

Czy istnieje idealna stawka podatkowa? - analiza  
podatku ryczałtowego od najmu mieszkań.

Maciej Bartczak, Weronika Czaplewska

styczeń 2018

# Spis treści

<b>Wstęp</b>	<b>2</b>
<b>1 Rynek najmu mieszkań w Polsce</b>	<b>3</b>
1.1 Sytuacja na polskim rynku najmu mieszkań . . . . .	3
1.2 Formy płacenia podatku z tytułu najmu mieszkania, konstrukcja podatku ryczałtowego . . . . .	4
<b>2 Model teoretyczny</b>	<b>6</b>
2.1 Różnice między podatkiem ryczałtowym i <i>ad valorem</i> . . . . .	6
2.2 Uwzględnienie “nieuczciwości” . . . . .	8
2.3 Model a dane empiryczne . . . . .	9
<b>3 Czy istnieje idealny podatek?</b>	<b>12</b>
<b>Zakończenie</b>	<b>13</b>

# Wstęp

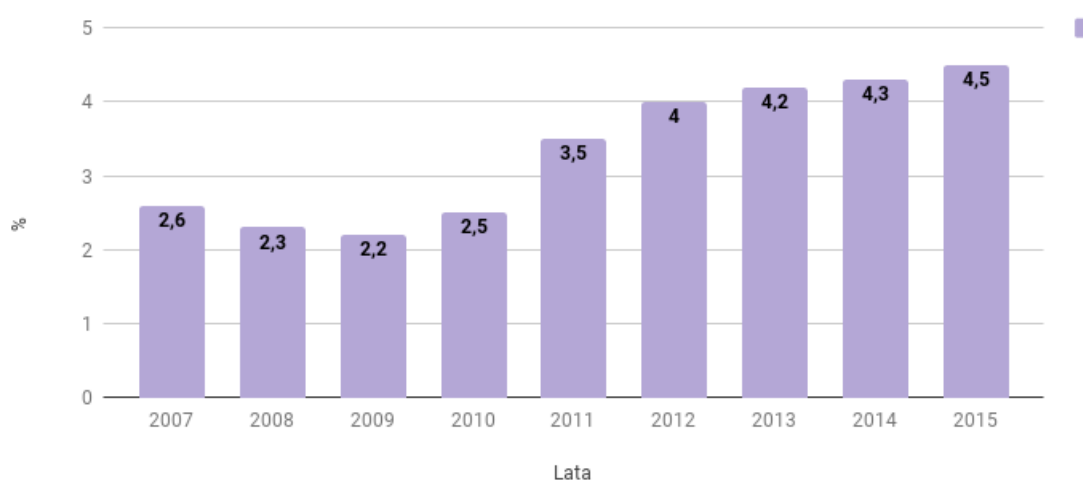
W 2010 roku nastąpiła zmiana stawki podatku ryczałtowego od przychodów ewidencjonowanych na niższą. Jednocześnie został odnotowany wzrost wpływów do budżetu z tytułu tego podatku.

W poniższej pracy zostanie przeanalizowane to zjawisko. Pierwszy rozdział będzie stanowił wprowadzenie w problematykę poruszanego zagadnienia - zostanie przedstawiony rynek najmu mieszkań w Polsce oraz sytuacja podatników. W drugim rozdziale znajdzie się analiza podatku z uwzględnieniem czynnika “uczciwości” podatników. Wyprowadzona zostanie *krzywa Laffera* - funkcja ilustrująca zależność między stawką podatkową i przychodami budżetu państwa z tytułu tegoż podatku. W pracy poruszone będzie zagadnienie bezpowrotnej straty społecznej jako efektu będącego kosztem ekonomicznym nieadekwatnych interwencji. Miarą efektywności interwencji w naszej pracy będzie także ich wpływ na “uczciwość” podatników. W ostatnim rozdziale zostanie podjęta próba udzielenia odpowiedzi na pytanie: czy istnieje idealny podatek?

# Rozdział 1

## Rynek najmu mieszkań w Polsce

Sytuacja na rynku najmu mieszkań w Polsce zmienia się. Jak wynika z wykresu 1, coraz więcej osób decyduje się na wynajem mieszkania. W 2015 r. było to 4,5% mieszkańców. W tym rozdziale zostaną przedstawione główne czynniki wpływające na wzrost zainteresowania najmem mieszkań w Polsce.



