

F.I.N.N., czyli REIT po polsku

Polski rząd planuje kolejne – i być może już skuteczne – podejście do przyjęcia w Polsce instytucji zbliżonej do rozpowszechnionych w krajach Europy Zachodniej tzw. REIT-ów (*real estate investment trust*), czyli spółek, których celem są inwestycje w nieruchomości. Pierwszy projekt ustawy upubliczniono już w październiku 2016 r., jednak został on odrzucony, a rząd przygotował zupełnie nową propozycję przepisów.

Projekt ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości zawiera zarówno przepisy ustrojowe kreujące nowy podmiot prawa, jak i przepisy zmieniające inne akty prawne, w szczególności z zakresu prawa podatkowego. Zgodnie z projektem, podmiotem inwestującym w najem nieruchomości (dopuszczalne będzie także korzystanie ze skrótu F.I.N.N.) będzie mogła być wyłącznie spółka akcyjna spełniająca określone kryteria, której przedmiotem przeważającej działalności będzie najem nieruchomości mieszkalnych położonych na terytorium Polski. Działalność polskich REIT-ów ograniczyć będzie się musiała zatem wyłącznie do nieruchomości mieszkalnych. Jest to zupełne odwrócenie założeń pierwotnego projektu, który dopuszczał inwestowanie wyłącznie w nieruchomości inne niż mieszkalne. Fakt, że na obecnym etapie F.I.N.N. nie pozwoli na inwestycje w nieruchomości komercyjne stanowi pewne rozczarowanie i zapewne zniechęci część potencjalnych inwestorów do skorzystania z tej formuły. W innych krajach Europy Zachodniej REIT-y inwestują bowiem także w nieruchomości komercyjne, jak biura, magazyny czy centra handlowe. Projekt ustawy zawiera definicję nieruchomości mieszkalnej – oprócz budynków, w których co najmniej 70% całkowitej powierzchni musi zostać wykorzystanych dla celów służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Są to m.in. placówki zapewniające całodobową opiekę osobom starszym i niepełnosprawnym, ale również domy studenckie lub akademiki co stanowi pewien wyłom, który *de facto* pozwoli polskim REIT-om w ograniczonym zakresie uczestniczyć także w rynku nieruchomości pozornie mieszkalnych, ale o profilu raczej komercyjnym.

Polskim REITem zostanie wyłączna spółka akcyjna, której zarząd i siedziba muszą znajdować się w Polsce oraz która spełni szereg określonych warunków, pozwalających uznać ją za F.I.N.N. Najważniejsze z tych kryteriów dotyczą: kapitału zakładowego, który musi wynosić co najmniej 50 mln zł. Ze względu na przedmiot działalności uzasadnione wydaje się wprowadzenie dość wysokiego kapitału zakładowego, jednak kwota ta – wyższa niż minimalny kapitał zakładowy

wymagany nawet dla banków – może zniechęcać potencjalnych inwestorów. Inne wymagania dotyczą np. akcji, które mogą być wyłącznie na okaziciela, wraz z zakazem emisji akcji uprzywilejowanych. Ponadto spółka ta musi być dopuszczona do obrotu na rynku oficjalnych notowań. Aby stać się F.I.N.N., spółka będzie musiała także zostać wpisana do prowadzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego rejestru firm inwestujących w najem nieruchomości. Rejestr ten, według założeń projektu ustawy, ma być jawny i dostępny w systemie teleinformatycznym.

Projekt ustawy wprowadza także surowe wymagania dla członków zarządu spółki F.I.N.N. lub spółki zależnej. Prezes zarządu i co najmniej jeszcze jeden członek zarządu powinni posiadać wyższe wykształcenie i co najmniej 5-letnie doświadczenie w zakresie zarządzania nieruchomościami.

F.I.N.N. będzie mogła działać samodzielnie, albo poprzez swoje spółki zależne, którymi mogą być jednakże wyłącznie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki komandytowo-akcyjne. F.I.N.N. musi być znacząco większościowym udziałowcem takiej spółki (95%), a niemalże całość jej przychodów, bo aż 90% musi pochodzić z wynajmu nieruchomości stanowiących ich własność lub ich zbycia (jednak to drugie pod warunkiem, że nieruchomości te były wcześniej wynajmowane przez co najmniej rok). Cały lub prawie cały zysk takiej spółki zależnej musi być przekazywany w formie dywidendy na rzecz F.I.N.N. Spełnienie tych warunków ma być oceniane *post-factum* w sprawozdaniu biegłego rewidenta.

Spółki zależne F.I.N.N. podlegać będą też innym ograniczeniom wskazanym w ustawie, podobnie jak same F.I.N.N. Zarówno F.I.N.N., jak i jej spółki zależne powinny uzyskiwać prawie całość swoich przychodów z wynajmu lub obrotu nieruchomościami, a wypracowany zysk powinien być w pierwszej kolejności wypłacany na rzecz akcjonariuszy. Za ich zgodą pewne kwoty można przeznaczyć na dalsze inwestycje. W przypadku F.I.N.N. przychody powinny pochodzić z co najmniej 5 nieruchomości, do których wliczają się także nieruchomości będące własnością spółek zależnych.

F.I.N.N. podlegać mają także odrębnym regulacjom podatkowym, chociaż – zgodnie z założeniami ustawy – *de facto* nie powinny one tworzyć pozycji uprzywilejowanej. Ustawodawca chciałby, aby F.I.N.N. nie podlegały podwójnemu opodatkowaniu, co ma zachęcić inwestorów do korzystania z tej instytucji. Przychody F.I.N.N. podlegać będą stawce podatku CIT w wysokości 8,5%, co jednak efektywnie, w związku z inną regulacją w zakresie odpisów amortyzacyjnych, pozwoliłoby na obciążenie F.I.N.N. podatkiem CIT w zakresie zbliżonym do innych uczestników rynku. Zapłata podatku CIT byłaby także odroczone do czasu wypłaty dywidendy. Spółki zależne F.I.N.N. byłyby zwolnione z opodatkowania podatkiem CIT pod warunkiem wypłaty dywidendy. Ustawodawca proponuje, aby inwestorów stojących za F.I.N.N. zwolnić zarówno z podatku CIT, jak i PIT.

Niniejszy artykuł przedstawia proponowane regulacje wprowadzające do Polski REIT-y jedynie w bardzo ogólnym zarysie. Rozczarowuje fakt, że zakres działania F.I.N.N. został ograniczony wyłącznie do nieruchomości mieszkalnych. Przyjęcie jednokrotnego opodatkowania z pewnością spotka się z aprobatą potencjalnych inwestorów. Projekt ustawy zawiera wiele rozwiązań, które mogą zdynamizować rynek nieruchomości w Polsce i pozwolić inwestorom indywidualnym i instytucjonalnym na szersze inwestycje w tym obszarze. Elementem hamującym rozpowszechnianie F.I.N.N. może być jednak bardzo wysoki w realiach rynkowych wymagany kapitał zakładowy i wyłączenie z zakresu inwestycji REIT-ów nieruchomości komercyjnych.

Projekt dopiero trafił do Sejmu, zatem może on jeszcze podlegać modyfikacjom, o ile w ogóle doczeka się uchwalenia i przyjęcia w toku procesu legislacyjnego. Projekt ustawy o polskich REIT-ach został pod koniec września 2018 r. przyjęty przez Radę Ministrów i skierowany do prac sejmowych. Wejście ustawy w życie planowane jest na dzień 1 stycznia 2019 r., zatem należałoby się spodziewać, że projekt będzie procedowany sprawnie. Być może zatem już w przyszłym roku powstaną pierwsze polskie REIT-y.

Julia Kulikowska

Aplikant radcowski

*Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski
i Wspólnicy Sp.k.*