cash flow (rata kredytu pomniejszona o wartość niezapłaconego podatku przy obecnej progresji)	52 100,00 zł	50 186,67 zł	48 273,33 zł	46 360,00 zł	44 446,67 zł	42 533,33 zł	40 620,00 zł
cd.	10	11	12	13	14	15	SUMA
cd.	37 400,00 zł	35 066,67 zł	32 733,33 zł	30 400,00 zł	28 066,67 zł	25 733,33 zł	631 000,00 zł
cd.	6 160,00 zł	5 133,33 zł	4 106,67 zł	3 080,00 zł	2 053,33 zł	1 026,67 zł	119 506,26 zł
cd.	31 240,00 zł	29 933,33 zł	28 626,67 zł	27 320,00 zł	26 013,33 zł	24 706,67 zł	511 493,74 zł
cd.	2 520,00 zł	2 100,00 zł	1 849,91 zł	1 794,22 zł	1 493,33 zł	746,67 zł	52 084,13 zł
cd.	34 880,00 zł	32 966,67 zł	30 883,42 zł	28 605,78 zł	26 573,33 zł	24 986,67 zł	578 915,87 zł

Źródło: opracowanie własne.

plyw finansowy związany z odłożoną wartością depozytu pomniejszony zostanie o wartość zapłaconego podatku. W przypadku małżeństwa konsumentów, z których każdy otrzymuje średnie miesięczne wynagrodzenie w wartości wskazanej wcześniej, kalkulacja dochodu i kwoty podatku została przestawiona w tab. 4.

Dane zawarte w tab. 4 wskazują, iż kwota rocznego podatku ulegnie w całości zwrotowi. Dla konsumentów nie oznacza to jednak zwrotu całej zaoszczędzonej kwoty (por. dane z tab. 1). Stąd też przepływ pieniężny dla konsumentów stanowić będzie kwota oszczędności pomniejszona o wartość zapłaconego podatku. Wielkości te zawiera tab. 5.

Przy wykorzystaniu ulgi uprawniającej do odliczenia od kwoty podatku oszczędności przeznaczonych na zakup nieruchomości ostatecznie konsumenci wydatkują kwoty 520 109 zł (przy silnej progresji) oraz 720 205 zł (przy obecnej progresji), co wraz z kwotą narosłych odsetek umożliwi im po 15 latach zakup nieruchomości o obecnej wartości 350 tys. zł.

Ulga umożliwiająca odliczenie od podstawy opodatkowania kwoty oszczędności nieść będzie ze sobą mniejszą wartość podatku, który nie zostanie zapłacony. Metodologia kalkulacji „korzyści” konsumentów jest taka sama, jak przy odliczeniu kwoty oszczędności od podatku. Kalkulację prezentuje tab. 6.

Przy odliczeniu kwoty oszczędności od podstawy opodatkowania konsumenci mogą nabyć nieruchomość, odkładając odpowiednio kwotę 571 463 zł (przy silnej progresji) oraz 748 260 zł (przy obecnej progresji). Z uwzględnieniem wartości narosłych odsetek pozwoli im to nabyć nieruchomość po 15 latach o obecnej wartości 350 tys. zł.

Alternatywą dla finansowania nabycia nieruchomości za pomocą oszczędności jest jej nabycie z wykorzystaniem środków pozyskanych z kredytu. W odróżnieniu od zaprezentowanych kalkulacji przy kredytowym finansowaniu i możliwości odliczenia odsetek od podstawy opodatkowania ostateczną wartością *cash flow* dla konsumentów będzie wartość rat kredytowych pomniejszona o kwotę zwróconego podatku. Stosowne kalkulacje prezentuje tab. 7.

Mając na względzie odliczoną od podstawy opodatkowania kwotę odsetek, konsumenci w przypadku nabycia nieruchomości o wartości początkowej 350 tys. zł zobowiązani będą wydatkować w sumie kwotę 511 494 zł (przy silnej progresji) lub kwotę 578 916 zł (przy progresji obecnej). Podkreślenia wymaga, iż są to wartości zobowiązań ostatecznych, płaconych na rzecz banku, przy jednoczesnym posiadaniu nabytej nieruchomości.

