

Warszawa, 29 maja 2018 r.

BCC PROPONUJE

dotyczy: projektu ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości

Business Centre Club przekazał w ramach konsultacji publicznych propozycje zmian do projektu ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości (finn). Mając na uwadze cel jaki przyświecał ustawodawcy (preferencyjne opodatkowanie dochodów finn w nieodłączny sposób powiązane z działalnością obejmującą wynajem), uważamy, że konieczna jest zmiana przepisów polegająca na rozszerzeniu katalogu dochodów, które podlegać będą zwolnieniu z opodatkowania. Poza tym proponujemy m.in.:

- zmianę określenia podmiotu z „firma” na „spółka” inwestująca w najem nieruchomości,
- dopuszczenie do funkcjonowania jako spółki celowe także spółek komandytowych,
- umożliwienie firmom (**spółkom**) inwestującym w najem nieruchomości działania w formie przedsięwzięć joint-venture,
- wprowadzenie do projektu okresu przejściowego, w trakcie którego dana spółka będzie dążyła do spełnienia tego warunku, tj. do zmiany statutu spółki akcyjnej,
- progi wypłaty dywidendy ze spółki zależnej do finn oraz z finn do inwestorów – poziom minimalnej dywidendy jest zbyt wysoki i powinien zostać obniżony,
- podwyższenie progu odliczalności wydatków na modernizację nieruchomości (proponowany to 30 zł /m²),
- wyłączenie zastosowania w stosunku do finn art. 24b ustawy o CIT w celu zachowania pełnej ich atrakcyjności,
- rozszerzenie zwolnienia z PIT również o dochody ze zbycia akcji finn w przypadku przeznaczenia ich na reinwestycję (np. zakup akcji innej finn lub nabycie nieruchomości mieszkaniowej na wynajem).

Z punktu widzenia przedsiębiorcy – szczegółowe propozycje do projektu:

Projekt przewiduje powołanie podmiotu określanego jako „firma inwestująca w najem nieruchomości [finn]. **BCC proponuje zmianę określenia tego podmiotu na „spółka inwestująca w najem nieruchomości”.** Termin „firma” jest głęboko zakorzeniony w gałęzi prawa prywatnego jako określenie pod jakim funkcjonuje dany przedsiębiorca, a jedynie w języku potocznym używane jest jako określenie działalności gospodarczej w szerokim tego słowa znaczeniu. Zdaniem BCC, dla zachowania spójności np. z kodeksem cywilnym, który stanowi w art. 43⁵, że firmą osoby prawnej jest jej nazwa, należałoby dostosować terminologię projektu.

Art. 3 pkt 1) projektu zakłada, że finn jest jedynie spółka, która posiada siedzibę i zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. W naszej ocenie, brakuje uzasadnienia dla takiego ograniczenia, a jednocześnie rozwiązanie takie godzi w swobodę świadczenia usług w ramach Unii Europejskiej.

Art. 4 ust. 1 projektu stanowi o spółkach zależnych finn – autorzy postanowili ograniczyć możliwości ich działania jedynie do formy spółek kapitałowych oraz spółki komandytowo-akcyjnej. Z punktu widzenia praktyki rynkowej, **BCC proponuje dopuszczenie do funkcjonowania jako spółki celowe także spółek komandytowych**. Mając na względzie fakt, że ustawodawca dopuszcza możliwość powołania przez finn takiego wehikulu w formie spółki kapitałowo-akcyjnej, należałoby także uregulować kwestię związaną z komplementariuszem tej spółki tak, by inwestorzy mieli pewność, że podmiot będący komplementariuszem jest w całkowitej kontroli finn.

W ocenie BCC, należy zwrócić uwagę także na brak umożliwienia finn działania w formie przedsięwzięć joint-venture. Art. 4 ust. 1 pkt 2) projektu wskazuje, że co najmniej 95% udziału w spółce zależnej musi posiadać finn. Literalne brzmienie tego postanowienia zabrania funkcjonowania spółek celowych, których udziałowcami lub akcjonariuszami byłyby 2 lub więcej finn, co na pewno zwiększyłoby atrakcyjność inwestycyjną takiego przedsięwzięcia, przy zachowaniu bezpieczeństwa dla inwestorów z uwagi na specjalny charakter współników.