Wykres 1.1: Osoby wynajmujące mieszkania po czynszach rynkowych (% ludności). Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych MF[5]

### 1.1 Sytuacja na polskim rynku najmu mieszkań

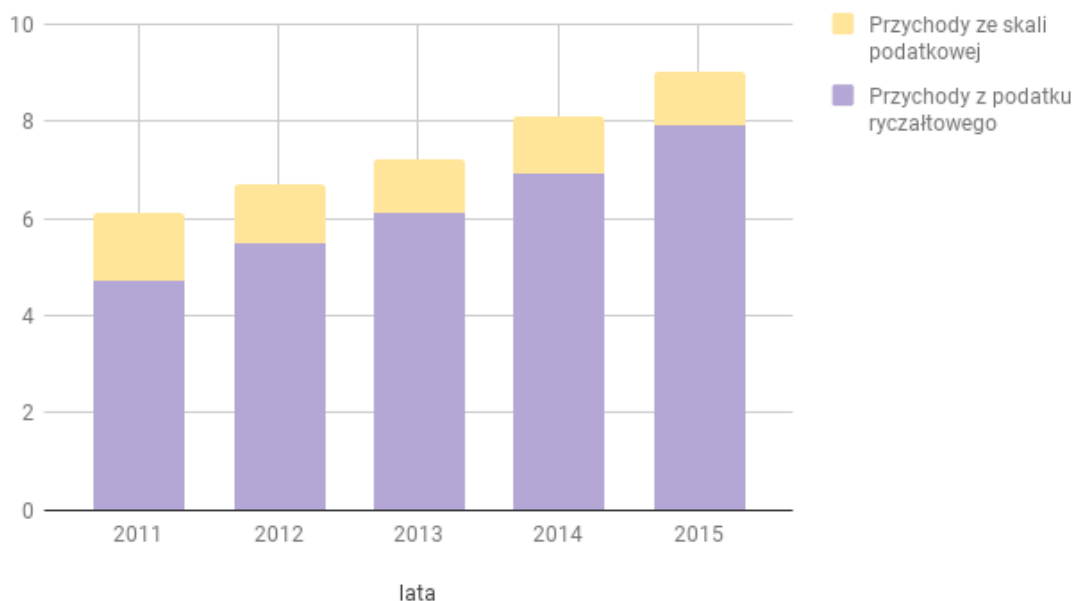
Polacy decydują się coraz częściej na zakup mieszkania pod wynajem traktując to jako formę inwestycji - jest to odpowiedź na malejące stopy procentowe. Wynajem mieszkania okazuje się być bardziej rentowny niż lokowanie środków w banku (przeciętna rentowność mieszkania to ponad 5% [9]). Także zmiana sposobu życia Polaków - większa mobilności powoduje, że coraz więcej osób zamiast kupować mieszkanie decyduje się na wynajem.

Również fakt, że Polska otwiera się na zagraniczne inwestycje prowadzi do tego, że coraz więcej przedsiębiorców z obcych państw przyjeżdża i wynajmuje mieszkania. Napływ ludności z Ukrainy i Białorusi przyczynia się do wzrostu zainteresowania najmem mieszkań. Ok. 15% wszystkich wynajmujących to przyjezdni z tamtych państw[1]. Popyt na najem mieszkań rośnie.

Na wykresie 1 widoczna jest dynamiczna zmiana w procencie ludności wynajmującej mieszkania pomiędzy 2009 a 2011 r.. Przyczyną tego jest zmiana w sposobie opodatkowania - od stycznia 2010 r. nastąpiła zmiana w stawce podatku ryczałtowego. Do 2010 roku przychody z najmu do 4 000 EURO były opodatkowane w wysokości 8,5%, od przychodu ponad 4 000 EURO była opodatkowana 20%, od stycznia 2010 roku całość przychodu została opodatkowana w wysokości 8,5%. To nie tylko czynniki opisane w poprzednim paragrafie były powodem tak znacznego wzrostu ludności wynajmującej mieszkania, ale także fakt, że niższy podatek przyczynił się do wychodzenia podatników z szarej strefy. Z danych Ministerstwa Finansów [6] wynika, że liczba osób płacących podatek ryczałtowy wzrosła z 191 tys. do ponad 458 tys., a wpływy z podatku ryczałtowego wzrosły z 420 mln do 700 mln zł. Niższa stopa podatkowa przyczyniła się do wzrostu wpływów do budżetu państwa. Można zatem wysnuć wniosek, że mniejszy stopień interwencji rządowej przyczynia się do poprawy zarówno dobrobytu społecznego jak i stanu budżetu państwa.

