

U S T A W A

z dnia 2016 r.

o spółkach rynku wynajmu nieruchomości

Art. 1. Ustawa określa zasady funkcjonowania spółek rynku wynajmu nieruchomości.

Art. 2. 1. Spółką rynku wynajmu nieruchomości jest spółka publiczna w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1639) mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w przypadku której łącznie spełnione są następujące warunki:

- 1) kapitał zakładowy jest nie niższy niż 60 000 000 zł;
- 2) czas trwania jest nieoznaczony;
- 3) akcje zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 4) nie mniej niż 70% wartości bilansowej aktywów stanowią nieruchomości, udziały lub akcje spółek zależnych, o których mowa w art. 7, oraz akcje innych spółek rynku wynajmu nieruchomości;
- 5) nie mniej niż 70% przychodów netto ze sprzedaży pochodzi z najmu nieruchomości lub ich części, lub z odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części;
- 6) wartość bilansowa zobowiązań nie przekracza 70% wartości bilansowej aktywów;
- 7) nie mniej niż 90% zysku wynikającego z rocznego sprawozdania finansowego, pochodzącego z najmu nieruchomości lub ich części, z odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części, z odpłatnego zbycia akcji innych spółek rynku wynajmu nieruchomości, lub z dywidend wypłaconych przez spółki zależne, o których mowa w art. 7, jest wypłacanych akcjonariuszom w formie dywidendy w każdym roku obrotowym, albo jeżeli zysk pochodzący z najmu nieruchomości lub ich części, z odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części, z odpłatnego zbycia akcji innych spółek rynku wynajmu nieruchomości, lub z dywidend wypłaconych przez spółki zależne, o których mowa w art. 7, który nie został wypłacony akcjonariuszom w formie dywidendy, zostanie przeznaczony na nabycie innych nieruchomości lub ich części, lub udziałów lub akcji stanowiących nie mniej niż 95% udziału w kapitale zakładowym

spółki akcyjnej, spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki komandytowo akcyjnej, w przypadku której nie mniej niż 70% wartości bilansowej aktywów stanowią nieruchomości;

- 8) przychody z najmu nieruchomości lub ich części są uzyskiwane z najmu co najmniej trzech nieruchomości lub ich części.

2. Spółka rynku wynajmu nieruchomości jest obowiązana spełniać warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 4-6 i 8, na koniec każdego kwartału roku obrotowego.

3. Przedmiotem działalności spółki rynku wynajmu nieruchomości jest najem nieruchomości lub ich części, odpłatne zbycie nieruchomości lub ich części oraz działalność finansowa w zakresie zarządzania udziałami lub akcjami w innych spółkach (spółkach zależnych).

Art. 3. 1. Firma spółki rynku wynajmu nieruchomości zawiera dodatkowe oznaczenie „spółka rynku wynajmu nieruchomości”. Jeżeli statut spółki rynku wynajmu nieruchomości tak stanowi, spółka ta może zamiast tego dodatkowego oznaczenia używać w firmie skrótu „srwn”.

2. Oznaczenia „spółka rynku wynajmu nieruchomości” lub skrótu tego oznaczenia może używać wyłącznie spółka rynku wynajmu nieruchomości działająca na podstawie ustawy.

Art. 4. 1. Zarząd spółki rynku wynajmu nieruchomości składa się z co najmniej dwóch członków.

2. Członkiem zarządu spółki rynku wynajmu nieruchomości może być osoba, która spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) posiada wykształcenie wyższe;
- 2) nie była karana za umyślne przestępstwo skarbowe;
- 3) posiada nieposzlakowaną opinię w związku ze sprawowanymi funkcjami.

Art. 5. Zarząd spółki rynku wynajmu nieruchomości jest obowiązany zapobiegać powstawaniu konfliktów interesów, wykrywać takie konflikty, a w przypadku powstania takiego konfliktu - zapewnić ochronę interesów akcjonariuszy spółki rynku wynajmu nieruchomości.

Art. 6. Członkiem rady nadzorczej spółki rynku wynajmu nieruchomości może być osoba, która spełnia warunki, o których mowa w art. 4 ust. 2.

Art. 7. 1. Spółką zależną od spółki rynku wynajmu nieruchomości jest spółka akcyjna, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółka komandytowo-akcyjna, mająca siedzibę

lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, spełniająca warunki określone w art. 2 ust. 1 pkt 5-7, w przypadku której nie mniej niż 70% wartości bilansowej aktywów stanowią nieruchomości i w której kapitale zakładowym udział wynoszący nie mniej niż 95% posiada spółka rynku wynajmu nieruchomości.

2. Przepis art. 2 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Art. 8. Przez nieruchomości, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4, 5, 7 i 8 oraz w art. 7, rozumie się budynki trwale związane z gruntem lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności, z wyłączeniem budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych.

Art. 9. W sprawach nieuregulowanych w ustawie do spółek rynku wynajmu nieruchomości stosuje się przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 r. - kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1578 i 1579).

Art. 10. Kto nie będąc do tego uprawniony używa w nazwie lub do określenia prowadzonej przez siebie działalności albo w reklamie dodatkowego oznaczenia, o którym mowa w art. 3, podlega grzywnie do 1 000 000 zł lub karze pozbawienia wolności do lat 2.

