



Bankowość transakcyjna

Mieszkaniowe rachunki powiernicze blisko dwa lata po wejściu w życie ustawy deweloperskiej

Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, zwana ustawą deweloperską, weszła w życie 29 kwietnia 2012 r. Jej wprowadzenie budziło szereg wątpliwości dotyczących zarówno wzrostu kosztów budowy nowych mieszkań, jak i trudnej sytuacji mniejszych przedsiębiorstw, które zostały zmuszone do prowadzenia inwestycji w reżimie ustawy – prospekt, umowa deweloperska, harmonogram przedsięwzięcia. Po blisko dwóch latach funkcjonowania ustawy obserwujemy stabilizację zarówno po stronie deweloperów, jak i ofert banków. Zainteresowanie rachunkami powierniczymi jest duże, banki jednak muszą właściwie ważyć ryzyko i dobierać ofertę odpowiednią do potrzeb dewelopera.

Mieszkaniowe rachunki powiernicze to rachunki przeznaczone do gromadzenia środków pieniężnych nabywców lokali mieszkalnych lub domów, z których wypłata następuje po spełnieniu określonych warunków wskazanych w umowie tego rachunku.

Bank Millennium oferuje zarówno otwartą, jak i zamkniętą wersję mieszkaniowego rachunku powierniczego. Podstawowa różnica między tymi rachunkami to moment wypłaty środków. Wypłata z zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego następuje w miarę przedstawiania Bankowi umów przeniesienia własności lokali lub domów na poszczególnych nabywców. Z kolei wypłata z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest realizowana po potwierdzeniu przez wskazanego przez Bank rzeczoznawcę ukończenia kolejnych etapów inwestycji według harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego oraz pozytywnej weryfikacji innych przedstawionych dokumentów.

Banki musiały dostosować swoje produkty i systemy do wymogów ustawy. Sama obecność w ofercie rachunków powierniczych nie zapewniała sukcesu. Bank, prowadząc mieszkaniowy rachunek powierniczy, rejestruje poszczególne wpłaty nabywców lokali na rachunek powierniczy oraz wypłaty z rachunku powierniczego przypadające na każdego nabywcę. Na indywidualne zamówienie dewelopera Bank musi przygotować raporty za wybrany okres zawierające zbiorcze dane o wpłatach i wypłatach z rachunku powierniczego posegregowane według nabywców. Nabywcy z kolei mają prawo otrzymać raport o dokonanych wpłatach i wypłatach, zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy deweloperskiej.

W Banku Millennium dzięki usłudze automatycznej identyfikacji płatności przychodzących (AIPP) każdy nabywca otrzymuje indywidualny numer rachunku, na który dokonuje wpłat na poczet lokalu lub domu. Wszystkie te rachunki są rachunkami

Kalendarium prawne

od 16 marca 2014 r.
do 15 kwietnia 2014 r.

WEJDĄ W ŻYCIE:

• 22 marca 2014 r.

USTAWA z dnia 24 stycznia 2014 r. o zmianie ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie oraz niektórych innych ustaw. Zmienia ona między innymi ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie organizacji pożytku publicznego uprawnionych do otrzymywania 1% z PIT. Ich wykaz będzie tworzony i aktualizowany na bieżąco, a termin na zgłaszanie przez organizacje pożytku publicznego numeru rachunku bankowego do urzędu skarbowego, na który podatnicy mogą przekazywać odpisy, zostanie wydłużony do 30 czerwca każdego roku.

• 1 kwietnia 2014 r.

USTAWA z dnia 7 lutego 2014 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz niektórych innych ustaw. W myśl nowych zasad od 1 kwietnia 2014 r. możliwe będzie pełne odliczenie VAT naliczonego w przypadku pojazdów samochodowych o masie nieprzekraczającej 3,5 tony, które są wykorzystywane wyłącznie do działalności gospodarczej. Podatnik, aby odliczyć 100% VAT naliczonego przy zakupie, będzie musiał złożyć w urzędzie skarbowym informację o nabytych

wirtualnymi połączonymi z rachunkiem powierniczym, co znacznie ułatwia ewidencję wpłat i wypłat.

Korzyści z prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego w Banku Millennium to między innymi:

- wzrost wiarygodności na rynku i w oczach potencjalnych Klientów,
- sprawna weryfikacja spełnienia warunków wypłaty i szybka realizacja wypłaty środków,
- automatyczna ewidencja wpłat i wypłat środków poszczególnych nabywców poprzez system automatycznej identyfikacji płatności przychodzących (AIPP),
- wsparcie bieżącego monitoringu rozliczania przedsięwzięcia deweloperskiego.