## **1.2 Formy płacenia podatku z tytułu najmu mieszkania, konstrukcja podatku ryczałtowego**

Dla osób, które wynajem mieszkania traktują jako dodatkowy zarobek tzn. nie świadczą usługi najmu w ramach działalności gospodarczej, możliwe są dwie ścieżki opłacania podatku od najmu prywatnego mieszkań. Jest to podatek ryczałtowy od przychodów ewidencjonowanych (stawka 8,5%) albo opodatkowanie na zasadzie skali podatkowej (stawka 18% przy dochodach nieprzekraczających 85 528 zł i 32% od nadwyżki ponad 85 528 zł). Jak przedstawiają dane MF [5] większa liczba podatników wybiera pierwszą formę opodatkowania. Dzieje się tak dlatego, że konstrukcja podatku ryczałtowego jest zdecydowanie prostsza od opodatkowania na zasadach ogólnych: podatnik nie musi prowadzić księgi ewidencji przychodu, wystarczy raz na rok zadeklarować chęć płacenia podatku w formie ryczału.



Wykres 1.2: Przychody w najmie prywatnym (mld PLN) Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MF [5]

Według ekspertów korzystne oprocentowanie podatku ryczałtowego przyczynia się do tego, że coraz więcej ludzi wychodzi z tzw. szarej strefy. Należy podkreślić, że osoby decydujące się płacić podatek ryczałtowy to głównie podatnicy nowi - ci którzy wcześniej nie płacili podatku na zasadach ogólnych [6]. Bodźcem ku płaceniu podatków jest także to, że tylko rejestrowanie umowy najmu w urzędzie skarbowym daje możliwość korzystania z przepisów zawartych w *Ustawie o ochronie praw lokatorów (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733)* - dzięki tej ustawie łatwiej rozstrzygać spory pomiędzy wynajmującym a najemcą.

Na wzrost popytu na najem mieszkań w Polsce ma wpływ m.in. niskie stopy procentowe, wzrost mobilności Polaków, napływ ludności z zagranicy, ale także obniżony i przejrzysty podatek (jakim jest podatek ryczałtowy od przychodów ewidencjonowanych). Konstrukcja i niska stawka podatku zaowocowały znacznym obniżeniem poziomu szarej strefy szacowanej na rok 2009 na poziomie 80%, a na rok 2015 - 20% [10, 7] W kolejnym rozdziale dokładnej analizie zostaną poddane skutki zmniejszenia stawki podatku ryczałtowego od przychodów ewidencjonowanych.

# Rozdział 2

## Model teoretyczny

### 2.1 Różnice między podatkiem ryczałtowym i *ad valorem*

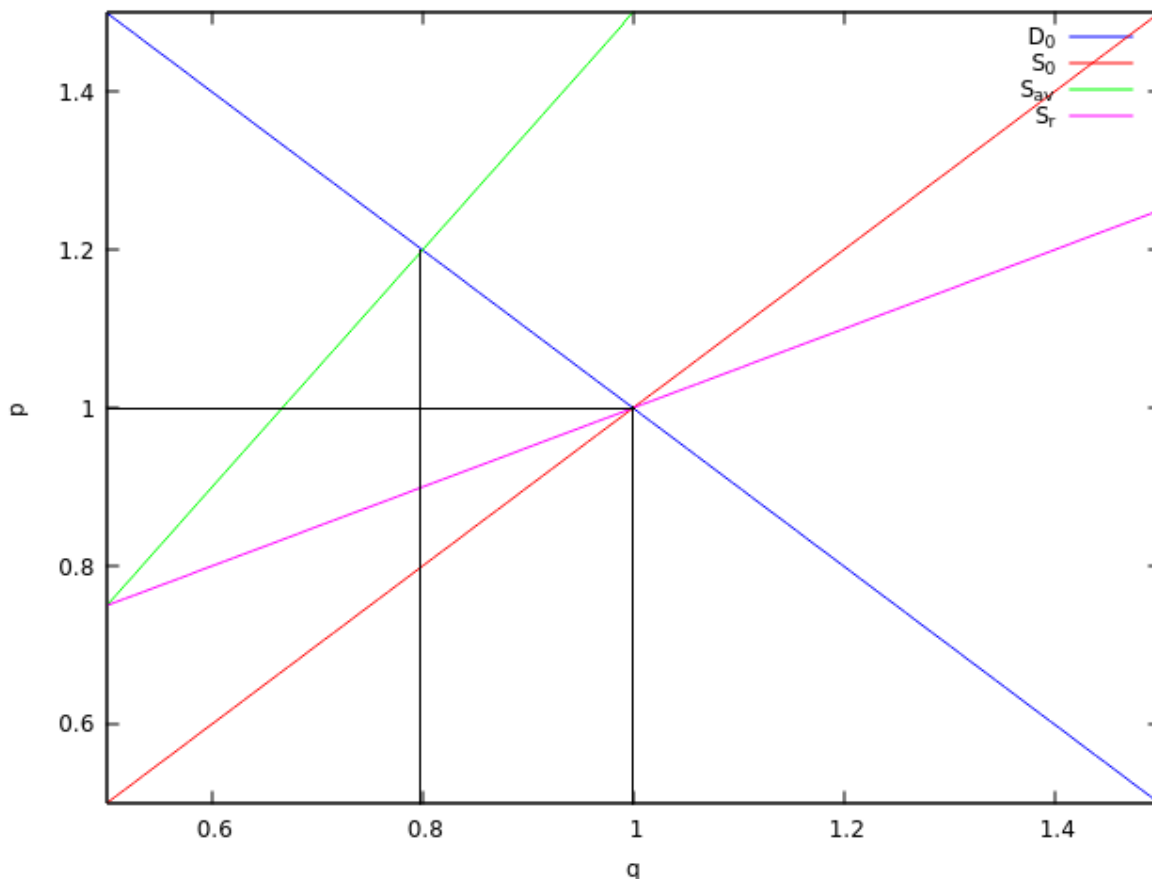
Tematyka pracy dotyczy rynku najmu, zatem adekwatnie do rzeczywistości w przytoczonych przykładach oraz w później wprowadzonym modelu opodatkowana będzie strona podaźowa. W przypadku braku interwencji rządowej, równowaga rynkowa ustali się w punkcie przecięcia krzywych popytu i podaży  $(q^*, p^*)$ . Wprowadzenie podatku ryczałtowego, tj. opodatkowanie zysku (różnicy między przychodami a kosztami) spowoduje obrócenie krzywej podaży wokół punktu  $(q^*, p^*)$  oraz jej wypłaszczenie. W przypadku podatku *ad valorem*, gdzie opodatkowany jest cały przychód, krzywa podaży przeskaluje się w kierunku pionowym. Dla liniowych funkcji popytu i podaży możemy zapisać wzory analityczne dla stawki opodatkowania  $t$ :