#### 4. Obecny stan prawny

Aktualne przepisy podatkowe nie wprowadzają żadnych ulg związanych bądź z oszczędzaniem celem nabycia nieruchomości, bądź z zaciągnięciem kredytu na sfinansowanie takiej inwestycji. Wyjątkiem są tzw. wydatki na własne cele mieszkaniowe (art. 21 ust. 1 pkt 131 Pdo), które zwalniają jednak z zapłaty podatku kon-

sumenta realizującego dochód ze zbycia nieruchomości. Celem przepisu nie jest podwyższanie preferencji konsumentów do nabywania nieruchomości, a wyłącznie zabezpieczenie środków ze zbycia nieruchomości, które w opinii ustawodawcy powinny być przeznaczone na nabycie kolejnej. W konsekwencji, jeżeli konsument rozważy nabycie nieruchomości z wykorzystaniem oszczędności lub kredytu, stosować należy ogólnie obowiązujące przepisy podatkowe.

W przypadku kredytu wartość roczna płatności pokrywać się będzie z pierwszym wierszem tab. 7 z jednoczesnym brakiem wpływu takich wydatków na wysokość podatku. Tym samym jakiegokolwiek inwestycje w nieruchomości finansowane kredytem są obecnie obojętne podatkowo dla konsumentów.

Podjęcie decyzji o odkładaniu określonej kwoty celem nabycia nieruchomości w przyszłości wiąże się z koniecznością uwzględnienia w kalkulacjach podatku od odsetek (art. 30a PdoF). W ujęciu finansowym oznacza to, że miesięczna kwota oszczędności musi wzrosnąć z zakładanych 2600 zł do wartości 2750 zł w pierwszym roku oszczędzania. Dla konsumentów oznacza to konieczność odkładania kwoty przewyższającej zarobki netto jednego z nich w odniesieniu do opisanych początkowo założeń. Przedmiotowy wzrost skalkulowany został przy założeniu poboru podatku na koniec okresu oszczędzania, co jest korzystniejsze dla podatników [Biernacki 2008, s. 451 i nast.]. W przypadku poboru podatku przy każdej kapitalizacji odsetek wartość miesięcznej kwoty oszczędności musiałaby wzrosnąć ponad kwotę 2750 zł.

## 5. Podsumowanie

W celu ostatecznej weryfikacji założonej hipotezy niezbędne jest porównanie wielkości kwot wydatkowanych z uwzględnieniem omówionych ulg odpowiednio przy oszczędzaniu oraz finansowaniu nabycia nieruchomości w formie kredytu. Zestawienie tych wielkości dla skali podatkowej opartej na silnej progresji prezentuje tab. 8.

Wartości skumulowanych wydatków gotówkowych konsumentów na podstawie bieżącej skali podatkowej prezentuje tab. 9.

Analizując dane zawarte w tab. 8 i 9, przede wszystkim wskazać należy, iż twierdzenie o większym oddziaływaniu wysokich stawek podatku w połączeniu z kierunkowymi ulgami znalazło swoje potwierdzenie empiryczne. O ile przy wysokiej progresji w przypadku każdej ulgi bardziej opłacalne w porównaniu z zaciągnięciem kredytu jest oszczędzanie, o tyle przy bieżącej progresji relacja ta nie występuje. Tym samym uzasadnione jest twierdzenie, iż przy niskich stawkach podatku stosowanie ulg nie spełnia swojej funkcji związanej z realizacją polityki podatkowej państwa [Żyżyński 2009, s. 161].

Analizując uzyskane wyniki w świetle założonej hipotezy, należy stwierdzić, że brak jest podstaw do jej odrzucenia w procesie falsyfikacji. Niezależnie bowiem od stosowanej skali podatkowej nawet wysokie ulgi przy oszczędnościach dedykowa-

nych na zakup nieruchomości w przyszłości prowadzą do wydatkowania większej kwoty, niż ma to miejsce przy zakupie nieruchomości na kredyt. Tym samym w każdym przypadku zaciągnięcie kredytu będzie korzystniejsze. Co więcej, wprowadzenie ulgi związanej z możliwością odliczenia części raty kredytowej od podstawy opodatkowania w niewspółmiernie wyższym stopniu pozwala zminimalizować globalną kwotę wydatków finansujących zakup nieruchomości.