Art. 11. W ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 851, z późn. zm.¹⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 4a:

a) po pkt 8 dodaje się pkt 8a w brzmieniu:

„8a) ustawie o spółkach rynku wynajmu nieruchomości - oznacza to ustawę z dnia ... o spółkach rynku wynajmu nieruchomości (Dz. U. ...);”,

b) po pkt 21 dodaje się pkt 21a w brzmieniu:

„21a)spółce rynku wynajmu nieruchomości - oznacza to spółkę, o której mowa w art. 2 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości;”;

2) w art. 17:

a) w ust. 1 w pkt 55 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 56–58 w brzmieniu:

„56) dochody spółek rynku wynajmu nieruchomości uzyskane z:

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 915, 1138, 1146, 1215, 1328, 1457, 1563 i 1662, z 2015 r. poz. 73, 211, 933, 978, 1166, 1197, 1259, 1296, 1348, 1595, 1688, 1767, 1844 i 1932 oraz z 2016 r. poz. 68, 615, 780, 996, 1206, 1454 i 1550.

- a) najmu nieruchomości lub ich części, a także z odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części,
 - b) odpłatnego zbycia udziałów (akcji) spółek zależnych, o których mowa w art. 7 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości, lub akcji innych spółek rynku wynajmu nieruchomości;
- 57) przychody spółek rynku wynajmu nieruchomości uzyskane z dywidend wypłaconych przez spółki zależne, o których mowa w art. 7 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości;
- 58) dochody spółek zależnych, o których mowa w art. 7 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości, uzyskane z najmu nieruchomości lub ich części, a także z odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części.”,
- b) dodaje się ust. 11–18 w brzmieniu:

„11. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 56 lit a, stosuje się również do spółki publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1639), mającej siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, spełniającej warunki określone w art. 2 ust. 1 pkt 1-3 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości, jeżeli spółka ta do końca pierwszego roku podatkowego następującego po roku podatkowym, w którym zostało złożone zawiadomienie, o którym mowa w ust. 15, uzyska przychody z najmu co najmniej jednej nieruchomości lub jej części.

12. Jeżeli spółka, o której mowa w ust. 11, do końca drugiego roku podatkowego następującego po roku podatkowym, w którym zostało złożone zawiadomienie, o którym mowa w ust. 15, nie spełni warunków, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4–8 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości, spółka ta jest obowiązana do złożenia korekty zeznania, o którym mowa w art. 27 ust. 1, za lata podatkowe, w których korzystała ze zwolnienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 56 lit. a, oraz do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę.

13. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 58, stosuje się również do spółki mającej siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w której kapitale zakładowym udział wynoszący nie mniej niż 95% posiada spółka rynku wynajmu nieruchomości, jeżeli spółka ta do końca pierwszego roku podatkowego

następującego po roku podatkowym, w którym zostało złożone zawiadomienie, o którym mowa w ust. 15, uzyska przychody z najmu co najmniej jednej nieruchomości lub jej części.

14. Jeżeli spółka, o której mowa w ust. 13, do końca drugiego roku podatkowego następującego po roku podatkowym, w którym zostało złożone zawiadomienie, o którym mowa w ust. 15, nie spełni warunków, o których mowa w art. 7 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości, spółka ta obowiązana jest do złożenia korekty zeznania, o którym mowa w art. 27 ust. 1, za lata podatkowe, w których korzystała ze zwolnienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 58, oraz do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę.

15. Zwolnienia, o których mowa w ust. 11 i 13, mają zastosowanie wyłącznie do spółek, które złożyły w formie pisemnej do właściwego naczelnika urzędu skarbowego zawiadomienie o wyborze tego zwolnienia.

16. Zwolnienia, o których mowa w ust. 11 i 13, przysługują od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu złożenia zawiadomienia, o którym mowa w ust. 15.

17. W przypadku złożenia zawiadomienia, o którym mowa w ust. 15, w trakcie roku podatkowego podatnika, miesiąc jego złożenia jest ostatnim miesiącem jego roku podatkowego. Pierwszy dzień miesiąca następującego po miesiącu złożenia zawiadomienia jest pierwszym dniem następnego roku podatkowego, który kończy się z ostatnim dniem roku obrotowego podatnika, w którym zostało złożone zawiadomienie.

18. Przepisy ust. 15-17 stosuje się odpowiednio do spółki rynku wynajmu nieruchomości oraz do spółki zależnej od spółki rynku wynajmu nieruchomości.

19. Przepis art. 22 ust. 4 nie ma zastosowania do dywidend i innych dochodów (przychodów) z udziału w zyskach osób prawnych uzyskanych od spółek rynku wynajmu nieruchomości oraz spółek zależnych, o których mowa w art. 7 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości.”.

Art. 12. W ustawie z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 157, z późn. zm.²⁾) w art. 1a w ust. 2 po pkt 14 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 15 w brzmieniu:

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 70, z 2015 r. poz.

„15) spółek rynku wynajmu nieruchomości i spółek zależnych, o których mowa odpowiednio w art. 2 i art. 7 ustawy z dnia ... o spółkach rynku wynajmu nieruchomości (Dz. U. ...), oraz spółek, o których mowa w art. 17 ust. 11 i 13 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 851, z późn. zm.³⁾).”.

Art. 13. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2017 r.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM

Renata Łućko

Zastępca Dyrektora

Departamentu Prawnego w Ministerstwie Finansów

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

73, 978, 1260, 1357, 1634 i 1844 oraz z 2016 r. poz. 615, 904 i 996.

³⁾ Patrz odnośnik 1.