Wątpliwości budzi także zwrot „przychód z najmu nieruchomości mieszkalnych”, który znajduje się w art. 4 ust 1 pkt 4) oraz art. 7 ust 1 pkt 2) projektu, zgodnie z którym finn lub jego spółka zależna musi osiągać określony procent przychodów z tego rodzaju najmu. Projekt powinien wskazywać podstawy, na jakich oblicza się wskazany w tym postanowieniu przychód – tj. czy powinien to być przychód z najmu jedynie sensu stricto, tzn. z czynszu najmu za powierzchnię mieszkalną, czy np. także za usługi bezpośrednio z nim związane takie jak na przykład ochronę lokali, utrzymanie w należytym stanie technicznym czy utrzymanie czystości. W ocenie BCC, to drugie, szersze rozwiązanie pozwoliłoby na odwzorowanie realiów i oczekiwań rynkowych.

BCC ma również zastrzeżenia do art. 8 ust 1 pkt 1) projektu, zgodnie z którym finn powinien spełniać warunki statusu finn wskazane w projekcie na koniec każdego roku obrotowego. W rzeczywistości efektem takiego rozwiązania jest ryzyko, że pomimo spełniania przed dany podmiot warunków do utrzymania statusu finn przez cały rok, w wyniku np. sprzedaży jednej lub więcej posiadanych przez siebie nieruchomości, podmiot ten może w tym konkretnym momencie nie spełniać warunków nakładanych przez projekt, a co za tym idzie utracić status finn. W realiach rynkowych, reinwestycja środków uzyskanych ze sprzedaży w inną nieruchomość może trwać wiele miesięcy. **BCC proponuje uwzględnić to w projekcie.**

Zgodnie z art. 12 ust. 1 projektu finn powinien korzystać z dodatkowego oznaczenia w firmie w postaci „firma inwestująca w najem nieruchomości”. Finn ma nie tylko prawo do korzystania z niego, ale także obowiązek – dlatego **BCC proponuje wprowadzenie do projektu okresu przejściowego, w trakcie którego dana spółka będzie dążyła do spełnienia tego warunku, tj. do zmiany statutu spółki akcyjnej.**

Istotne zastrzeżenia wzbudzają określone w projekcie [art. 4 ust. 1 pkt 8 oraz art. 7 ust. 1 pkt 5] progi wypłaty dywidendy ze spółki zależnej do finn oraz z finn do inwestorów. **Zdaniem BCC, poziom minimalnej dywidendy jest zbyt wysoki i powinien zostać obniżony.** W naszej ocenie, pomimo zastosowania alternatywnych sposobów określenia progu wypłaty dywidendy, wciąż może w praktyce dochodzić do sytuacji, w której finn lub jej spółka zależna nie będzie posiadać wystarczających środków na jej wypłatę.

W odniesieniu do pierwszego ze sposobów wypłaty zysku określonego w art. 4 ust. 1 pkt 8 lit. a) oraz art. 7 ust. 1 pkt 5 lit. a) można wyobrazić sobie sytuację, w której finn osiągnie znaczne przychody z najmu nieruchomości, ale nie będzie posiadał wystarczającej ilości gotówki na jego wypłatę. Wynika to z faktu, że część kategorii zysku księgowego tworzącego pulę do wypłaty dywidendy wg Kodeksu spółek handlowych ma charakter niepieniężny. **W spółce mogą wystąpić zdarzenia, które będą miały wpływ na wynik księgowy** (a tym samym zdolność dywidendową), **pomimo niegotówkowego charakteru tych zdarzeń** (np. rewaluacja wartości nieruchomości).

