

Warszawa, 12 czerwca 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 (F.I.N.N.). To kolejna już próba wdrożenia do polskiego porządku prawnego koncepcji REIT'ów – czyli podmiotów które inwestują w nieruchomości, wypłacając przy tym regularnie zyski do swoich akcjonariuszy oraz korzystają z pewnych preferencji podatkowych. Pionierem i jednocześnie najbardziej rozwiniętym rynkiem REIT są obecnie Stany Zjednoczone. REIT'y są obecne również w wielu innych krajach.

Ministerstwo przychyliło się do zgłaszanych, m.in. przez BCC, uwag w toku konsultowania poprzedniego projektu ustawy i poprawiło część regulacji. W obecnym projekcie wciąż utrzymano jednak ograniczenia inwestycyjne i fundusze będą mogły inwestować wyłącznie w nieruchomości mieszkalne. W praktyce oznacza to, że nie jest to rewolucja na polskim rynku nieruchomości, na jaką się zapowiadało.

F.I.N.N. będzie mógł działać wyłącznie w formie spółki akcyjnej, której akcje będą dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym.

W obecnym projekcie ustawy utrzymano ograniczenie inwestowania przez REITy wyłącznie do nieruchomości mieszkalnych położonych w Polsce. Ograniczenie to powoduje, że sam projekt raczej nie spowoduje rewolucji na polskim rynku nieruchomości, niemniej dalszym ciągu jest to projekt o istotnym dla branży znaczeniu.

Na uwagę zasługuje ujęcie w definicji nieruchomości mieszkaniowej również domów pomocy społecznej oraz akademików – obserwujemy obecnie coraz większe zainteresowanie inwestorów tym właśnie segmentem rynku.

Ministerstwo przychyliło się do zgłaszanych, w toku konsultowania poprzedniego projektu ustawy, uwag i poprawiło regulacje dotyczące obowiązku corocznej wypłaty dywidendy akcjonariuszom – kwota do wypłaty została pomniejszona o np. koszty finansowania oraz wydatki inwestycyjne (CAPEX). Niemniej aby zachować atrakcyjność aktywów inwestorzy muszą nie tylko utrzymywać ich standard, ale także ciągle go podnosić – w tym kontekście wydaje się, że przyjęte w projekcie limity obliczalności wydatków na CAPEX są zbyt niskie. **BCC proponuje, aby katalog odliczeń został rozszerzony również o koszty finansowania dłużnego w postaci obligacji czy też pożyczek (a nie wyłącznie kredytu) – w praktyce bowiem te formy finansowania są powszechne.**

W celu zachowania przejrzystości funkcjonowanie F.I.N.N., projekt przewiduje rozbudowane obowiązki informacyjne tych podmiotów, które zobowiązane będą do informowania o średnich stawkach czynszów w wynajmowanych nieruchomościach, liczbie zawartych umów najmu jak również o kwocie swoich przychodów.

F.I.N.N. będzie miał też obowiązek okresowo weryfikować spełnienie warunków dotyczących procentowanego udziału aktywów nieruchomościowych w aktywach spółki czy też przychodów z najmu w całości przychodów spółki – obecne brzmienie projektu w tym zakresie może spowodować trudności w spełnieniu ww. kryteriów np. w przypadku sprzedaży aktywów w trakcie roku.

W stosunku do poprzedniego projektu ustawy resort poprawił rozwiązania związane z możliwością redystrybucji zysku generowanego przez F.I.N.N. oraz jej spółki zależne. Jak przewiduje projekt, F.I.N.N. będą mogły reinwestować zysk pochodzący ze zbycia nieruchomości lub udziałów w spółkach zależnych na nabycie nowych nieruchomości lub udziałów w spółkach nieruchomościowych. Uznając tę zmianę za korzystne rozwiązanie, postulowane było rozszerzenie kategorii zysków mogących podlegać reinwestycji o zyski uzyskane przez F.I.N.N. z najmu nieruchomości oraz dywidendy wypłacane przez spółki zależne.

