

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, stanowi zapewnienie korzystnych podatkowo warunków do reinwestowania przez te spółki oraz przez ich spółki zależne, spełniające określone projektem wymagania uzyskiwanych przez te podmioty dochodów z podstawowej działalności polegającej na:

- a) wynajmie nieruchomości lub ich części,
- b) zbywaniu nieruchomości lub ich części,
- c) zbywaniu przez spółki rynku wynajmu nieruchomości ich udziałów (akcji) w spółkach zależnych.

Korzystne podatkowo warunki do reinwestowania polegałyby na całkowitym zwolnieniu z opodatkowania podatkiem dochodowym dochodów uzyskiwanych przez spółki zależne z dwóch pierwszych wyżej wskazanych tytułów oraz – w przypadku spółki rynku wynajmu nieruchomości – na odroczeniu obowiązku podatkowego uzyskiwanych przez taki podmiot dochodów z wyżej wskazanych tytułów do czasu wydatkowania ich równowartości: na wypłatę dywidendy na rzecz inwestorów (akcjonariuszy) oraz wynagrodzeń na rzecz osób wchodzących w skład organów zarządzających, nadzorczych i kontrolnych takiej spółki oraz osób reprezentujących tę spółkę lub te organy z tytułu pełnionych funkcji.

Korzystne podatkowo warunki do reinwestowania obejmowałyby również dochody uzyskiwane przez spółki rynku wynajmu nieruchomości z tytułu ich udziału w zyskach spółek zależnych w stopniu, w jakim źródłem dochodów (zysków) osiąganym przez te zależne spółki byłaby działalność polegająca na wynajmie nieruchomości lub ich części oraz na zbywaniu nieruchomości lub ich części.

Szczególne podatkowe „korzyści” adresowane są do uzyskiwanych z wynajmu nieruchomości lub ich części dochodów, osiągniętych bezpośrednio przez spółki rynku wynajmu nieruchomości lub „za pośrednictwem” ich spółek zależnych. Dochody z tego źródła – niepomniejszone jednak o odpisy amortyzacyjne dokonywane od wynajmowanych nieruchomości – podlegałyby opodatkowaniu stawką w wysokości 8,5% uzyskanych z tego źródła dochodów. Powyższe oznacza, iż „obciążenie” podatkiem dochodowym wskazanych dochodów ekonomicznie byłoby zbliżone do obciążeń podatkowych spoczywających na osobach fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej, bezpośrednio wynajmujących posiadane nieruchomości lub ich części innym podmiotom, w przypadkach kiedy osoby te wybrały zryczałtowaną formę opodatkowania uzyskiwanych z wynajmu przychodów.

Projekt zawiera także atrakcyjne dla inwestorów zasady opodatkowania ich dochodów osiągniętych z inwestycji kapitałowych w spółki rynku wynajmu nieruchomości. W szczególności dochody uzyskane przez takich inwestorów z udziału w zyskach takiej spółki (dywidendy, zaliczki na dywidendę) podlegałyby zwolnieniu z opodatkowania podatkiem dochodowym. Zwolnienie to dotyczyłoby zarówno podatników podatku CIT jak i podatku PIT.

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 jest 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.

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. 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 lub innego typu preferencje 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. Jednocześnie z uwagi, iż produkt inwestycyjny jakim jest REIT w zasadniczej mierze kierowany jest do odbiorców detalicznych, zasadnym było również zwiększenie przejrzystości notowań akcji tej spółki a także wprowadzenie dalej idących wymogów dotyczących spółki jako emitenta papierów wartościowych. W tym też celu, projekt ustawy przewiduje wymóg dopuszczenia na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej akcji tej spółki do obrotu na rynku oficjalnych notowań w rozumieniu art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2016 r. poz. 1636 z późn. zm.). W konsekwencji, akcje wprowadzane do obrotu przez spółkę rynku wynajmu nieruchomości będą musiały charakteryzować się m.in. brakiem ograniczenia w ich zbywalności, koniecznością objęcia wnioskiem do właściwego organu spółki prowadzącej rynek regulowany wszystkich wyemitowanych akcji danego rodzaju czy też emitent zapewni rozproszenie akcji objętych tym wnioskiem w sposób zapewniający płynność obrotu.

