



# Ministerstwo Rozwoju i Technologii

---

Sekretarz Stanu  
Jacek Tomczak

Znak pisma: DM-V.730.3.2024  
Warszawa, 10 czerwca 2024 r.

Pan  
dr hab. inż. Szymon Firląg, prof. PW  
Prezes Zarządu Związku Pracodawców Producentów  
Materiałów dla Budownictwa

**Dotyczy:** podjęcia działań na rzecz poprawy sytuacji na rynku budowlanym obejmujących przywrócenie zwrotu części wydatków na materiały budowlane zakupione na cele mieszkaniowe

**Szanowny Panie Prezesie,**

w odpowiedzi na apel pracowników i pracodawców sektora budowlanego z 18 marca br. przekazany przy piśmie Szefa Kancelarii Prezesa Rady Ministrów zc22 marca br. (znak: BPRM.508.6.02.2024) dotyczący podjęcia działań na rzecz poprawy sytuacji na rynku budowlanym, obejmujących przywrócenie zwrotu części wydatków na materiały budowlane zakupione na cele mieszkaniowe uprzejmie przedstawiam następujące wyjaśnienia, które zostały przygotowane we współpracy z Ministerstwem Finansów.

Na wstępie należy podkreślić, że spowolnienie w branży budowlanej, wynikające przede wszystkim z reperkusji agresji rosyjskiej na Ukrainę i wysokimi stopami procentowymi, było przejściowe i aktualnie sektor budowlany ponownie osiąga dobre wyniki sprzedaży. W szczególności należy zauważyć, że w stosunku do zeszłego roku intensywnie wzrasta aktywność w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Porównując I kwartał 2024 r. z analogicznym okresem roku ubiegłego, liczba rozpoczynanych budów wzrosła o 55,8% (z czego w sektorze deweloperskim o 79,3%). Z kolei liczba mieszkań, na które udzielono pozwolenia na budowę wzrosła o 32,8% (z czego w sektorze deweloperskim o 44,6%). Bardzo pozytywne perspektywy dla sektora budowlanego wynikają również z odblokowania środków zaplanowanych w Krajowym Planie Odbudowy i Zwiększania Odporności. W szczególności należy się spodziewać intensywnego wzrostu w segmencie robót termomodernizacyjnych.

W tej sytuacji nie znajduje uzasadnienia interwencyjne wsparcie branży ze środków podatkowych. Tak jak dotychczas, wsparcie sektora mieszkaniowego będzie się odbywać za pomocą dedykowanych określonym grupom społecznym programów wspierających budowę nowych budynków mieszkalnych lub poprawę efektywności energetycznej istniejących budynków.

W opinii Ministerstwa Finansów przekazanej do Ministerstwa Rozwoju i Technologii w kontekście Państwa wystąpienia zaprezentowane w wystąpieniu z 18 marca 2024 r.

postulaty dotyczą zagadnień, które w obecnie obowiązującym stanie prawnym, jak również w przestrzeni finansowej budżetu państwa, nie mogą zostać zrealizowane w zakresie postulatów dotyczących zwrotu części podatku VAT zawartego w cenie wyrobów budowlanych przeznaczonych na budowę lub remont własnego domu bądź mieszkania, bądź wprowadzenia innych rozwiązań mających na celu zwrot części wydatków na materiały budowlane zakupione na cele mieszkaniowe.

Regulacja znana jako tzw. „ulga na materiały budowlane”, która dotyczyła zwrotu części kosztów materiałów budowlanych poniesionych na remont domu/mieszkania w wysokości różnicy pomiędzy stawką VAT 22% a 7%, była rozwiązaniem funkcjonującym poza systemem VAT. Zasady zwrotu osobom fizycznym części wydatków poniesionych na zakup materiałów budowlanych przez te osoby w związku z budową i remontem budynku mieszkalnego lub jego części regulowały przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 2005 r. o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym (Dz. U. Nr 177, poz. 1468, z późn. zm.).