Projekt ustawy wprowadza liczne preferencje podatkowe dla struktur F.I.N.N. System opodatkowania F.I.N.N. może na pierwszy rzut oka wydawać się atrakcyjny, przyrównując go do powszechnych zasad opodatkowania podmiotów zajmujących się wynajmem nieruchomości, jednak głębsza analiza projektu prowadzi do wniosku, że przepisy dotyczące opodatkowania F.I.N.N. wymagają jeszcze poprawy i doprecyzowania.

Jak wynika z projektu, dochody F.I.N.N. pochodzące z najmu nieruchomości mieszkaniowych będą podlegać opodatkowaniu preferencyjną stawką 8,5%. Jednocześnie moment opodatkowania tych dochodów przesunięty został w czasie do momentu dystrybucji zysków do inwestorów. Należy jednak pamiętać, że **efektywna stawka opodatkowania dochodów F.I.N.N. będzie znacząco wyższa z uwagi na wyłączenie z kosztów podatkowych odpisów amortyzacyjnych od nieruchomości mieszkaniowych.**

Ponadto, projekt w obecnym kształcie zbyt wąsko określa kategorie dochodów, które podlegać będą opodatkowaniu według obniżonej stawki CIT. 8,5-procentową stawką podatku objęte mogą być wyłącznie dochody z wynajmu nieruchomości, tymczasem, wydaje się, że **preferencyjną stawką podatku powinny być objęte wszystkie kategorie dochodów z inwestycji w nieruchomości, nie zawężając jej wyłącznie do wynajmu nieruchomości.** Poza preferencyjnym opodatkowaniem mogą znaleźć się takie kategorie dochodów jak dochody ze zrealizowanych różnic kursowych, dochody związane ze spłatą zadłużenia przez FINN oraz spółki zależne czy inne dochody pośrednio związane z wynajmem nieruchomości (np. o odszkodowania wypłacane przez najemców).

Jeśli chodzi o dystrybucję zysków do Inwestorów, projekt zakłada zwolnienie z PIT oraz CIT kwoty dywidend wypłacanych przez F.I.N.N. Takie rozwiązanie niewątpliwie może stanowić zachętę dla inwestorów indywidualnych do inwestowania w akcje F.I.N.N., albowiem w przypadku inwestycji w inne papiery wartościowe byłiby oni zobowiązani do zapłaty 19%

PIT. BCC proponuje, aby zwolnienie z PIT dotyczyło również dochodów ze zbycia akcji F.I.N.N. w przypadku przeznaczenia ich na zakup nieruchomości lub akcji innej F.I.N.N.

Zdaniem BCC, projekt pomija istotne kwestie związane z potencjalnym opodatkowaniem F.I.N.N. podatkiem od przychodów z tytułu własności środka trwałego będącego budynkiem, o którym mowa w art. 24b ustawy o CIT. Zgodnie bowiem z projektowanymi zmianami ustawy o CIT, podatkiem tym mają zostać objęte również nieruchomości mieszkaniowe będące przedmiotem najmu, co oznacza że FINN oraz jej spółki zależne byłyby w takiej sytuacji podatnikami podatku minimalnego od nieruchomości.

Projekt nie wskazuje również czy, a jeśli tak – to w jaki sposób miałyby być stosowane do F.I.N.N. przepisy wprowadzone do ustawy o CIT od 2018 r., dotyczące alokacji dochodów do odpowiednich źródeł oraz uwzględniania w kosztach podatkowych wydatków na usługi niematerialne poniesionych na rzecz podmiotów powiązanych.

Te braki projektu, w toku dalszych prac, należy uzupełnić.

Kontakt:

Mateusz Stańczyk

ekspert BCC
partner w Dziale Doradztwa Podatkowego Crido Taxand
tel. 600 872 566
e-mail: mateusz.stanczyk@crido.pl

Mateusz Baran

ekspert BCC
partner w Dziale Doradztwa Prawnego Crido Legal
tel. 883 314 807
e-mail: Mateusz.Baran@crido.pl

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>