W tym też zakresie, projekt ustawy zapewnia mechanizmy ustalające minimalny udział udziałowców mniejszościowych, z których każdy posiada nie więcej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki. Wymóg taki, z jednej strony zapewni dostęp do inwestycji inwestorom indywidualnym, z drugiej natomiast zdecydowanie ogranicza możliwość zdominowania akcjonariatu spółek REIT przez osoby prawne, zarówno krajowe jak też z zagranicy jedynie w celu uzyskania specjalnych preferencji podatkowych.

Co więcej, rozwiązanie takie stanowi nie tylko odpowiedź na postulaty przedstawicieli polskiego rynku nieruchomości oraz rynku finansowego, zgłaszane podczas prac nad ustawą ale jednocześnie nie odbiega od rozwiązań przyjętych na arenie międzynarodowej.

Projekt wskazuje również, iż podstawowym celem spółki rynku wynajmu nieruchomości jest regularna wypłata dywidendy dla akcjonariuszy z zysku, którego źródłem są przychody z najmu nieruchomości lub ich części. W celu wyeliminowania wątpliwości interpretacyjnych, na użytek niniejszej ustawy wprowadzono definicję pojęcia nieruchomości. 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 uwagi, iż rynek mieszkań na wynajem wydaje się skutecznym generatorem stabilnych dochodów, przez co może stanowić bazą dla produktów dywidendowych projektodawca zdecydował się nie ograniczać możliwego przedmiotu inwestycji REIT jedynie do nieruchomości komercyjnych, ale umożliwić tego typu spółkom czerpanie dochodów również z innego typu nieruchomości, w tym nieruchomości mieszkaniowych.

Art. 3

Z uwagi na szczególnie charakter, jaki nadaje projektowana ustawa spółkom rynku wynajmu nieruchomości, koniecznym jest określenie dodatkowych wymogów ustrojowych, jakie powinna spełniać spółka, przy czym z uwagi na wysoki poziom transparentności jakim powinna się jednocześnie odznaczać koniecznym jest określenie tych wymogów również w akcie założycielskim stanowiącym podstawę jej funkcjonowania.

Precyzyjnie określone warunki uzyskania statusu spółki rynku wynajmu nieruchomości mają zapewnić, iż z projektowanych korzystnych podatkowo rozwiązań 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, przy czym warunek ten uznać trzeba za spełniony również na poziomie grupy.

Statut spółki rynku wynajmu nieruchomości określa również zasady polityki inwestycyjnej spółki, a w szczególności rodzaj nieruchomości będących przedmiotem lokat tej spółki lub spółek zależnych

Istotne znaczenie, z punktu widzenia społecznej roli spółek rynku wynajmu nieruchomości i pożądanego struktury ich akcjonariatu, odgrywa warunek regularnego wypłacania dywidendy w wysokości nie niższej niż 90% zysku. Sposób ustalania zysku do wypłaty w formie dywidendy tożsamy jest z metodologią wyznaczoną zgodnie z art. 348 Kodeksu Spółek handlowych. W projekcie zagwarantowano możliwość odstępstwa od powyższego warunku w przypadku reinwestowania ww. środków w nieruchomości lub udziały w spółkach nieruchomościowych. Jednocześnie, w przypadku niezrealizowania wcześniejszego zamiaru reinwestycji środków w określonym czasie, w celu zmobilizowania spółki do wypełniania zobowiązań statutowych, projekt wprowadza imperatyw wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, co wpłynie na skrócenie terminu oczekiwania inwestorów na wypłatę dywidendy w tym przypadku.

Warto wspomnieć jednocześnie, iż ustalony przez projektodawcę poziom wypłaty zysku w formie dywidendy dla akcjonariuszy nie odbiega od modeli przyjętych w innych państwach, w których zdecydowano się na wprowadzenie formuły REIT. Za przykład można podać Francję (95%), Niemcy (90%), Holandię (100%).

Statut musi ponadto zawierać informację, o nieoznaczonym czasie trwania na jaki spółka została utworzona, minimalnym kapitale zakładowym, warunkach dotyczących struktury aktywów i przychodów oraz relacji zobowiązań do wartości aktywów.