**Tabela 8.** Globalna wartość wydatków konsumentów przy różnych formach finansowania zakupu nieruchomości z uwzględnieniem ulg podatkowych przy silnej progresji

Wydatkowana wartość środków pieniężnych konsumentów przy oszczędzaniu bez uwzględnienia jakichkolwiek ulg	916 060,59 zł (tab. 1)
Wydatkowana wartość środków pieniężnych konsumentów przy oszczędzaniu z uwzględnieniem ulgi pozwalającej na odliczenie oszczędności od podatku	520 108,97 zł (tab. 5)
Wydatkowana wartość środków pieniężnych konsumentów przy oszczędzaniu z uwzględnieniem ulgi pozwalającej na odliczenie oszczędności od podstawy opodatkowania	571 463,62 zł (tab. 6)
Wydatkowana wartość środków pieniężnych przy zaciągnięciu kredytu na zakup nieruchomości przy braku jakichkolwiek ulg	630 000 zł (tab. 7)
Wydatkowana wartość środków pieniężnych przy zaciągnięciu kredytu na zakup nieruchomości przy możliwości odliczenia odsetek od podstawy opodatkowania	511 493,74 zł (tab. 7)

Źródło: opracowanie własne.

**Tabela 9.** Globalna wartość wydatków konsumentów przy różnych formach finansowania zakupu nieruchomości z uwzględnieniem ulg podatkowych przy bieżącej skali podatkowej

Wydatkowana wartość środków pieniężnych konsumentów przy oszczędzaniu bez uwzględnienia jakichkolwiek ulg	916 060,59 zł (tab. 1)
Wydatkowana wartość środków pieniężnych konsumentów przy oszczędzaniu z uwzględnieniem ulgi pozwalającej na odliczenie oszczędności od podatku	720 205,22 zł (tab. 5)
Wydatkowana wartość środków pieniężnych konsumentów przy oszczędzaniu z uwzględnieniem ulgi pozwalającej na odliczenie oszczędności od podstawy opodatkowania	748 260,11 zł (tab. 6)
Wydatkowana wartość środków pieniężnych przy zaciągnięciu kredytu na zakup nieruchomości przy braku jakichkolwiek ulg	630 000 zł (tab. 7)
Wydatkowana wartość środków pieniężnych przy zaciągnięciu kredytu na zakup nieruchomości przy możliwości odliczenia odsetek od podstawy opodatkowania	578 915,87 zł (tab. 7)

Źródło: opracowanie własne.

Kontrargumentami za przedstawioną hipotezę, niebędącymi przedmiotem analizy w niniejszym opracowaniu, a mającymi wpływ na ostateczny wybór konsumenta, będą następujące kwestie:

1. W przypadku zaciągniętego kredytu poza płatnościami rat wydatkami związanymi z jego obsługą są zarówno prowizje z tytułu jego udzielenia, jak i bieżące opłaty związane np. z ubezpieczeniem nieruchomości. W niewielkim stopniu mogą mieć one wpływ na ostateczną wartość wydatkowanych środków.

2. Wielu konsumentów, przy określonej wielkości zarobków, może nie mieć zdolności kredytowej, co w sposób jednoznaczny przesądza o niemożności finansowania zakupu nieruchomości kredytem.

3. Przy zaciągniętym kredycie wartość płatności ratalnych ma charakter bezwarunkowy. Niezależnie od osobistych warunków konsumenta zobowiązany jest on do zapłaty rat. Przy oszczędnościach w każdej chwili istnieje możliwość ich wycofania i przeznaczenia na inne potrzeby, np. kosztowne leczenie w przypadku nagłej choroby. Alternatywa w postaci sprzedaży nieruchomości i przeznaczenia uzyskanych środków na potrzeby osobiste jest długotrwała i bardziej złożona.

## Literatura

- Biernacki K., *Wpływ opodatkowania na sposób gromadzenia oszczędności przez konsumentów*, [w:] *Współczesne finanse. Stan i perspektywy rozwoju finansów publicznych*, red. J. Głuchowski, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu, Toruń 2008.
- Biernacki K., *Wpływ opodatkowania na realną wartość inwestycji finansowych konsumentów*, [w:] *Nauki o Finansach*, red. G. Borys, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu nr 61, UE, Wrocław 2009.
- Dobija M., Smaga E., *Podstawy matematyki finansowej i ubezpieczeniowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa-Kraków 1995.
- Owsiak S., *Finanse publiczne. Teoria i praktyka*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2002.
- Żyżyński J., *Budżet i polityka podatkowa. Wybrane zagadnienia*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2009.

## THE INFLUENCE OF TAXATION ON THE METHODS OF FINANCING REAL PROPERTY INVESTMENTS BY CONSUMERS

**Summary:** There are two main methods of financing real property investments. The first one is based on the bank credits. The second one is grounded in the savings. The article compares these two methods, including tax influence on financial profitability of such transactions for consumers. Presented calculations show that irrespective of the tax instruments encouraging consumers to save money for the future acquisition of the real property, the credit method is always better. These arguments are confirmed by the non-financial aspect of such a transaction.