



Czyżby nowe bariery na drodze odnowy?

Raport opracowany przez specjalną komisję deficytową powołaną przez Prezydenta Obamę rekomenduje dużą redukcję jednej z najbardziej popularnych ulg podatkowych, odpis odsetek od pożyczek hipotecznych. Dodatkowo, Biały Dom rozważa możliwość dalszych reform dwu dużych gigantów bankowych, Fannie Mae i Freddie Mac. Opinie są bardzo podzielone czy i do jakiego stopnia rząd federalny powinien być gwarantem pożyczek hipotecznych. Od zakończenia II Wojny Światowej Rząd Amerykański udziela dużych subsydiów dla kupujących i właścicieli nieruchomości poprzez obniżki podatkowe i gwarancje pożyczkowe dla banków. Proponowane zmiany byłyby największymi na rynku nieruchomości od przeszło 60 lat.

Ostatnio pojawił się ciekawy artykuł w Wall Street Journal zatytułowany „Ulgę podatników pod obrządem”, który wyjaśnia mechanizm proponowanych zmian i ich ewentualny wpływ na dalszą odnowę na rynku nieruchomości. Obecnie, przy rozliczeniach podatkowych odsetki można odliczać do kwoty 1 miliona wartości pożyczki przy zakupie pierwszej i drugiej nieruchomości, jak również odsetki od pożyczek tzw. home equity do wartości 100 000 dolarów. Wspomniana komisja deficytowa chce zastąpić powyższy system stałą 12% ulgą podatkową dla pożyczek do 500 000 dolarów i tylko na pierwsza nieruchomość.

Trwa ostra debata czy proponowane zmiany będą korzystne dla obecnych właścicieli czy kupujących nieruchomości po raz pierwszy i czy nie wpłyną one negatywnie na aktywność na rynku nieruchomości. Kongres Amerykański podchodzi raczej bardzo sceptycznie do proponowanych poprawek uważając, że zmiany te będą przeszkodą na drodze odnowy gospodarki amerykańskiej. Opinie te podziela Krajowe Stowarzyszenie Pośredników (NAR – National Association of Realtors) uważając, że proponowane zmiany będą mieć katastrofalne konsekwencje dla rynku nieruchomości, ponieważ do tej pory możliwość odpisu odsetek była jednym z głównych pozytywnych bodźców przy zakupie nieruchomości. Tak samo istnieje obawa, że ceny nieruchomości mogą spaść do takiego poziomu, że następane miliony Amerykanów będzie „posiadaczami pożyczek” większych niż wartości ich domów. A to byłoby już ostatnim gwoździem do trumny dla rynku nieruchomości.

Istnieją również opinie, że obawy te są bezpodstawne a analitycy z rynku nieruchomości świadomie wyolbrzymiają i podają fakty nieprawdziwe. Strony te uważają, że jeżeli zmiany te zostaną wdrożone stopniowo to popyt na rynku nieruchomości się wcale nie zmniejszy, a impakt na ceny będzie minimalny i to tylko w niektórych regionach.

Gdy Kongres w roku 1913 wprowadził ulgę podatkową w formie odliczenia odsetek od pożyczek hipotecznych, niekoniecznie miał na uwadze dobro właścicieli nieruchomości, ale raczej motywem było ożywienie rynku nieruchomości w dobie powojennej. Wtedy to również rząd federalny wprowadził pakiet nisko oprocentowanych, gwarantowanych i łatwo dostępnych pożyczek hipotecznych, aby jak najszybciej ożywić i odbudować gospodarkę. Wielu ekonomistów uważa, że ulga podatkowa w formie odpisu odsetek jest bardzo atrakcyjna głównie dla zamożnej części społeczeństwa amerykańskiego, gdyż zachęca ona do coraz większego zadłużenia, a ze względu na specyfikę kodeksu podatkowego tylko ta bogatsza część społeczeństwa może z tej ulgi skorzystać. Ostatnie opracowania rynku nieruchomości wskazują, że wprawdzie odpis odsetek jest bardzo atrakcyjną ulgą podatkową dla wielu kupujących szczególnie w rejonach dużej podaży na rynku, aczkolwiek może mieć negatywny impakt w dużych aglomeracjach miejskich ze względu na zawyżone ceny.

Administracja Prezydenta Obamy w przeszłości proponowała redukcję wielkości omawianej ulgi podatkowej dla najbardziej zamożnych, jednak było wiele argumentów przeciwko a to głównie ze



względu na rosnący deficyt budżetowy. Biały Dom szacuje, że odpis odsetek pożyczkowych tylko w roku 2012 będzie kosztował państwo 131 miliardów dolarów.

Najnowsze badania opinii publicznej przeprowadzone przez Wall Street Journal/NBC News potwierdzają, że 60% społeczeństwa amerykańskiego jest gotowa zaakceptować, aczkolwiek tylko częściowo, eliminację ulg podatkowych w formie odpisu odsetek od pożyczek na drugi dom, tzw. equity loans, jak również od pożyczek powyżej 500 000 dolarów.

Materiał jest relacją - Jana (Johna) Budza - Brokera/Właściciela Realty Executives Elite w Lemont k/Chicago oraz przedstawiciela Prezydenta National Associations of Realtors na Polskę.

Polska Federacja Rynku Nieruchomości z siedzibą w Warszawie www.pfrn.pl (PFRN) jest dobrowolnym związkiem samorządnych organizacji posiadających osobowość prawną. Została utworzona w styczniu 1995 roku przez sześć regionalnych stowarzyszeń pośredników w obrocie nieruchomościami. W chwili obecnej PFRN działa na rzecz i w interesie 25 regionalnych stowarzyszeń pośredników oraz zarządców nieruchomości, zrzeszających ponad 3000 osób. Od lutego 2010 roku PFRN jest członkiem Pracodawców Rzeczypospolitej Polskiej (dawna: Konfederacja Pracodawców Polskich).

Polska Federacja Rynku Nieruchomości
ul. Świętokrzyska 36/8; 00-116 Warszawa
tel. (48 22) 654 58 69; faks (48 22) 825 34 95
e-mail: adabrowska@pfrn.pl; <http://www.pfrn.pl>