$$S_0 = aq = p^* + a(q - q^*)$$

$$D_0 = b - cq$$

$$S_{ryczalt} = p^* + a(1 + t)(q - q^*)$$

$$S_{ad\ valorem} = aq(1 + t)$$



Wykres 2.1: Równowagi rynkowe dla podatku ryczałtowego i *ad valorem*

Na wykresie 2.1 widać, że wprowadzenie podatku ryczałtowego nie powoduje przesunięcia punktu równowagi rynkowej. Spadek nadwyżki producenta<sup>1</sup> jest równoważony przez wzrost nadwyżki rządowej<sup>2</sup>. Wprowadzenie podatku nie pogorszyło efektywności<sup>3</sup> rynku. Interwencja podatkiem *ad valorem* prowadzi do bezpowrotnej straty społecznej<sup>4</sup> poprzez nieskompensowany pojawieniem się nadwyżki rządowej spadek nadwyżek konsumenta<sup>5</sup> oraz producenta.

<sup>1</sup>sumaryczna różnica między kosztami produkcji a ceną dla wszystkich producentów[8]

<sup>2</sup>wpływy do budżetu z tytułu podatku

<sup>3</sup>działanie, którego celem jest najlepszego rezultatu przy wykorzystaniu określonej ilości zasobów. Przejawia się w wykorzystaniu do tego w sposób najbardziej skuteczny i najmniej marnotrawny posiadanych zasobów. Termin ten odnosi się zarówno do indywidualnych podmiotów np. przedsiębiorstwa, gospodarstwa domowego, jak i do większych agregatów np. sektora przedsiębiorstw, gospodarki całego kraju. Zagadnienie to związane jest przede wszystkim z optymalizacją alokacji zasobów. Często termin ten utożsamiany jest z efektywnością rozumianą jako zasada Pareta [8].

<sup>4</sup>pojęcie z zakresu ekonomii dobrobytu oznaczające trwałą utratę dobrobytu społecznego w wyniku nieoptymalnej w sensie Pareta alokacji zasobów. Najczęściej rozumiana jest jako utrata części sumy nadwyżki konsumenta i nadwyżki producenta występującej przy alokacji optymalnej [4]

<sup>5</sup>sumaryczna, dla wszystkich konsumentów, różnica między ceną rynkową a tą, jaką konsument jest gotowy zapłacić [8]

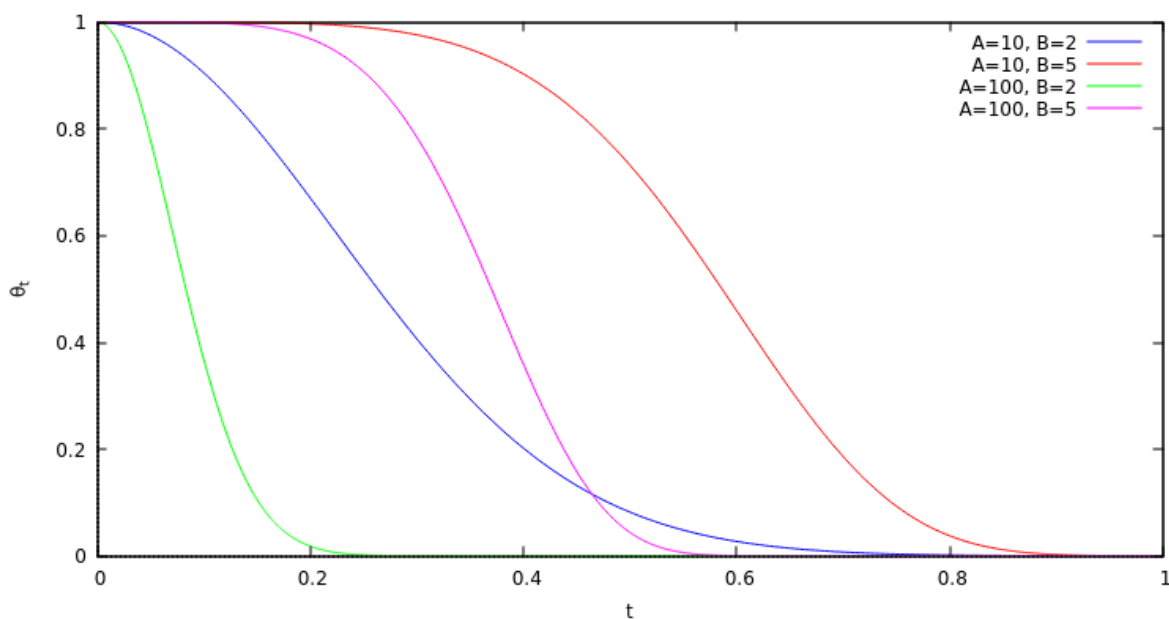


## 2.2 Uwzględnienie “nieuczciwości”

Zostanie zbadane jak czynnik pozaekonomiczny - “nieuczciwość” - wpływa na mechanizm podatku ryczałtowego. Punktem wyjścia analizy jest przyjęcie liniowych funkcji popytu i podaży (w rozdziale 2.1) oraz zależności odsetka osób płacących podatki od stawki opodatkowania  $t$ :

$$\theta_t = \exp(-At^B)$$

Parametry  $A$  i  $B$  przekładają się na "stromość" funkcji oraz na to jak daleko od 0 zaczyna istotnie maleć.



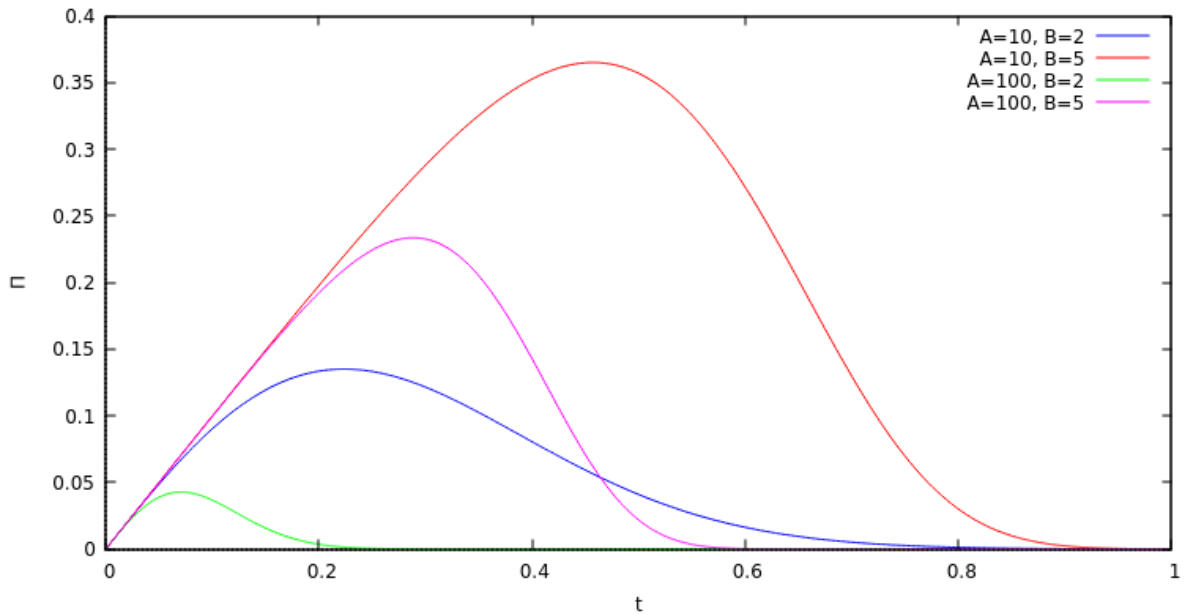
Wykres 2.2: Odsetek płacących podatki w zależności od stawki opodatkowania

