

Pytania i odpowiedzi odnośnie ustawy 431/1998 dotyczącej prawa lokacyjnego

P. Jak można zdefiniować ustawę 431/98 ?

O. Jest to stawa regulująca wynajem mieszkań.

P. Czy można jeszcze zawierać tak zwane kontrakty „derogacyjne”?

O. Nie.

P. Z jakich powodów nie można ich zawierać?

O. Ponieważ ustawa 431/98 zniósła ustawę o regularnie wyliczanym czynszu.

P. Od kiedy ustawa 431 weszła w życie?

O. Z dniem 30 grudnia 1989 roku.

P. Jakie są dwa sposoby wynajmu mieszkań przewidziane przez ustawę ?

O. Wolny (pierwszy sposób) i z ułatwieniami (drugi sposób).

P. Na czym polega zasadnicza różnica między nimi?.

O. W pierwszym wypadku ustalanie wysokości czynszu odnośnie poszczególnych kontraktów nie jest niczym ograniczone, w drugim jest.

P. Co należy rozumieć pod pojęciem kontraktu z ułatwieniami?

O. Wysokość czynszu jest ustalana (to znaczy uzgadniana) między organizacjami właścicieli mieszkań, a lokatorami.

P. Na jakiej podstawie drugi sposób wynajmu mieszkań został formalnie zdefiniowany przez ustawę 2/02 jako kontrakt z ułatwieniami?

O. Ponieważ dla właścicieli mieszkań ten rodzaj kontraktu zakłada ulgi podatkowe.

P. O jaki rodzaj ulg podatkowych chodzi?

O. Natury fiskalnej, gdy chodzi o podatek dochodowy i wpis do ksiąg wieczystych oraz natury komunalnej odnośnie podatku od nieruchomości.

P. Jakie są konkretne korzyści?

O. Gdy chodzi o podatek dochodowy od osób fizycznych – określony według obowiązującego prawa – ulga wynosi 30% (dodanych do obowiązujących 15%); ulgi dotyczące podatku od nieruchomości ustalają poszczególne gminy; natomiast, gdy chodzi o podatek związany z wpisem do ksiąg wieczystych, kwotę podlegającą opodatkowaniu stanowi 70% rocznego czynszu.

P. Dlaczego kontrakty uprzywilejowane podlegają ulgom podatkowym?

O. Ponieważ czynsz wynajmu jest niższy od obowiązujących na rynku cen wynajmu.

P. Czy we wszystkich gminach przewidziano ulgi podatkowe dotyczące podatku dochodowego od osób fizycznych i wpisu do ksiąg wieczystych?

O. Nie, tylko w największych metropoliach, graniczących z nimi gminach, w gminach będących stolicą prowincji oraz w gminach o dużym zapotrzebowaniu na mieszkania, których nazwy znajdują się w załączonym wykazie.

P. Umowy przewidziane są przez prawo we wszystkich gminach czy tylko w tych gdzie uznane są ulgi podatkowe?

O. We wszystkich gminach.

P. Czy zawsze zapewnione są ulgi dotyczące podatku od nieruchomości?

O. Nie. Decyzję w tej sprawie muszą podjąć poszczególne gminy, którym podjęcie takiej decyzji umożliwia ustawa 431.

P. Jaki jest najkrótszy czas trwania kontraktu wolnego i kontraktu z ułatwieniami?

O. Cztery lata przedłużone automatycznie o dalsze cztery w przypadku kontraktu wolnego; trzy lata przedłużane o dalsze trzy w wypadku kontraktu z ułatwieniami.

P. Czy z obniżonego podatku od nieruchomości, tam gdzie został on przyznany, może zawsze korzystać właściciel mieszkania?

O. Nie. Tylko wtedy, gdy apartament jest uznany za główne mieszkanie lokatora podnajemcy.

P. Czy można zawierać kontrakty nie związane z ustawą 431?

O. Tak, są to kontrakty dotyczące nieruchomości zaklasyfikowanych katastralnie jako A/1, A/8, A/9; nieruchomości o wartości historycznej lub artystycznej czy też kontrakty mające na celu wynajem w celach wyłącznie turystycznych.

P. Dlaczego właściciel nieruchomości powinien wybrać kontrakt z ułatwieniami skoro jego wartość - w mniej lub bardziej odczuwalny sposób - jest niższa od cen rynkowych?

O. To, co przemawia za wyborem tego rodzaju kontraktu to jego krótszy czas trwania i ulgi fiskalne. Korzyści płynące z ulg należy oceniać w każdym przypadku osobno, zależnie od własnych dochodów, gdy chodzi o podatek od osób fizycznych i zależnie od decyzji poszczególnych gmin, gdy chodzi o obniżenie podatku od nieruchomości.

Po przeczytaniu tej listy nasuwa się pewien morał: a priori nie należy odrzucać alternatywy, jaką daje kontrakt z ułatwieniami (w niektórych wypadkach jego wybór jest przymusowy). Wprost przeciwnie trzeba dobrze poznać zasady jego funkcjonowania. Wielu może on mile zaskoczyć.