Zachęcamy do zapoznania się ze szczegółami oferty dla Klientów Bankowości Przedsiębiorstw. Nasi Doradcy służą Państwu swoją wiedzą, doświadczeniem oraz pomocą w przypadku jakichkolwiek pytań. Zapraszamy również do odwiedzenia naszej strony internetowej www.bankmillennium.pl, sekcja „Przedsiębiorstwa”, gdzie znaleźć można więcej informacji na temat produktów i usług oferowanych przez Bank Millennium.

pojazdach oraz prowadzić ewidencję ich przebiegu. Jej zapisy będą musiały być poświadczone przez podatnika na koniec każdego okresu rozliczeniowego. Zarówno informacja, jak i ewidencja będą podlegały weryfikacji przez organy skarbowe. W przypadku niezłożenia takiej informacji lub złożenia informacji niezgodnej ze stanem faktycznym podatnikowi będzie przysługiwało tylko prawo do ograniczonego odliczenia. Odliczenie pełne będzie przysługiwało tylko w odniesieniu do nabycia oraz wydatków związanych z pojazdami wykorzystywanymi przez podatnika wyłącznie do działalności gospodarczej.

Prognozy makroekonomiczne

Dłuższa stabilizacja stóp procentowych

Na marcowym posiedzeniu Rada Polityki Pieniężnej zgodnie z oczekiwaniami pozostawiła stopy procentowe na niezmiennym, rekordowo niskim poziomie. Stopa referencyjna wynosi więc nadal 2,50%. Od samej decyzji ważniejsza była treść komunikatu wydanego po posiedzeniu, który, podobnie jak poprzednie, zawiera także ocenę Rady dotyczącą ścieżki przyszłych stóp procentowych.

W komunikacie Rada zmieniła swoją ocenę przyszłego kształtu polityki pieniężnej, zaznaczając, że stopy powinny pozostać niezmienione w dłuższym okresie, tj. co najmniej do końca III kwartału br. Do lutego deklaracja niezmiennych stóp dotyczyła jedynie pierwszego półrocza. Główną przesłanką za dłuższym terminem stabilizacji stóp procentowych była projekcja Produktu Krajowego Brutto i inflacji, z którą Rada zapoznała się na posiedzeniu. Projekcja pokazała, że sytuacja banku centralnego jest obecnie bardzo komfortowa. Z jednej strony spodziewane jest przyspieszenie wzrostu gospodarczego, a oczekiwania są bardziej optymistyczne, niż wynikało to z projekcji listopadowej.

W 2014 r., przy założeniu niezmiennych stóp procentowych,

Narodowy Bank Polski oczekuje wzrostu Produktu Krajowego Brutto na poziomie 3,6%, w 2015 r. 3,7%, a w 2016 r. 3,5%. Wzrost ten będzie jednak wzrostem bezinflacyjnym, a luka popytowa zacznie się domykać dopiero w połowie 2015 r. W połączeniu z pozytywną sytuacją na rynku surowców sprawia to, że poziom inflacji powinien znajdować poniżej celu do końca 2015 r. i na poziomie 2,5% w 2016 r. Nie widać więc obecnie powodów do zmian parametrów polityki pieniężnej, nawet jeśli weźmiemy pod uwagę fakt, iż przełożenie zmian wysokości stóp procentowych na gospodarkę trwa z reguły 6–8 kwartałów. Projekcja i opublikowany przez Narodowy Bank Polski raport o inflacji są wyrazem wiary banku centralnego w siłę polskiej gospodarki, w której obserwowany jest zrównoważony wzrost i nie widać żadnych źródeł ryzyka.

W komunikacie Rada Polityki Pieniężnej nie odniosła się do kryzysu na Ukrainie i jego potencjalnego wpływu na polską gospodarkę. W wypowiedzi po posiedzeniu prezes Narodowego Banku Polskiego Marek Belka przyznał, że sytuacja ta przyspieszyła decyzję o wydłużeniu okresu oczekiwanych stabilnych stóp procentowych, by pokazać, że Rada nie

widzi zagrożeń dla polskiej gospodarki i ma silną wiarę w jej fundamenty oraz złotego.

Biorąc pod uwagę wypowiedzi członków Rady po marcowym posiedzeniu oraz wymowę komunikatu, uważamy, że coraz bardziej prawdopodobne jest przesunięcie oczekiwanego przez nas rozpoczęcia cyklu podwyżek stóp procentowych na I kwartał 2015 r. Anna Zielińska-Głębocka i prezes Marek Belka podkreślali, że z komunikatu nie wynika, iż Rada zacznie automatycznie podnosić stopy w IV kwartale. Inni członkowie Rady Polityki Pieniężnej: Andrzej Kaźmierczak, Adam Glapiński i Elżbieta Chojna-Duch przekonywali natomiast, że utrzymanie niezmiennych stóp do końca roku jest pożądane i prawdopodobne. Naszym zdaniem podwyżka w IV kwartale 2014 r. byłaby prawdopodobna, gdyby presja inflacyjna zaczęła narastać szybciej, niż się obecnie oczekuje, m.in. w wyniku szybkiej poprawy na rynku pracy. Nasz scenariusz bazowy zakłada jednak podwyżkę stóp w I kwartale 2015 r., prawdopodobnie w marcu.

Urszula Kryńska
Ekonomistka
Bank Millennium

Niniejsza publikacja nie stanowi porady i ma charakter wyłącznie informacyjny. W kalendarium prawnym zostały umieszczone wybrane akty prawne.



Tradycyjna bankowość w nowoczesnym wydaniu