Za pomocą podatku rząd przechwytyje  $t\theta_t$  nadwyżki producenta. Możemy zapisać:

$$PS = \frac{1}{2}q^*p^*$$

$$\Pi = PSt\theta_t = \frac{1}{2}q^*p^*t\exp(-At^B)$$

Gdzie  $\Pi$  to zależność wpływów do budżetu z tytułu opodatkowania w zależności od stawki opodatkowania.



Wykres 2.3: Wpływy w zależności od stawki opodatkowania

Na wykresie 2.3 przedstawiona jest ta relacja dla modelowego przykładu  $a = 1, c = 1, b = 2$  (wówczas  $q^* = 1$  i  $ES=1$ )<sup>6</sup>. Zależność ta obrazuje koncepcje amerykańskiego ekonomisty Arthura Laffera. Otrzymana przez funkcja, tzw. *krzywa Laffera* [3]. Wpierw rośnie, potem maleje oraz zeruje się w punktach 0 i 1.

## 2.3 Model a dane empiryczne

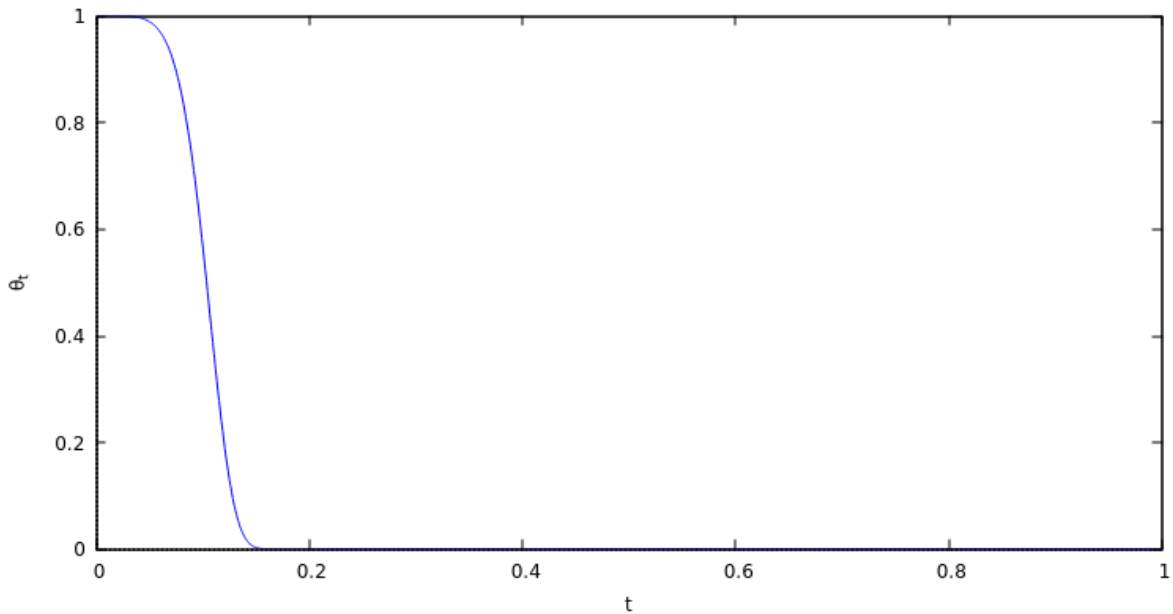
Zostanie zbadana *krzywa Laffera* wyprowadzona z wprowadzonego modelu odpowiadająca polskiemu rynkowi najmu mieszkań. Biorąc pod uwagę dane MF [5] i analizę z rozdziału 1. płatnicy rozliczający podatek inaczej niż metodą ryczałtową zostaną zignorowani ze względu na ich niewielki odsetek wśród wszystkich podatników. Zależność  $\theta_t$  dopasujemy na podstawie analiz opartych na danych MF [5] i opiniach eksperckich, które w 2009 r. (gdy podstawowa stawka podatku ryczałtowego wynosiła 12%) szacowały szarą strefę na 80% uczestników rynku najmu mieszkań [7], natomiast w 2016 r. (gdy stawka podatku ryczałtowego wynosiła 8,5%) szacowały szarą strefę na 20% uczestników rynku [1]. Najlepsze dopasowanie parametrów  $A$  i  $B$  to:

$$A \approx 3 \times 10^5, B \approx 5,7$$

Wykres 2.4 obrazuje dopasowaną zależność.

---

<sup>6</sup> $ES = PS + CS + GS$

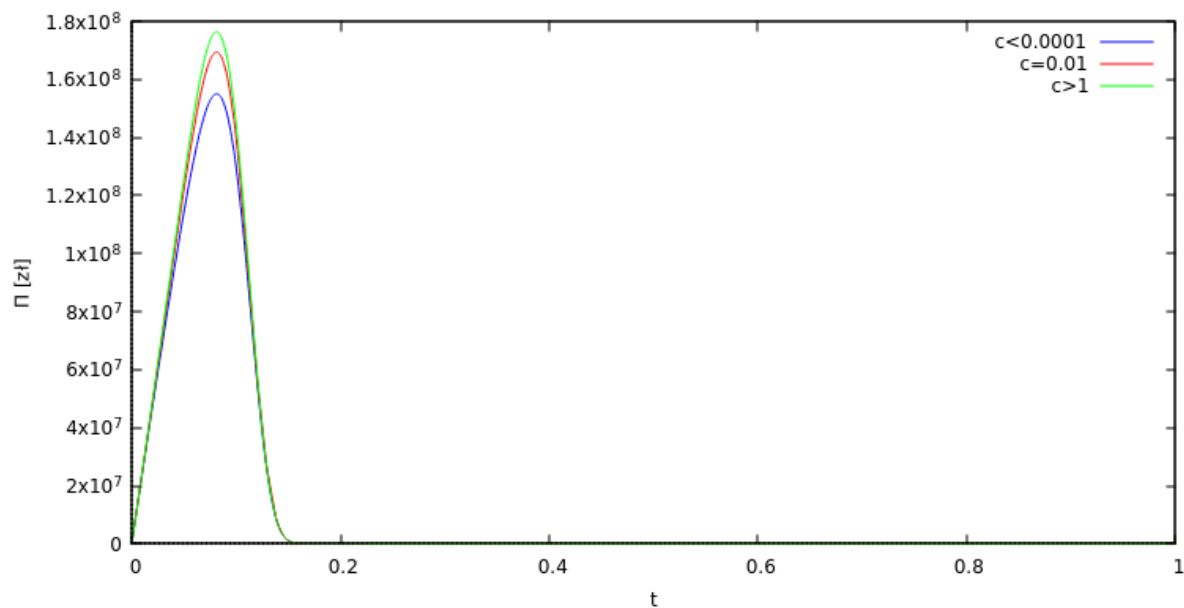


Wykres 2.4: Zależność  $\theta_t$  dopasowana na podstawie danych empirycznych

Aby odnieść się do możliwie aktualnej sytuacji, punkt równowagi rynkowej zostanie wyznaczony na podstawie danych statystycznych i analiz [2] dotyczących 2017 r.:

$$p^* = 3320, q^* = 750000$$

gdzie  $p^*$  to średnia cena (w PLN) za wynajem mieszkania na miesiąc, a  $q^*$  to liczba wynajętych mieszkań. Szukaną *krzywą Laffera* przedstawia wykres 2.5. Co ciekawe, zależność ta w znikomym stopniu zależy od sztywności popytu  $c$ . Wykres przedstawia *krzywe Laffera* dla  $c \in [10^{-6}, 10^{120}]$ . Dla porównania sztywność podaży to  $a \approx 4,3 \times 10^{-3}$ . Przedstawione funkcje osiągają maksimum dla stawki opodatkowania  $t = 8,1\%$



Wykres 2.5: Wpływy w zależności od stawki opodatkowania dla dopasowanych parametrów

Sensowność otrzymanej *krzywej Laffera* możemy zweryfikować porównując przewidywany przez nią rozmiar wpływów do budżetu z rzeczywistą wartością w np. 2015 r., która wyniosła 8,3 mld PLN[5]. Przewidywanie różni się o jeden rząd wielkości.

## Rozdział 3

### Czy istnieje idealny podatek?

Z modelu teoretycznego i jego analizy na podstawie danych empirycznych wynika, że podatek ryczałtowy jest korzystniejszy dla podatników niż podatek typu *ad valorem*. Powodem ku temu jest m.in. prosty system działania tego podatku, a także brak nieefektywności wynikający z jego konstrukcji.

To spadek interwencjonizmu w głównej mierze przyczynił się do wzrostu wpływów do budżetu państwa. Obywatele akceptują zasady funkcjonowania państwa i wynikające z niego obowiązki uiszczania danin. Ale to nie wysoki poziom ingerencji prowadzi do poprawy dobrobytu, ale sprawnie działający i przejrzysty system podatkowy.