Z kolei, w odniesieniu do sposobu podziału zysku określonego w art. 4 ust. 1 pkt 8 lit. b) oraz art. 7 ust. 1 pkt 5 lit. b) zbyt wąsko zostały określone kategorie kosztów, o które możliwe będzie pomniejszenie progu 90% przychodów uzyskanych z wynajmu lub ze zbycia nieruchomości. Postulowane jest rozszerzenie wskazanych w tym przepisie kosztów nie tylko o spłatę kredytów, ale również innych form finansowania dłużnego (pożyczki, obligacje). Ponadto, odliczeniu powinno podlegać nie tylko finansowanie zaciągnięte na nabycie nieruchomości ale również na ich ulepszenie oraz modernizację.

Zdaniem BCC, zbyt nisko został zakreślony próg odliczalności wydatków na modernizację nieruchomości w wysokości 30 zł /m². Tak niska kwota może w praktyce powodować, że finn – zamiast inwestować w posiadane portfolio – będą zbywały nieruchomości i nabywały nowe (co wydaje się być nieracjonalnym zachowaniem z perspektywy prowadzenia biznesu).

Projekt nie uwzględnia również odliczenia innych kategorii kosztów istotnie wpływających na istnienie wolnych środków w spółce, takich jak opłaty za użytkowanie wieczyste, koszty zarządzania nieruchomością (które mogą sięgać nawet 10% przychodów z wynajmu nieruchomości).

Zrozumiałe jest, że finn jest podmiotem, którego głównym celem jest wypłata osiągniętego zysku, jednak ustalony w projekcie poziom dywidendy do wypłaty w znaczny sposób może ograniczyć konkurencyjność tego typu inwestycji na tle innych podmiotów. Bez możliwości zgromadzenia środków (a takie ryzyko istnieje w oparciu o przedstawione w projekcie zasady podziału zysku), finn może nie być w stanie finansować utrzymania/poprawy jakości swojego portfolio nieruchomościowego a co za tym idzie w przypadku nowych inwestycji zmuszony będzie szukać dodatkowego kapitału wśród inwestorów (co w sytuacji spółki giełdowej będzie utrudnione lub czasochłonne) lub banków (osłabiając zwroty dla inwestorów).

Projekt nie odnosi się w żadnym miejscu do opodatkowania finn podatkiem, o którym mowa w art. 24b Ustawy o CIT, z tytułu własności środka trwałego będącego budynkiem. Zgodnie z docierającymi do nas informacjami, [vide: *projekt ustawy z 10 maja 2018 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne*] począwszy od 1 stycznia 2019 r. zakresem opodatkowania mają zostać objęte również budynki mieszkaniowe. Jak bowiem wynika z treści projektu nowelizacji omawiany podatek miałby znaleźć zastosowanie do wszystkich budynków, które zostały oddane w całości albo w części do używania na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze. Oznacza to, że finn oraz jej spółki zależne byłyby w takiej sytuacji podatnikami podatku minimalnego od nieruchomości.

BCC, w celu zachowania pełnej atrakcyjności finn, proponuje wyłączenie zastosowania w stosunku do nich art. 24b ustawy o CIT. W przeciwnym wypadku istnieje ryzyko, że finn oraz spółki zależne będą zobowiązane do zapłaty tego podatku pomimo:

- a. braku możliwości amortyzacji posiadanych nieruchomości oraz
- b. braku obowiązku odprowadzania zaliczek na podatek dochodowy, które mogłyby ulegać pomniejszeniu o podatek minimalny.

Dodatkowo, z uwagi na zwolnienie przedmiotowe, spółki zależne finn w ogóle nie byłyby w stanie odliczyć podatku minimalnego w ramach rocznego rozliczenia CIT. Z kolei na poziomie finn obowiązek zapłaty podatku minimalnego mógłby zmniejszyć zwrot z inwestycji dla inwestorów.

