

Projekt ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości (REIT) ogłoszony przez Ministerstwo Finansów

Październik 2016

W skrócie

Projekt ustawy zakładającej wprowadzenie na polski rynek nieruchomości nowego wehikułu inwestycyjnego korzystającego ze zwolnienia z CIT został ogłoszony przez Ministerstwo Finansów i na chwilę obecną znajduje się na wczesnym etapie procesu legislacyjnego. Planowane wejście w życie ustawy to 1 stycznia 2017 r.

Szczegółowe informacje

Spółki rynku wynajmu nieruchomości (z ang. REIT) z powodzeniem funkcjonują w licznych ustawodawstwach podatkowych na świecie, m.in. w Stanach Zjednoczonych czy niektórych państwach Unii Europejskiej.

Polski system prawny do tej pory nie posiadał regulacji dotyczących tych instytucji. W celu skorygowania tego stanu rzeczy, w ramach proponowanych zmian zawarte zostało wprowadzenie do polskiego porządku prawnego spółek rynku wynajmu nieruchomości.

Zgodnie z założeniami projektu, polską spółką REIT będzie spółka notowana na giełdzie (posiadająca siedzibę lub zarząd na terytorium Polski) spełniająca poniższe przesłanki:

- co najmniej 70% jej aktywów powinny stanowić nieruchomości, udziały lub akcje w spółkach nieruchomościowych (spełniających określone wymogi) lub akcje innych spółek typu REIT;
- jej kapitał zakładowy powinien wynosić co najmniej 60 milionów zł;
- powinna być utworzona na czas nieokreślony;
- wartość bilansowa jej zobowiązań nie powinna przekraczać 70% wartości bilansowej jej aktywów;
- portfel spółki powinien być odpowiednio zdwersyfikowany i składać się z co najmniej trzech nieruchomości;
- co najmniej 70% jej przychodów netto powinno pochodzić z najmu lub

odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części;

- nie mniej niż 90% jej zysku powinno być wypłacane inwestorom w formie dywidendy lub reinwestowane.

O ile powyższe przesłanki zostaną spełnione, dochody spółek typu REIT z najmu oraz z odpłatnego zbycia nieruchomości (jak również dochody generowane przez REIT z tytułu zbycia udziałów lub akcji w zależnych spółkach nieruchomościowych oraz innych spółkach typu REIT oraz z tytułu dywidend wypłaconych przez zależne spółki nieruchomościowe) podlegać będą w Polsce zwolnieniu z CIT.

Podobnie, przy spełnieniu określonych warunków, ze zwolnienia z opodatkowania będą też mogły korzystać dochody spółek nieruchomościowych zależnych od REIT uzyskane z tytułu najmu lub zbycia nieruchomości.

Należy przy tym jednak dodać, że projekt ustawy wyłącza możliwość zastosowania zwolnienia z opodatkowania dywidend i innych dochodów (przychodów) z udziału w zyskach osób prawnych uzyskanych ze spółek typu REIT lub spółek nieruchomościowych zależnych od REIT (wynikających z przepisów ustawy o CIT implementujących dyrektywę Parent – Subsidiary). Co również istotne, projekt ustawy wyłącza z definicji nieruchomości budynki i lokale mieszkalne. Tym samym, działalność spółek typu REIT powinna być zasadniczo skoncentrowana na rynku nieruchomości komercyjnych.

Naszym zdaniem

Wprowadzenie instytucji spółek rynku wynajmu nieruchomości do polskiego systemu prawnego powinno pozytywnie wpłynąć na polski rynek nieruchomości oraz rynek kapitałowy i przyczynić się do ich dalszego wzrostu. W szczególności spółki REIT mogą zachęcić zarówno inwestorów instytucjonalnych, jak również indywidualnych, stanowiąc ciekawą alternatywę dla innych rynków kapitałowych.

Część największych graczy na polskim rynku nieruchomości już wyraziła zainteresowanie inwestycjami przy udziale REIT. Przewiduje się, że dzięki spółkom rynku wynajmu nieruchomości wzrośnie udział rodzimego kapitału na polskim rynku nieruchomości, który obecnie zdominowany jest przez inwestorów zagranicznych.

Projekt ustawy znajduje się w początkowej fazie procesu legislacyjnego (etap rządowy) i nie wpłynął jeszcze do Sejmu. Z tego względu warto z uwagą śledzić postępy legislacyjne związane z projektem.

Kontakt

dr Sławomir Krempa

Partner

Tel: +48 22 746-6874

slawomir.krempa@pl.pwc.com

Marta Pabiańska

Starszy menedżer

Tel: +48 22 746-4688

marta.pabianska@pl.pwc.com