Art. 4

Art. 4 określa terminy w jakich dokonuje się weryfikacji warunków m.in. w zakresie struktury aktywów i przychodów, relacji zobowiązań do wartości aktywów, a także poziomu dokonanych wypłat na poczet dywidendy. Mając na uwadze możliwą zmienność tych warunków przyjęto koniec roku obrotowego. W przypadku nowo zawiązanej spółki, przepis określa terminy na jakie powyższe warunki muszą zostać spełnione po raz pierwszy.

W celu zrewidowania wypełniania przez spółkę warunków, projekt wprowadza obowiązek corocznego ich przeglądu przez biegłego rewidenta, co znajdzie odzwierciedlenie w sprawozdaniu z badania sprawozdania finansowego spółki rynku wynajmu nieruchomości. Z uwagi na wymagania informacyjne wynikające z innych przepisów w zakresie udostępniania sprawozdań finansowych wraz ze sprawozdaniem z badania Komisji Nadzoru Finansowego oraz właściwemu miejscowo naczelnikowi urzędu skarbowego odstąpiono od regulowania tej kwestii w przedmiotowym projekcie ustawy.

Art. 5

Art. 5 wskazuje, iż warunkiem wykonywania działalności przez spółkę wynajmu nieruchomości będzie uprzednie dokonanie przez Komisję Nadzoru Finansowego wpisu tej spółki do rejestru spółek rynku wynajmu nieruchomości. Wpis dokonywany będzie na wniosek spółki złożony wraz z wnioskiem o zatwierdzenie prospektu emisyjnego, przy czym decyzja Komisji o zatwierdzeniu prospektu emisyjnego oznaczać jednocześnie będzie pozytywny wynik weryfikacji prospektu oraz jego zatwierdzenie. Fizyczny wpis do rejestru, jako czynność techniczna byłby dokonywany dopiero w momencie dopuszczenia akcji spółki REIT do obrotu na rynku oficjalnych notowań. Zapis taki stanowi swego rodzaju gwarancję

wyeliminowania sytuacji, w której spółka w sposób nieuzasadniony odwlekałaby proces wprowadzenia akcji do obrotu po uprzednim uzyskaniu pozytywnej decyzji Komisji Nadzoru Finansowego.

Jednocześnie w przypadku braku zgodności wniosku i załączonych do niego dokumentów złożonych w procesie ubiegania się o dokonanie przez Komisję wpisu do rejestru ze stanem faktycznym lub obowiązującym prawem lub niespełnieniu przewidzianych ustawą wymogów w zakresie zarządu lub rady nadzorczej skutkować będzie odmową dokonania wpisu spółki do rejestru.

Art. 6

W art. 6 określono zakres informacji podlegających wpisowi do rejestru spółek rynku wynajmu nieruchomości, sposób prowadzenia rejestru, a także zasady udostępniania rejestru.

Art. 7

Art. 7 określa warunki stanowiące przesłankę do wykreślenia spółki rynku nieruchomości z rejestru, wskazując, iż są to m.in.: zaprzestanie spełniania warunków statutowych, ogłoszenia upadłości lub otwarcia likwidacji, wykluczenie akcji spółki z obrotu na rynku oficjalnych notowań prowadzonym na terytorium Rzeczypospolitej polskiej, czy też zaprzestanie wykonywania działalności.

Art. 8

Celem łatwego dla inwestorów odróżnienia spółki rynku wynajmu nieruchomości od pozostałych spółek notowanych na giełdzie w projekcie przewidziano wymóg zawarcia w firmie takiej spółki dodatkowego oznaczenia „spółka rynku wynajmu nieruchomości” lub skrótu „srwn”. Ponadto projekt przepisu zastrzega, że tylko spółki rynku wynajmu nieruchomości wpisane do rejestru mają prawo używania w nazwie firmy słów „spółka rynku wynajmu nieruchomości”.

Art. 9

Sformułowana w treści projektowanego przepisu art. 9 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 trzech członków, wyklucza możliwość powołania zarządu takiej spółki jako organu jedno czy dwuosobowego, a w związku z tym wyeliminowanie sytuacji arbitralnego podejmowania decyzji zarządczych, 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 braku karania za umyślne przestępstwo skarbowe. Dodatkowo co najmniej dwóch członków zarządu, w tym prezes musi spełniać wymogi co do wykształcenia oraz posiadania odpowiedniego doświadczenia w zakresie zarządzania w ramach działalności inwestycyjnej nieruchomościami na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Co więcej, co najmniej jeden członek zarządu powinien być rzeczoznawcą majątkowym.

Powyższe warunki mają również zastosowanie do spółek zależnych.

Art. 10

Z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności oraz poziom ryzyka naruszenia interesów akcjonariuszy projekt przepisu art. 10 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.

Art. 11

Sformułowane w treści projektowanego przepisu art. 11 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. Jednocześnie wymagań tych nie należy odczytywać jako wystarczające, gdyż dodatkowo członkowie rad nadzorczych spełniać muszą inne wymogi, określone w odrębnych przepisach (np. w przypadku członka rady nadzorczej powołanego jednocześnie do pełnienia funkcji w Komitecie Audytu).

Art. 12

Projektowany art. 12 zawiera definicję spółki zależnej od spółki rynku wynajmu nieruchomości. Korzystne podatkowo warunki 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 projektowanych preferencji podatkowych. 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, w której kapitale zakładowym posiada swoje udziały spółka rynku wynajmu nieruchomości. Warunki odnoszące się do spółki rynku wynajmu nieruchomości, sformułowane w projektowanym art. 3 ust. 1 pkt 5-6, 8 i 9, a dotyczące struktury aktywów oraz 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 na rynku wynajmu nieruchomości zapewnić będzie warunek, zgodnie z którym nie mniej niż 70% wartości bilansowej aktywów takiej spółki stanowić mają 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 spółki rynku wynajmu nieruchomości w kapitale zakładowym spółki zależnej nie mniejszy niż 95%.

Art. 13

Przepis art. 13 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. 14

Przepisy art. 14 projektu przewiduje sankcję karną penalizującą 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”.

Przepis wskazuje możliwe do zastosowania sankcje karne, tj. grzywnę do 1 000 000 zł lub karę pozbawienia wolności do lat 2. Kary te w zależności od okoliczności danej sprawy mogą zostać zastosowane łącznie.

Przedmiotem ochrony tego przepisu jest dobro prawne w postaci nazwy „spółka rynku wynajmu nieruchomości” zarezerwowanej dla spółek spełniających wymagania ustawowe, ustalone w celu zapewnienia jak najwyższego poziomu bezpieczeństwa inwestycji za ich pośrednictwem.

Jednocześnie, z uwagi, iż produkt inwestycyjny jakim jest REIT w zasadniczej mierze kierowany jest do odbiorców detalicznych, niejednokrotnie nieposiadających profesjonalnej wiedzy ani doświadczenia w zakresie działalności inwestycyjnej koniecznym było wprowadzenie mechanizmów represji za wprowadzanie inwestorów w błąd, poprzez posługiwanie się przez podmiot nieuprawniony oznaczeniami wskazującymi na to, iż inwestycja opiera się na konstrukcji REIT.

Przyjęty wymiar sankcji, zdaniem projektodawcy dostosowany jest do charakteru przewinienia.

Art. 15

Art. 15 reguluje zmiany w ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 2032 i 2048 oraz z 2017 r. poz. 60, 528, 648 i 859) – dalej: „ustawa PIT”, w szczególności poprzez zmianę do art. 21 ust. 1 ustawy PIT, określającego dochody podlegające zwolnieniu z opodatkowania podatkiem dochodowym. W przepisie tym dodaje się pkt 144, zgodnie z którym, wolne od podatku dochodowego są dochody (przychody) uzyskane przez podatnika PIT z udziału w zyskach wpisanej do rejestru spółki rynku wynajmu nieruchomości.

Art. 16

W art. 16 zawarte zostały zmiany odnoszące się do przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 851, z późn. zm.) – dalej: „ustawa CIT”).

Art. 16 pkt 1

Przepis wprowadza do art. 4a ustawy CIT definicję ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości oraz definicję spółki rynku wynajmu nieruchomości.

Art. 16 pkt 2

Zmiana dotyczy treści art. 7 ustawy CIT. Zgodnie z zasadami przyjętymi na gruncie przepisów ustawy CIT, dochody (przychody) rezydentów uzyskiwane z udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nie podlegają połączeniu z dochodami uzyskiwanymi z innych źródeł, a tym samym nie powiększają podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym u podatnika uzyskującego takie dochody. Obowiązek poboru podatku dochodowego od takich dochodów (dochodów z udziału w zyskach polskich osób prawnych) spoczywa bowiem na podmiocie dochód taki wypłacającym.

Z uwagi jednak na przyjęte w projekcie rozwiązania, celem uniknięcia podwójnego nieopodatkowania dochodów uzyskiwanych przez spółki rynku wynajmu nieruchomości z udziału w zyskach ich spółek zależnych, wprowadza się odstępstwo od tych zasad. W konsekwencji tej zmiany uzyskane przez spółki rynku wynajmu nieruchomości dochody z udziału w ich spółkach zależnych - w okresie korzystania przez spółki rynku wynajmu nieruchomości ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym (w okresie odroczenia opodatkowania) – podlegałyby zaliczeniu do dochodów, które następnie podlegałyby opodatkowaniu z chwilą wydatkowania ich równowartości na określone w ustawie cele.

Art. 16 pkt 3

Zgodnie ze zmianą wynikającą z art. 16 pkt 3 ustawy nie będą podlegały zaliczeniu do kosztów uzyskania przychodów odpisy amortyzacyjne dokonywane od wartości początkowej nieruchomości lub ich części oddanych w najem przez spółki rynku wynajmu nieruchomości i przez spółki zależne, w okresie korzystania przez te spółki ze zwolnienia (odroczenia płatności podatku). Odpisy te nie będą zatem obniżały dochodów podlegających opodatkowaniu preferencyjną stawką podatku wynoszącą 8,5% uzyskanego dochodu.

Art. 16 pkt 4

W art. 16 pkt 4 zawarta została zmiana korespondująca ze zmianą wynikającą z art. 16 pkt 3 ustawy. Jej celem jest możliwość urealnienia przez spółki rynku wynajmu nieruchomości i przez spółki zależne dochodu w przypadku zbywania przez nie nieruchomości uprzednio oddanych w najem. Dokonując takiego zbycia spółki te do przychodów zaliczać będą cenę uzyskaną za zbywaną nieruchomość (lub jej część) zaś do kosztów uzyskania przychodów - wydatki na nabycie takiej nieruchomości, pomniejszone o dokonane od niej odpisy amortyzacyjne, ale tylko te, które uprzednio podlegały zaliczeniu do kosztów uzyskania przychodów.

Art. 16 pkt 5 lit. a)

Projektowana ustawa wprowadza w art. 17 ust. 1 ustawy CIT zwolnienie przedmiotowe dotyczące dochodów (przychodów) spółek rynku wynajmu nieruchomości oraz ich spółek zależnych.

W przypadku spółek rynku wynajmu nieruchomości zwolnieniem tym objęte będą dochody uzyskane:

- a) z wynajmu nieruchomości lub ich części,
- b) ze zbycia nieruchomości lub ich części,
- c) ze zbycia udziałów (akcji) spółek zależnych, o których mowa w art. 12 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości,
- c) z dywidend oraz innych przychodów z udziału w zyskach spółek zależnych.

Zwolnieniem objęte będą dochody uzyskane przez spółki rynku wynajmu nieruchomości z powyższych źródeł do czasu ich wydatkowania na określone w ustawie cele, a w szczególności do czasu wydatkowania ich równowartości na wypłatę dywidendy rzecz wspólników (akcjonariuszy) z tytułu ich udziału w zyskach spółki rynku wynajmu nieruchomości lub wydatkowania na wypłatę wynagrodzeń na rzecz osób wchodzących w skład organów zarządzających, nadzorczych i kontrolnych takiej spółki oraz na rzecz osób reprezentujących tę spółkę lub te organy z tytułu pełnionych funkcji.

W przypadku z kolei spółek zależnych zwolnieniem objęte będą dochody takich spółek uzyskane z wynajmu nieruchomości lub jej części oraz ze zbycia nieruchomości lub jej części, w części odpowiadającej wartości, w jakiej nie później niż do upływu 9 miesięcy po zakończeniu roku podatkowego wydatkowane zostaną na wypłatę dywidendy na rzecz spółki rynku wynajmu nieruchomości lub w jakiej nie później niż do upływu 24 miesięcy po zakończeniu roku podatkowego wydatkowane zostaną na zakup albo wytworzenie nieruchomości lub ich części.

Art. 16 pkt 5 lit. b)

W art. 16 pkt 5 lit. b) projektowanej ustawy zawarte zostały przepisy doprecyzowujące wyżej wskazane zwolnienia dochodów spółek rynku wynajmu nieruchomości oraz ich spółek zależnych. W szczególności wskazane w nich zostało, iż z powyższych zwolnień korzystać może tylko ta spółka rynku wynajmu nieruchomości, która zostanie wpisana do rejestru o którym mowa w art. 5 projektowanej ustawy.

Wprowadzono także warunek, iż ze zwolnienia spółka ta może korzystać pod warunkiem, iż prowadzić będzie ewidencję pozwalającą na określenie, w jakiej części osiągnięte przez nią w roku podatkowym dochody (przychody) uzyskane zostały:

- a) z wynajmu nieruchomości lub ich części,
 - b) ze zbycia nieruchomości lub ich części,
 - c) z dywidend oraz innych przychodów z udziału w zyskach spółek, o których mowa w art. 12 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości,
 - d) z pozostałych źródeł przychodów,
- oraz pozwalającą na określenie, w jakiej części środki wydatkowane przez spółkę w roku podatkowym na wypłatę dywidend oraz innych należności z udziału w zyskach spółki pochodziły z dochodów (przychodów) uzyskanych bezpośrednio lub pośrednio z wynajmu nieruchomości lub ich części.

Doprecyzowane także zostało, iż za uzyskane przez spółkę rynku wynajmu nieruchomości dochody pośrednio pochodzące z wynajmu nieruchomości lub ich części uważać się będzie dochody z dywidend oraz inne przychody uzyskane przez tę spółkę z udziału w zyskach spółek zależnych, proporcjonalnie w tej części, w jakiej w roku podatkowym poprzedzającym rok, w którym dywidenda została wypłacona, osiągnięte przez spółkę zależną przychody z wynajmu nieruchomości lub jej części pozostawały do ogólnej kwoty przychodów uzyskanych przez tę spółkę.

Uregulowano również zasady postępowania w przypadku niespełnienia kompletu warunków przewidzianych dla spółki rynku wynajmu nieruchomości do końca drugiego roku podatkowego następującego po roku podatkowym, w którym wpisana została do rejestru o którym mowa w art. 5 ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości. W przypadku takim spółka obowiązana będzie do złożenia korekty zeznania za lata podatkowe, w których korzystała ze zwolnienia oraz do zapłaty należnego podatku wraz z odsetkami za zwłokę.

Podobne zasady obowiązywać będą w przypadku wykreślenia spółki z rejestru o którym mowa w art. 5 projektu ustawy.

Z kolei w przypadku spółki zależnej wskazano, iż zwolnienie tej spółki z opodatkowania podatkiem dochodowym stosować się będzie pod warunkiem, iż spółka taka prowadzić będzie ewidencję rachunkową w sposób umożliwiający określenie, jaka część uzyskiwanych w każdym roku podatkowym dochodów (przychodów) tej spółki pochodzi z wynajmu nieruchomości lub ich części, jaka ze zbywania nieruchomości lub ich części, a jaka z pozostałych źródeł. Ewidencja taka - w przypadku wypłaty przez spółkę zależną dywidendy na rzecz spółki rynku wynajmu nieruchomości - pozwoli określić, w jakiej części otrzymane przez spółkę rynku wynajmu nieruchomości dochody „pośrednio” uzyskane zostały z wynajmu nieruchomości.

Art. 16 pkt 6

Przepisem art. 16 pkt 6 nadana została nowa treść art. 19 ust. 1 ustawy CIT, określającego wysokość stawek podatkowych w podatku dochodowym od osób prawnych. Wskazano w nim, iż dochody uzyskane przez spółkę rynku wynajmu nieruchomości bezpośrednio lub pośrednio pochodzące z wynajmu nieruchomości lub ich części - w części wydatkowanej na wypłatę na rzecz jej wspólników (akcjonariuszy) dywidend oraz innych należności z tytułu udziału w zyskach tej spółki – podlegać będą opodatkowaniu podatkiem dochodowym z uwzględnieniem 8,5% stawki tego podatku.

