

**Deloitte.**  
Deloitte.  
Deloitte.



12. edycja REal Knowledge Newsletter

**Deloitte.**  
Deloitte.

# Inwestycje w najem instytucjonalny w Polsce

Najem instytucjonalny zyskuje ostatnio na popularności wśród inwestorów w Polsce. Z naszego doświadczenia wynika, że w celu zapewnienia zwrotu z inwestycji w najem instytucjonalny, już na etapie planowania inwestycji należy również uwzględnić aspekty podatkowe.

**Poniżej przedstawiamy krótki przegląd kwestii podatkowych charakterystycznych dla tego segmentu rynku, które należy uwzględnić w toku podejmowania decyzji:**

- Ustalenie prawidłowej stawki VAT dotyczącej usług wynajmu. Brak jednolitej praktyki rynkowej może prowadzić do sytuacji, gdzie niewielkie różnice w strukturze biznesu będą wpływać na zasady opodatkowania VAT usług najmu. To z kolei ma ogromne znaczenie dla odliczalności VAT naliczonego na zakupie nieruchomości, usług budowlanych czy innych. Przy inwestycji w PRS zagadnienie to ma ogromne, jeśli nie najważniejsze znaczenie.
- Zgodnie z ostatnimi informacjami prasowymi, rząd planuje wprowadzenie podwyższonego 6% podatku PCC od nabycia nieruchomości mieszkalnych. Co istotne, podatek ten ma być nałożony niezależnie od opodatkowania transakcji VAT. Na ten moment nie ma jeszcze oficjalnego projektu ustawy.
- Brak amortyzacji podatkowej dla nieruchomości mieszkalnych, jednakże zasada ta nie powinna dotyczyć wydzielonych z nich środków trwałych lub nieruchomości lub ich części nieprzeznaczonych na cele mieszkalne.
- W zakresie podatku od nieruchomości – zastosowanie stawek właściwych dla opodatkowania nieruchomości komercyjnych, będących niemal trzydziestokrotnie wyższych niż wobec nieruchomości mieszkalnych.

W razie zainteresowania tematem, służymy pomocą przy analizie i rozwiązywaniu problemów podatkowych dotyczących najmu instytucjonalnego. Chętnie przedstawimy swoje doświadczenia oraz omówimy potencjalne wyzwania i możliwości.

**Zapraszamy do kontaktu z autorem artykułu:**

**Maciej Mucha**  
**Partner Associate, Deloitte Tax**  
Email: [mamucha@deloittece.com](mailto:mamucha@deloittece.com)