**Jak zmieni się „mieszkaniówka” w 2021 roku?**

**Rok 2021 przyniesie wiele zmian dotyczących rynku nieruchomości i branży mieszkaniowej. Postanowiliśmy wymienić najważniejsze takie zmiany.**

**Wszystko wskazuje na to, że 2021 rok będzie bardzo ciekawy dla branży mieszkaniowej. Mówiąc „ciekawy” nie mamy na myśli wyłącznie pozytywnych aspektów. Można się bowiem spodziewać, że epidemia koronawirusa w dalszym ciągu będzie wywierać negatywny wpływ na popyt. Chodzi przede wszystkim o pierwszą połowę roku. Znaczenie epidemicznego czynnika w kontekście obrotu nieruchomościami z całych 12 miesięcy (styczeń - grudzień 2021 roku), na razie jest niewiadomą. Bardzo wiele zależy bowiem od scenariuszy rozwoju pandemii. Pewność mamy natomiast w stosunku do niektórych zmian prawnych. Warto je przedstawić i krótko opisać. Taka pobieżna analiza najciekawszych zmian, które przyniesie 2021 rok w branży nieruchomości, może zainteresować nie tylko osoby zawodowo z nią związane. Planowane zmiany wpłyną bowiem na sytuację statystycznego Kowalskiego.**

**Nasz artykuł w dużym skrócie:**

l ***Wiemy już, że 2021 rok przyniesie zmiany wynikające m.in. z wprowadzenia dwóch pakietów mieszkaniowych (społecznego i komercyjnego)***

l ***Inne ważne zmiany będą dotyczyły bardziej restrykcyjnych kryteriów energochłonności w przypadku nowych inwestycji mieszkaniowych.***

l ***Rząd zaplanował również ważne zmiany podatkowe dotyczące opodatkowania najmu, spółek nieruchomościowych oraz opłaty deszczowej.***

***Poniżej opisujemy te zmiany prawne, które przyniesie „mieszkaniówce” 2021 rok.***

**Najważniejszy będzie społeczny pakiet mieszkaniowy …**

Osoby śledzące zmiany w prawie dotyczącym branży nieruchomości mogą wiedzieć, że prace nad jednym z dwóch pakietów mieszkaniowych zostały już ukończone. Mowa o tak zwanym społecznym pakiecie mieszkaniowym. Konkretniej rzecz ujmując, chodzi o ustawę z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa. Ten akt prawny w ramach pakietu zmian wprowadza następujące modyfikacje:

l rozszerzenie katalogu czynności, na które można otrzymać premię z książeczki mieszkaniowej

l włączenie towarzystw budownictwa społecznego (TBS) do szerszego systemu społecznych inicjatyw mieszkaniowych i zapewnienie państwowego wsparcia dla nowych SIM-ów

l zwiększenie pomocy dla samorządów dotyczącej budowy i remontów mieszkań komunalnych

l wprowadzenie specjalnych dodatków mieszkaniowych dla osób poszkodowanych na skutek epidemii i uproszczenie zasad wypłacania zwykłych dodatków mieszkaniowych

l uruchomienie systemu dojścia do własności mieszkań z SIM oraz systemu rozliczania partycypacji w TBS-ach

l powołanie Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa o wartości 1,5 mld zł jako pomocy dla gmin, którym epidemia utrudniła budowę lokali czynszowych

Można oczekiwać, że 2021 rok, a raczej jego pierwsza połowa przyniesie też uchwalenie komercyjnej (rynkowej) części pakietu mieszkaniowego. „*Ten kolejny pakiet regulacji przewiduje między innymi możliwość przekazania deweloperom gminnego gruntu pod zabudowę w zamian za mieszkania, wprowadzenie przepisów ułatwiających budowę mieszkań lub domów w ramach kooperatywy (przez kilka albo kilkanaście osób) oraz uregulowanie działalności społecznych agencji najmu*” - wymienia Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Inwestorzy będą musieli budować bardziej ekologicznie**

O innej zmianie, którą zaplanowano na 2021 rok, wiadomo już od dawna. W połowie 2013 r. rząd opracował bowiem rozporządzenie wdrażające unijne normy oszczędności energii w przypadku budynków mieszkalnych. Zgodnie z regulacjami znanymi już od dawna, początek 2021 roku przyniesie spadek granicznych limitów zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną potrzebną do ogrzewania, wentylacji i przygotowywania ciepłej wody użytkowej. Korekta tych limitów będzie następująca:

l obniżka z 95 kWh/mkw. rocznie do 70 kWh/mkw. w przypadku domów jednorodzinnych

l spadek z 85 kWh/mkw. rocznie do 65 kWh/mkw. dla budynków wielorodzinnych

Zaostrzenie norm dotyczących zapotrzebowania na energię nieodnawialną spowoduje wzrost kosztów budowy domów i lokali o kilka procent. „*Rząd wprowadził jednak przepisy przejściowe, zgodnie z którymi niższe normy będą dotyczyły wszystkich postępowań budowlanych rozpoczętych jeszcze przed końcem 2020 r.*” - zaznacza Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Opłata deszczowa także będzie formą opodatkowania**

W kontekście nieruchomościowych zmian prawnych zaplanowanych na 2021 rok, nie sposób pominąć aspektów podatkowych. Jeżeli chodzi o ten obszar, to na pierwszy plan wysuwają się trzy kwestie dotyczące „mieszkaniówki”:

l wprowadzenie możliwości rozliczania firmowych przychodów z najmu, dzierżawy i podobnych umów w ramach ryczałtu ewidencjonowanego (z takimi samymi stawkami jak przy najmie prywatnym)

l stworzenie definicji spółki nieruchomościowej i zmuszenie spółek nieruchomościowych do pełnienia roli płatnika podatku od udziałów zbywanych przez nierezydentów

l planowane rozszerzenie tzw. opłaty deszczowej, czyli opłaty od utraconej naturalnej retencji terenowej, która prawdopodobnie obejmie również mieszkańców bloków i domów

„*Jeżeli opłata deszczowa pomimo kontrowersji zostanie faktycznie rozszerzona, to bilans zmian podatkowych zaplanowanych na 2021 rok niestety będzie ujemny dla krajowej mieszkaniówki*” - podsumowuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Źródło: Leszek Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl)