

UZASADNIENIE

Projektowana ustawa ma na celu zwiększenie atrakcyjności podejmowania i prowadzenia działalności gospodarczej w sektorze rynku nieruchomości komercyjnych na wynajem oraz zwiększenie zaangażowania krajowego kapitału prywatnego na tym rynku.

Istotę wprowadzanego szczególnego statusu spółek rynku wynajmu nieruchomości, jako spółek prowadzących działalność na rynku nieruchomości komercyjnych, stanowi zwolnienie podatkowe, ustanawiane w ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2014 r. poz. 851, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych”, które zmierza do eliminacji podwójnego opodatkowania dochodów i przychodów związanych z najmem nieruchomości – na poziomie spółki jako właściciela nieruchomości oraz na poziomie osoby fizycznej jako akcjonariusza.

Polski rynek wynajmu nieruchomości komercyjnych zdominowany jest przez podmioty zagraniczne. Podmioty te często korzystają z preferencji, przyznawanych przez prawodawstwo krajów ich siedziby, a związanych ze szczególnym statusem podatkowym, jako tzw. spółki typu REIT (*Real Estate Investment Trust, REIT*). Jako że w Polsce brak analogicznych rozwiązań, uzasadnione jest przypuszczenie, iż wprowadzenie do polskiego porządku prawnego instytucji o podobnym charakterze umożliwi usunięcie słabości krajowego rynku wynajmu nieruchomości komercyjnych – dominacji inwestorów zagranicznych i braku zaangażowania inwestorów detalicznych. Zmiana tego stanu pozwoliłaby na osiągnięcie pośrednich celów długoterminowych, jak upowszechnienie inwestycji na rynku nieruchomości, w szczególności wśród inwestorów indywidualnych. Inwestowanie w spółki operujące na rynku nieruchomości komercyjnych na wynajem jest atrakcyjne nie tylko dla inwestorów instytucjonalnych, ale również dla inwestorów detalicznych, z uwagi na atrakcyjny profil ryzyka bazujący na wysokiej jakości nieruchomościach oraz wypłacane dywidendy. Skutkiem będzie również, jak się oczekuje, wsparcie rozwoju polskiego rynku kapitałowego, przede wszystkim w wyniku powiązania preferencji podatkowych z wymogiem dopuszczenia akcji spółki rynku wynajmu nieruchomości do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Jednym z celów jest także uzyskanie, w wyniku pobudzenia działalności gospodarczej w sektorze rynku nieruchomości komercyjnych na wynajem, pozytywnych synergii dla całej gospodarki narodowej, co może skutkować trwałym wzrostem gospodarczym i wzmocnieniem warunków dla wzrostu dochodów mieszkańców Polski.

Obowiązujące regulacje umożliwiają tworzenie w Polsce zamkniętych funduszy inwestycyjnych aktywów niepublicznych operujących na rynku nieruchomości komercyjnych na wynajem. Opodatkowanie ich wyników jest dokonywane na poziomie uczestnika funduszu, jednak analiza dynamiki rozwoju sektora funduszy tego typu nie wskazuje, aby rozwiązania te wpłynęły w istotny sposób na krajowy rynek nieruchomości komercyjnych na wynajem. Stąd zasadnym wydaje się, wzorem innych państw, wprowadzenie do polskiego systemu prawa nowej instytucji w postaci spółki rynku wynajmu nieruchomości – spółki publicznej mającej siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, o nieoznaczonym czasie trwania i wysokim kapitale zakładowym.

Należy przy tym zauważyć, iż projektowane zmiany jedynie wyrównują szanse wewnątrz Unii Europejskiej, gdzie w wielu państwach członkowskich od pewnego już czasu funkcjonują spółki typu REIT. Jako pierwsza w Europie instytucję tę wprowadziła w 1969 r. Holandia, a następnie Belgia, Francja, Wielka Brytania, Niemcy, Włochy i inne. Co do zasady projektowane preferencje dla spółek rynku wynajmu nieruchomości oraz spółek od nich zależnych są analogiczne do preferencji dla spółek typu REIT, funkcjonujących w Europejskiej, a ewentualne różnice dotyczą kwestii niezwiązanych bezpośrednio z opodatkowaniem.

Omówienie projektowanych zmian

Art. 1

W przepisie tym został określony zakres spraw regulowanych projektowaną ustawą – zasady funkcjonowania spółek rynku wynajmu nieruchomości.

Art. 2

W projektowanym art. 2 sformułowana została definicja spółki rynku wynajmu nieruchomości. Precyzyjnie określone warunki uzyskania statusu spółki rynku wynajmu nieruchomości mają zapewnić, iż z projektowanego zwolnienia podatkowego, ustanawianego w art. 17 ust. 1 pkt 56 i 57 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, korzystać będą jedynie przedsiębiorstwa prowadzące działalność ściśle związaną z nieruchomościami. Warunki te dotyczą struktury aktywów i przychodów oraz relacji zobowiązań do wartości aktywów. Sformułowano również wymóg, zgodnie z którym przychody z najmu nieruchomości lub ich części mają być uzyskiwane przez spółkę rynku wynajmu nieruchomości z najmu co najmniej trzech nieruchomości lub ich części. Celem tego wymogu

jest zagwarantowanie odpowiedniej dywersyfikacji portfela nieruchomości spółki rynku wynajmu nieruchomości.

Istotne znaczenie, z punktu widzenia społecznej roli spółek rynku wynajmu nieruchomości i pożądanej struktury ich akcjonariatu, odgrywa warunek regularnego wypłacania dywidendy w wysokości nie niższej niż 90% zysku wynikającego z rocznego sprawozdania finansowego, pochodzącego z działalności na rynku wynajmu nieruchomości. Jednocześnie zagwarantowano możliwość odstępstwa w przypadku reinwestowania środków na tym rynku. Przesłanki uzyskania statusu spółki rynku wynajmu nieruchomości obejmują również nieoznaczony czas trwania, minimalny kapitał zakładowy, status spółki publicznej oraz warunek dopuszczenia akcji do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z projektem, status spółki rynku wynajmu nieruchomości byłby ograniczony do spółek, które mają siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Jedną z przesłanek takiego ograniczenia jest pośredni cel interwencji ustawodawczej, zgodnie z którym wprowadzenie regulacji wpłynie stymulująco na gospodarkę narodową oraz będzie skutkować zwiększeniem dochodów krajowych gospodarstw domowych z zysków kapitałowych. Należy przy tym zauważyć, iż w wielu jurysdykcjach, w których uregulowane zostały tzw. spółki typu REIT, zwolnienia podatkowe ograniczone są do spółek, które mają siedzibę lub zarząd na terytorium danego kraju. Rozwiązanie takie funkcjonuje w Niemczech, a także w Wielkiej Brytanii, Belgii i Włoszech.

Sposób kalkulacji warunków, o których mowa w projekcie art. 2 ust. 1, określa projektowany przepis ust. 2. Warunki dotyczące struktury aktywów i przychodów oraz relacji zobowiązań do wartości aktywów będą weryfikowane na koniec każdego kwartału roku obrotowego. W odniesieniu spółek rynku wynajmu nieruchomości, których akcje zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym, naturalna wydaje się weryfikacja przedmiotowych warunków na podstawie wymaganych przepisami prawa raportów okresowych.

W projekcie ust. 3 wskazany został przedmiot działalności spółki rynku wynajmu nieruchomości – najem nieruchomości lub ich części, odpłatne zbycie nieruchomości lub ich części oraz działalność finansowa w zakresie zarządzania udziałami lub akcjami w innych spółkach.

Art. 3

W kontekście przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 r. - kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1578 i 1579), zwanej dalej „kodeksem spółek handlowych”, dotyczących firmy, projektowany przepis art. 3 ustawy stanowi *lex specialis*. Wskazuje on obowiązkowo, aby firma spółki rynku wynajmu nieruchomości odróżniała się od firm spółek innych typów poprzez zawarcie w niej dodatkowego oznaczenia „spółka rynku wynajmu nieruchomości” lub jego skrótu. Ponadto projekt przepisu zastrzega, że tylko spółki rynku wynajmu nieruchomości utworzone zgodnie z przepisami ustawy mają prawo używania w nazwie firmy słów „spółka rynku wynajmu nieruchomości”.

Art. 4

Sformułowana w treści projektowanego przepisu art. 4 regulacja odnosi się do składu zarządu spółki rynku wynajmu nieruchomości oraz formułuje wymogi dotyczące członków zarządu. Regulacje te wynikają z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa obrotu oraz ochrony interesów akcjonariuszy spółek rynku wynajmu nieruchomości.

Przepis art. 4 ust. 1, zgodnie z którym zarząd spółki rynku wynajmu nieruchomości składa się z co najmniej dwóch członków, wyklucza możliwość powołania zarządu takiej spółki jako organu jednoosobowego, stanowiąc w ten sposób *lex specialis* w stosunku do przepisów kodeksu spółek handlowych. Zapewnienie bezpieczeństwa obrotu oraz ochrony interesów akcjonariuszy wymaga uzależnienia możliwości pełnienia funkcji członka zarządu spółki rynku wynajmu nieruchomości od posiadania wykształcenia wyższego, braku karania za umyślne przestępstwo skarbowe oraz posiadania nieposzlakowanej opinii w związku ze sprawowanymi funkcjami.

Art. 5

Z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności oraz poziom ryzyka naruszenia interesów akcjonariuszy, projekt przepisu art. 5 ustawy zobowiązuje zarząd spółki rynku wynajmu nieruchomości do zapobiegania powstawaniu konfliktów interesów oraz ich wykrywania. W przypadku powstania konfliktu interesów, obowiązkiem zarządu jest zapewnienie ochrony interesów akcjonariuszy.

W działalności spółki rynku wynajmu nieruchomości mogą pojawić się sytuacje skutkujące powstaniem potencjalnych lub rzeczywistych konfliktów interesów. Projektowana regulacja zakłada podjęcie uzasadnionych działań dla utrzymania i funkcjonowania skutecznych procesów mających na celu identyfikowanie i zarządzanie poszczególnymi konfliktami.

Art. 6

Sformułowane w treści projektowanego przepisu art. 6 regulacje formułują wymogi dotyczące członków rady nadzorczej. Regulacje te odsyłają do warunków dla członków zarządu, a ich celem jest zapewnienie bezpieczeństwa obrotu oraz ochrony interesów akcjonariuszy spółek rynku wynajmu nieruchomości.

Art. 7

Projektowany art. 7 zawiera definicję spółki zależnej od spółki rynku wynajmu nieruchomości. Zwolnienia wprowadzane w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych dotyczą nie tylko spółek rynku wynajmu nieruchomości, ale również spółek od nich zależnych. W związku z tym nabiera znaczenia sformułowanie definicji spółki zależnej od spółki rynku wynajmu nieruchomości, która zagwarantuje adekwatne zastosowanie zwolnienia. Zgodnie z projektowaną regulacją, spółką zależną od spółki rynku wynajmu nieruchomości może być spółka akcyjna, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Warunki odnoszące się do spółki rynku wynajmu nieruchomości, sformułowane w projektowanym art. 2 ust. 1 pkt 5-7, a dotyczące struktury przychodów, relacji zobowiązań do wartości aktywów oraz obowiązku regularnego wypłacania dywidendy, stosować się będą również do spółki zależnej od spółki rynku wynajmu nieruchomości. Faktyczne zaangażowanie spółki zależnej od spółki rynku wynajmu nieruchomości na rynku wynajmu nieruchomości zapewniać będzie warunek, zgodnie z którym nie mniej niż 70% wartości bilansowej aktywów takiej spółki stanowią nieruchomości. W projekcie wprowadza się również, z uwagi na potrzebę precyzyjnego zastosowania zwolnienia, definicję zależności bardziej restrykcyjną, niż funkcjonującą już w obrocie prawnym. Definicja ta wprowadza warunek udziału rynku wynajmu nieruchomości w kapitale zakładowym spółki zależnej nie mniejszy niż 95%.

Art. 8

W projektowanym art. 8 doprecyzowany został sposób rozumienia pojęcia nieruchomości, pojawiającego się w proponowanych przepisach art. 2 ust. 1 pkt 4, 5, 7 i 8 oraz art. 7. Nowa definicja jest odmienna od definicji obowiązującej na gruncie prawa cywilnego – przez nieruchomości rozumieć się będzie 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

Przepis art. 9 projektu wskazuje przepisy kodeksu spółek handlowych jako prawo właściwe do stosowania do spółek rynku wynajmu nieruchomości w sprawach nieuregulowanych w ustawie o spółkach rynku wynajmu nieruchomości.

Art. 10

Przepisy art. 10 projektu zawiera przepis karny penalizujący zachowania naruszające zasadę, zgodnie z którą tylko spółki rynku wynajmu nieruchomości utworzone zgodnie z przepisami ustawy mają prawo używania w nazwie firmy słów „spółka rynku wynajmu nieruchomości”.

Art. 11

Przepisy art. 11 wprowadzają zmiany do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Projektuje się zmiany art. 4a i 17 tej ustawy. Ich celem jest ustanowienie zwolnienia podatkowego, jako istoty wprowadzanego szczególnego statusu spółek rynku wynajmu nieruchomości. Zwolnienie zmierza do eliminacji podwójnego opodatkowania dochodów i przychodów związanych z najmem nieruchomości.

Art. 11 pkt 1

Przepis art. 11 pkt 1 projektu wprowadza do art. 4a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych definicje ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości oraz spółki rynku wynajmu nieruchomości.

Art. 11 pkt 2 lit. a

Projektowana ustawa wprowadza w art. 17 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych nowe zwolnienia przedmiotowe. Z punktu widzenia celów projektu kluczowe znaczenie odgrywa zwolnienie z podatku dochodów z najmu nieruchomości lub ich części, a także z odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części, uzyskanych przez podmioty posiadające status spółki rynku wynajmu nieruchomości lub status spółki zależnej od spółki rynku wynajmu nieruchomości.

Ustanawia się również zwolnienie z podatku dochodów z odpłatnego zbycia przez spółki rynku wynajmu nieruchomości, udziałów lub akcji ich spółek zależnych, lub akcji innych spółek rynku wynajmu nieruchomości, a także przychody spółek rynku wynajmu nieruchomości z dywidend wypłaconych przez ich spółki zależne. Zwolnienia te uwzględniają praktykę funkcjonowania zachodnioeuropejskich spółek typu REIT, gdzie działalność gospodarcza w niemałym stopniu prowadzona jest z wykorzystaniem tzw. spółek specjalnego

przeznaczenia (*Special Purpose Vehicle, SPV*), tworzonych dla potrzeb konkretnego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Art. 11 pkt 2 lit. b

Projektowany ust. 11 w art. 17 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych wprowadza regulację, umożliwiającą wykorzystanie zwolnień podatkowych analogicznych do zwolnień przysługujących spółce rynku wynajmu nieruchomości, również przez spółki rozpoczynające działalność na rynku wynajmu nieruchomości. W sytuacji takiej nie jest obowiązkowe wypełnienie warunków, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4-8 projektu ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości, pod warunkiem uzyskania przychodów z najmu co najmniej jednej nieruchomości lub jej części do końca pierwszego roku podatkowego upływającego po dniu złożenia zawiadomienia właściwego naczelnika urzędu skarbowego.

Jednocześnie projekt ust. 12 reguluje zasady postępowania w przypadku niespełnienia kompletu warunków przewidzianych dla spółki rynku wynajmu nieruchomości do końca drugiego roku podatkowego upływającego po dniu złożenia zawiadomienia właściwego naczelnika urzędu skarbowego przez spółkę rozpoczynającą działalność na rynku wynajmu nieruchomości. W przypadku takim spółka obowiązana jest do złożenia korekty zeznania za lata podatkowe, w których korzystała ze zwolnienia oraz do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę.

Analogiczne regulacje w odniesieniu do zwolnień przysługujących spółce zależnej od spółki rynku wynajmu nieruchomości, wykorzystywanych przez spółki rozpoczynające działalność na rynku wynajmu nieruchomości, zostały wprowadzone w projektowanym ust. 13. Zasady postępowania w przypadku niespełnienia kompletu warunków przewidzianych dla spółki zależnej od spółki rynku wynajmu nieruchomości w określonym terminie zawarte zostały w projektowanym ust. 14.