Nasze wątpliwości budzi treść art. 7 ust 3 projektu dotyczącego możliwości wyłączenia z kwoty zysku finn przeznaczonej do podziału, kwoty przychodów uzyskanych w poprzednim roku obrotowym z odpłatnego zbycia nieruchomości mieszkalnych lub z odpłatnego zbycia akcji lub udziałów spółek zależnych, o ile w okresie 24 miesięcy od takiego zbycia, kwota ta zostanie wydatkowana na nabycie innych nieruchomości mieszkalnych lub na nabycie albo objęcie udziałów lub akcji spółki zależnej lub spółek zależnych. **W naszej ocenie, reinwestycja powinna być możliwa również w odniesieniu do środków finn pochodzących z najmu nieruchomości. Proponujemy zatem zmianę art. 7 ust. 3 poprzez dookreślenie, że wyłączeniu z kwoty zysku przeznaczonej do podziału mogą podlegać również środki pochodzące bezpośrednio lub pośrednio z najmu nieruchomości.**

W ocenie BCC, modyfikacji powinien ulec również projektowany art. 21 ust. pkt 144 ustawy o PIT, przewidujący zwolnienie z opodatkowania dywidendy wypłacanej przez finn na rzecz inwestorów będących osobami fizycznymi. W naszej ocenie przepis ten powinien zwalniać z opodatkowania PIT nie tylko dochody z dywidend, ale również dochody ze zbycia akcji w finn (obecnie w przypadku zbycia akcji finn osoba fizyczna byłaby zobowiązana do zapłaty 19% PIT). Stawia to inwestorów w nierównej sytuacji z osobami inwestującymi bezpośrednio w nieruchomości, które w przypadku zbycia nieruchomości po upływie 5 lat mogą co do zasady korzystać ze zwolnienia z opodatkowania PIT. **BCC proponuje zmianę omawianego przepisu poprzez rozszerzenie zwolnienia z PIT również o dochody ze zbycia akcji finn w przypadku przeznaczenia ich na reinwestycję** (np. zakup akcji innej finn lub nabycie nieruchomości mieszkaniowej na wynajem). Takie rozszerzenie zwolnienia mogłoby się niewątpliwie przyczynić do zwiększenia zainteresowania finn oraz przyczynić się do wzrostu popularności tych spółek.

Kolejną uwagą zgłaszaną do projektu jest zbyt wąskie określenie kategorii dochodów zwolnionych z opodatkowania CIT, zarówno na poziomie finn [art. 17 ust 1 pkt 59 ustawy o CIT] jak i spółek zależnych [art. 17 ust 1 pkt 60 Ustawy o CIT], o czym pisaliśmy już w uwagach do projektu ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości [„projekt REIT”].

Zwracamy uwagę, że art. 17 ust. 1 pkt 59 ustawy o CIT w projektowanym obecnie brzmieniu przewiduje zwolnienie z CIT wyłącznie tych dochodów finn, które są uzyskane z najmu/ zbycia nieruchomości mieszkalnych oraz ze zbycia udziałów (akcji) i z dywidend oraz innych przychodów z udziału w zyskach spółek zależnych finn.

Jeśli zaś chodzi o spółki zależne finn, to zgodnie z projektowanym art. 17 ust. 1 pkt 60 ustawy o CIT zwolnieniu mają podlegać tylko dochody z najmu oraz ze zbycia nieruchomości mieszkalnych.

Wskazany katalog zwolnień zdaje się być katalogiem zamkniętym. Oznacza to, że w proponowanym obecnie kształcie, zwolnieniu nie podlegają na przykład:

- a. dochody powstałe z dodatnich, zrealizowanych różnic kursowych oraz inne dochody związane ze spłatą zadłużenia przez finn oraz spółki zależne – należy zauważyć, że projekt dopuszcza finansowanie tych spółek długiem do poziomu 50%. Prowadzenie przez spółki nieruchomościowe inwestycji, które są częściowo finansowane kredytem bankowym, w tym również w walutach obcych, jest typowe dla branży. W sytuacji znacznych wahań kursów walut, spłata kredytów, często udzielonych w EUR prowadzić może do powstania znacznych różnic kursowych. Dodatnie, zrealizowane różnice kursowe stanowiąc będą zatem przychód podatkowy dla tych spółek, który z racji jego powiązania z inwestycją w nieruchomości powinien podlegać zwolnieniu z opodatkowania,
- b. odsetki od obligacji wyemitowanych przez spółki zależne na rzecz finn / pożyczek udzielonych przez finn na rzecz spółek zależnych (finansowanie między finna spółkami zależnymi jest korzystne bo pozwala na przekazanie gotówki finn nawet bez możliwości wypłaty dywidendy lub po prostu wcześniej);
- c. inne dochody pośrednio związane z wynajmem nieruchomości – najczęściej będzie tu chodzić np. o odszkodowania/ wypłacane przez najemców.

Mając na uwadze cel jaki przyświecał ustawodawcy (preferencyjne opodatkowanie dochodów finn w nieodłączny sposób powiązane z działalnością obejmującą wynajmem), uważamy, że konieczna jest zmiana tych przepisów polegająca na rozszerzeniu katalogu dochodów, które podlegać będą zwolnieniu z opodatkowania.

Istotne zastrzeżenia BCC rodzi także brzmienie projektowanego art. 19 ust. 1 pkt 3 ustawy o CIT. W pełni aktualne pozostają przy tym uwagi BCC zgłaszane w ramach prac nad projektem REIT.

Czytając literalnie treść art. 19 ust. 1 pkt 3 ustawy CIT wydaje się, że preferencyjna stawka opodatkowania CIT w wysokości 8,5% znalazłaby zastosowanie wyłącznie do dochodów uzyskanych bezpośrednio lub pośrednio z wynajmu nieruchomości. Jak rozumiemy, zamierzeniem ustawodawcy było objęcie preferencyjnym opodatkowaniem wszystkich źródeł dochodów, o których mowa w projektowanym art. 17 ust. 1 pkt 59 ustawy o CIT.

Dlatego też, zasadne wydaje się rozszerzenie treści tego przepisu i objęcie opodatkowaniem 8,5-procentową stawką CIT również dochodów określonych w art. 17 ust. 1 pkt 59 ustawy CIT, a także innych dochodów, które co prawda nie zostały wymienione w tym przepisie, jednak są ściśle powiązane z wynajmem oraz zbywaniem nieruchomości (np. różnice kursowe, odszkodowania, odsetki wypłacane przez spółki zależne).

Kontakt dla mediów:

Emil Muciński
rzecznik, Instytut Interwencji Gospodarczych BCC
tel. 602 571 395, 22 58 26 113
e-mail: emil.mucinski@bcc.org.pl; instytut@bcc.org.pl

Business Centre Club istnieje od 1991 roku. Jest prestiżowym Klubem przedsiębiorców i największą w kraju, ustawową organizacją indywidualnych pracodawców. Grupa BCC składa się z Klubu BCC, Związku Pracodawców BCC i Studenckiego Forum BCC. Członkowie BCC zatrudniają ponad 400 tys. pracowników, obroty firm sięgają 20 miliardów złotych. Wśród członków BCC znajdują się największe korporacje krajowe i zagraniczne. Członkami Klubu są także uczelnie wyższe, wydawnictwa, szpitale, prawnicy, dziennikarze, naukowcy, lekarze, wojskowi i studenci. BCC prowadzi działania w blisko 250 miastach i 23 łóżach regionalnych na terenie całej Polski. Koncentruje się na działaniach na rzecz rozwoju gospodarki i pomocy przedsiębiorcom. BCC jest członkiem Rady Dialogu Społecznego. Koordynatorem wszystkich działań BCC jest Marek Goliszewski. Kontakty prasowe: <http://www.bcc.org.pl/Eksperci.244.0.html>
Więcej: <http://www.bcc.org.pl> oraz: <http://www.facebook.com/pages/Business-Centre-Club/301754142096>