Z zależności przedstawionej na wykresie 2.5 bezpośrednio wynika rozważany w pracy wzrost dochodów z tytułu opodatkowania przy zmianie stawki podstawowej z 12% na 8,5%. Ponadto niezależnie od tego jakie są motywacje nakładania podatków, pewne rozwiązania będą gorsze od innych. Decydenci kierujący się jedynie zyskiem, powinni ustalić stopę opodatkowania w punkcie realizującym maksimum wyprowadzonej zależności (8,1%), natomiast ci, którzy rozróżniają rozwiązania prowadzące do takich samych wpływów, a różnych poziomów "uczciwości" pośród podatników powinni wybierać rozwiązania znajdujące się na lewym grzbiecie wyprowadzonej *krzywej Laffera*

Odpowiedz na pytanie: czy istnieje idealny podatek? jest trudna. John Baptiste Say powiedział „nie ma dobrych podatków, są tylko mniej lub bardziej złe”. Tym mniej złym podatkiem jest właśnie podatek ryczałtowy. Wpływy do budżetu umożliwiają sprawne zarządzanie państwem. Jednak każda interwencja rządowa stwarza problem redystrybucji a próba zastąpienia wolnego rynku odgórnymi nakazami jest wysoce nieefektywna.

# Zakończenie

W pracy wyjaśniliśmy przyczyny wzrostu wpływów do budżetu z tytułu najmu mieszkań przy obniżeniu stawki opodatkowania jednocześnie ilustrując różnice między podatkami ryczałtowym i *ad valorem*.

Konkluzją z przedstawionej analizy jest to, że prosty system podatkowy i przemyślana ingerencja państwa może korzystnie wpłynąć na poziom „uczciwości” płatników jak i na poziom wpływów do budżetu państwa z tytułu podatku.

Warto wspomnieć, że planowane jest podwyższenie stawki podatku ryczałtowego od przychodów ewidencjonowanych. Mając na uwadze wnioski z powyższej pracy można powiedzieć, że ta zmiana nie przyniesie oczekiwanych skutków - jedynie może zaowocować wzrostem szarej strefy i spadkiem wpływów do budżetu państwa.

# Bibliografia

- [1] Cieślak-Wróblewska, A., Gawrońska, A., "Miliardy z najmu mieszkań", *Rzeczpospolita*, 10.08.2017 r. [dostęp 28.12.2017]
- [2] Gawin, Mateusz "Ceny ofertowe wynajmu mieszkań – listopad 2017", *Bankier.pl*, <[www.bankier.pl/wiadomosc/Ceny-ofertowe-wynajmu-mieszkan-listopad-2017-Raport-Bankier-pl-7555626.html](http://www.bankier.pl/wiadomosc/Ceny-ofertowe-wynajmu-mieszkan-listopad-2017-Raport-Bankier-pl-7555626.html)>, 16.11.2017 [dostęp 28.12.2017]
- [3] Laffer, Arthur B. "The Laffer curve: Past, present, and future." *Heritage Foundation Backgrounder* 1765 (2004): 1176-96.
- [4] Stiglitz J. E.: "Ekonomia sektora publicznego", *Wydawnictwo Naukowe PWN*, Warszawa 2004 ISBN 83-01-14338-X
- [5] "Dane statystyczne za lata 2012-2016 dotyczące podatników, do których ma zastosowanie ustawa z 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne", *Ministerstwo Finansów* (2016), <[www.finanse.mf.gov.pl/pit/statystyki/](http://www.finanse.mf.gov.pl/pit/statystyki/)> [dostęp 28.12.2017]
- [6] "Informacja dotycząca ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych za 2015 rok", *Ministerstwo Finansów* (2015), <[www.finanse.mf.gov.pl/pit/statystyki/-/document\\_library\\_display/8Wpj/view/5747316](http://www.finanse.mf.gov.pl/pit/statystyki/-/document_library_display/8Wpj/view/5747316)> [dostęp 28.12.2017]
- [7] "Szara strefa wynajmu mieszkań", *Towarzystwo Budownictwa Społecznego*, 13.04.2009 r. [dostęp 28.12.2017] <[tbs24.pl/szara-stefa-wynajmu-mieszkan](http://tbs24.pl/szara-stefa-wynajmu-mieszkan)>
- [8] "Słownik pojęć ekonomicznych", *NBP Portal*, <[www.nbportal.pl/slownik](http://www.nbportal.pl/slownik)> [dostęp 28.12.2017]
- [9] Analizy Home Broker i Open Finance, <[www.domiporta.pl](http://www.domiporta.pl)> [dostęp 28.12.2017]
- [10] Artykuły portalu RynekPierwotny.pl, <[rynekpierwotny.pl](http://rynekpierwotny.pl)> [dostęp 28.12.2017]