Zgodnie z proponowanym ust. 15, zwolnienia wprowadzane w ust. 11 i 13 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych przysługiwać będą od dnia zawiadomienia, w formie pisemnej, właściwego naczelnika urzędu skarbowego o wyborze tych zwolnień. Celem tej regulacji jest zagwarantowanie organom skarbowym odpowiedniej informacji i umożliwienie kontroli nad podmiotami zamierzającymi skorzystać ze statusu spółki rynku wynajmu nieruchomości lub spółki od niej zależnej. Zgodnie z regulacją zawartą w projekcie ust. 16, przedmiotowe zwolnienia przysługiwać będą od pierwszego dnia miesiąca następującego po

miesiącu złożenia zawiadomienia. Jeżeli dzień ten wypadnie w trakcie roku obrotowego, to miesiąć złożenia zawiadomienia będzie ostatnim miesiącem roku podatkowego podatnika.

Zgodnie z projektowanym ust. 18, przepisy dotyczące uzależnienia zwolnienia od złożenia zawiadomienia stosuje się również do spółki rynku wynajmu nieruchomości oraz do spółki zależnej od spółki rynku wynajmu nieruchomości.

Projekt ust. 19 wprowadza zasadę, zgodnie z którą do dywidend i innych dochodów (przychodów) z udziału w zyskach osób prawnych uzyskanych od spółek rynku wynajmu nieruchomości oraz spółek zależnych, nie stosuje się przepisu art. 22 ust. 4 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Przepis art. 22 ust. 4 zwalnia od podatku dochodowego dywidendy oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych w sytuacji, gdy wypłacającym dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a uzyskującym dochody lub przychody z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, jest spółka podlegająca w Rzeczypospolitej Polskiej lub w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego, opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia. Celem zasady wprowadzanej w projektowanym ust. 19 jest wykluczenie sytuacji, w której zwolnieniu z podatku dochodowego dochodów spółki rynku wynajmu nieruchomości uzyskanych z najmu nieruchomości lub ich części, a także z odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części lub odpłatnego zbycia udziałów (akcji) spółek zależnych, lub udziałów (akcji) innych spółek rynku wynajmu nieruchomości, oraz zwolnieniu z podatku dochodowego przychodów spółki rynku wynajmu nieruchomości uzyskanych z dywidend wypłaconych przez spółki zależne, towarzyszy zwolnienie z podatku od dywidendy na poziomie spółki jako akcjonariusza spółki rynku wynajmu nieruchomości.

Art. 12

Przepis art. 12 wprowadza zmiany do ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 157, z późn. zm.). Projektowany pkt 15 w art. 1a w ust. 2 tej ustawy ma na celu zapewnienie, iż do działalności spółek rynku wynajmu nieruchomości oraz spółek zależnych od spółek rynku wynajmu nieruchomości, a także korzystających z analogicznych zwolnień podatkowych spółek rozpoczynających działalność na rynku wynajmu nieruchomości, nie

będzie stosować się zasad obowiązujących podmioty zarządzające alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi.

Art. 13

Zgodnie z regulacją § 1 ust. 1 uchwały Nr 20 Rady Ministrów z dnia 18 lutego 2014 r. w sprawie zaleceń ujednoczenia terminów wejścia w życie niektórych aktów normatywnych (M.P. poz. 205), termin wejścia ustawy w życie został wyznaczony na dzień 1 stycznia 2017 r.

Informacje dodatkowe

Projektowana ustawa nie wymaga przedstawiania jej organom i instytucjom Unii Europejskiej w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia. W szczególności regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym, zgodnie z art. 2 ust. 1 decyzji Rady z dnia 29 czerwca 1998 r. (98/415/WE) w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. Urz. UE L 189 z 03.07.1998, s. 42).

Zawarte w projekcie regulacje nie stanowią przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039 oraz z 2004 r. Nr 65, poz. 597), dlatego też projekt ustawy nie podlega procedurze notyfikacji.

Stosownie do art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.) projekt został zamieszczony w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów.

Zgodnie z art. 5 ustawy dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa projekt zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

Projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.