Art. 16 pkt 7

Zmiana dotyczy treści art. 22 ustawy CIT, w którym wskazano, iż dochody (przychody) podatników podatku dochodowego od osób prawnych, będących wspólnikami (akcjonariuszami) wpisanej do rejestru spółki rynku wynajmu nieruchomości uzyskane z udziału w zyskach takiej spółki podlegać będą zwolnieniu z opodatkowania podatkiem dochodowym.

Art. 16 pkt 8

Treścią art. 16 pkt 8 ustawy dokonana została zmiana brzmienia art. 25 ustawy CIT. Mocą tej zmiany spółki rynku wynajmu nieruchomości oraz spółki zależne zwolnione zostały z obowiązku wpłacania zaliczek miesięcznych na podatek dochodowy w zakresie dochodów podlegających zwolnieniu z opodatkowania podatkiem dochodowym. W przypadku wydatkowania przez spółkę rynku wynajmu nieruchomości równowartości takich zwolnionych dochodów na wypłatę dywidendy rzecz wspólników (akcjonariuszy) z tytułu udziału w zyskach spółki rynku wynajmu nieruchomości lub wydatkowania na wypłatę

wynagrodzeń na rzecz osób wchodzących w skład organów zarządzających, nadzorczych i kontrolnych takiej spółki oraz na rzecz osób reprezentujących tę spółkę lub te organy z tytułu pełnionych funkcji podatek od tego dochodu spółka, bez wezwania, zobowiązana będzie wpłacać do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonała wspomnianego wyżej wydatku.

Z kolei spółka zależna, jeżeli nie wydatkuje objętych zwolnieniem dochodów (dochodów z wynajmu nieruchomości lub jej części oraz ze zbycia nieruchomości lub jej części) na wypłatę dywidendy na rzecz spółki wynajmu nieruchomości lub na zakup albo wytworzenie nieruchomości lub ich części albo wydatkuje te dochody na te cele ale po upływie określonych w ustawie terminów (w przypadku dywidendy - do upływu 9 miesięcy po zakończeniu roku podatkowego, a w przypadku zakupu lub wytworzenia nieruchomości lub ich części - do upływu 24 miesięcy po zakończeniu roku podatkowego), to zobowiązana będzie bez wezwania należny od tych dochodów podatek wpłacić się do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano wydatku na inne cele albo do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym upłynął ww. termin.

Omawianą zmianą uregulowano także kwestię opodatkowania dochodów spółek rynku wynajmu nieruchomości oraz ich spółek zależnych, w sytuacji postawienia takiej spółki w stan upadłości lub likwidacji albo w sytuacji, kiedy taka spółka przestanie być podatnikiem podlegającym w Rzeczypospolitej Polskiej opodatkowaniu od całości swoich dochodów.

W takim przypadku, z dniem wystąpienia tych okoliczności traci ona prawo do zwolnienia określonego w wyżej omawianych przepisach. Konsekwencją utraty prawa do tego zwolnienia będzie to, iż dochody takiej spółki, osiągnięte przez spółkę w okresie ostatnich 5 lat podatkowych i niewydatkowane na cele predestynujące do skorzystania ze zwolnienia, podlegać będą zsumowaniu z dochodami uzyskanymi za ostatni rok podatkowy i opodatkowaniu według zasad ogólnych. Zapłata podatku od tych dochodów (bez odsetek za zwłokę) powinna w takim przypadku nastąpić nie później, niż do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym ww. okoliczności wystąpiły.

Art. 17

Zmiana dotyczy art. 21a ustawy z dnia 201 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym wskazującym zakres informacji otrzymywanych przez sąd rejestrowy z Biura Informacyjnego Krajowego Rejestru Karnego. Zgodnie z wprowadzoną zmianą sąd rejestrowy będzie otrzymywał informacje dotyczące osób podlegających wpisowi lub wpisanych jako członkowie organu zarządzającego spółki rynku wynajmu nieruchomości w zakresie skazań za umyślne przestępstwo lub umyślne przestępstwo skarbowe lub umyślne wykroczenie skarbowe.

Art. 18

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. 19

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 lobbingsowej 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 lobbingsowej w procesie stanowienia prawa projekt został umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

Projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.