Poza powyższym w systemie podatku VAT nie jest możliwa realizacja zwrotu części podatku VAT zawartego w cenie wyrobów budowlanych przeznaczonych na budowę lub remont własnego domu bądź mieszkania. Regulacje w zakresie podatku VAT dotyczące prawa do odliczenia podatku VAT adresowane są bowiem bezpośrednio do podatników podatku VAT, którzy nabywane towary i usługi wykorzystują do wykonywania czynności opodatkowanych podatkiem VAT. Artykuł 168 lit. a dyrektywy VAT stanowi, że jeżeli towary i usługi wykorzystywane są na potrzeby opodatkowanych transakcji podatnika, podatnik jest uprawniony, w państwie członkowskim, w którym dokonuje tych transakcji, do odliczenia od kwoty VAT, którą jest zobowiązany zapłacić, kwotę VAT należnego lub zapłaconego w tym państwie członkowskim od towarów i usług, które zostały mu dostarczone lub które mają być mu dostarczone przez innego podatnika. Powyższa regulacja dyrektywy VAT (której odpowiada art. 86 ustawy o VAT) wskazuje, że podatnikom VAT przysługuje prawo do odliczenia podatku VAT. Regulacje w zakresie podatku VAT dot. prawa do odliczenia tego podatku nie są zatem adresowane do osób fizycznych, które poniosły wydatki na zakup materiałów budowlanych w związku z budową i remontem budynku mieszkalnego lub jego części.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii, jako organ wiodący odnośnie kształtowania polityki mieszkaniowej państwa, nie planuje – jak wspomniano na wstępie – wystąpienia z inicjatywą ustawodawczą w zakresie postulowanym przez pracowników i pracodawców sektora budowlanego w ww. apelu. Wprowadzenie nowych regulacji wymagałoby analizy pod kątem dostępności przestrzeni wyznaczonej przez Stabilizującą Regułę Wydatkową. Wyjściowe limity na lata 2025-2026 nie uwzględniają takiego rozwiązania. Projekcje budżetowe wyznaczone są z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w przepisach prawa krajowego i unijnego, obejmujących m.in.: wartość referencyjną dla deficytu nominalnego (3% PKB) i długu (60% PKB) sektora instytucji rządowych i samorządowych oraz maksymalny limit wydatków budżetu państwa ustalany, jak wyżej wspomniano, na podstawie SRW. Zatem w pierwszej kolejności należy rozważyć, czy proponowany projekt będzie priorytetem do realizacji i jaki może być poziom finansowania, co determinuje prace nad limitami w konkretnych ustawach budżetowych.

Jednocześnie uprzejmie informuję, że w zakresie rządowego programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego (BSK), realizowanego na podstawie przepisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304) przewidziana jest możliwość aktualizacji kwoty

udzielonego finansowego wsparcia z uwagi na wzrost kosztów przedsięwzięcia. W przypadku wzrostu kosztów przedsięwzięcia, beneficjenci wsparcia mogą zawnieoskować o aktualizację udzielonej im kwoty wsparcia, nie więcej jednak niż o wartość 20% kosztów przedsięwzięcia, na podstawie których określono kwotę wsparcia.

Celem zagwarantowania środków na płynną realizację cieszącego się dużym zainteresowaniem przez beneficjentów wsparcia programu, w procedowanym przez MRiT projekcie ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (UA7) zaproponowano m.in. podwyższenie w 2024 i 2025 r. maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na program BSK (obecnie limit roczny wynosi 1 mld zł) oraz ustalenie limitu wydatków na program w kolejnych latach 2026-2030 (stopniowy wzrost wydatków, docelowo w 2030 r. w wysokości 10 mld zł). Zabezpieczenie środków pozwoli również na zwiększenie skali inwestycji w remonty gminnych pustostanów w skali odpowiadającej zgłaszanemu przez samorządy zapotrzebowaniu na bezzwrotne granty.

W ocenie MRiT te i inne zaproponowane rozwiązania (pozostające poza zakresem przedłożonego wystąpienia) wiążą się ze znaczącym wzrostem limitów wydatków budżetu państwa na mieszkalnictwo o 48 mld zł do 2030 r. Zagwarantowanie takich środków wesprze sektor mieszkalnictwa i ustabilizuje rynek mieszkaniowy w Polsce.

**Z wyrazami szacunku**

Jacek Tomczak

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /