



Polska Izba Nieruchomości Komeracyjnych

**Polska Izba Nieruchomości Komeracyjnych**  
ul. Grzybowska 5A  
00-132 Warszawa  
Tel. 22 324 59 95  
kontakt@stowarzyszeniepink.org.pl

Warszawa, 22 marca 2020 r.

Sz. P.

**Jadwiga Emilewicz**

*Minister Rozwoju*

Ministerstwo Rozwoju

pl. Trzech Krzyży 3/5

00-507 Warszawa

Dotyczy: Projektu z 21 marca: USTAWA z dnia \_\_\_\_\_ o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw propozycji zmian w tzw. Tarczy Antykryzysowej

*Szanowni Państwo!*

Jako Polska Izba Nieruchomości Komeracyjnych (dalej jako: „**PINK**”), chcielibyśmy się odnieść do przedstawionych 21 marca propozycji rozwiązań w ustawie specjalnej, zwanej „Tarczą Antykryzysową”.

PINK reprezentuje kilkadziesiąt podmiotów (deweloperów i właścicieli nieruchomości komercyjnych, usługodawców) działających w sektorze nieruchomości komercyjnych na wynajem (biura, powierzchnie handlowe, magazynowe, hotele) w środowisku gospodarczym, politycznym i społecznym. Ze względu na bardzo krótki (co jest oczywiście uzasadnione sytuacją) czas na konsultacje skupiamy się na sygnalizowaniu poszczególnych kwestii. W razie potrzeby jesteśmy w stanie szczegółowo uzasadnić poszczególne rozwiązania.

Uwagi ogólne

- Oparcie części przepisów pomocowych na kryterium spadku przychodów / obrotów (np. art. 15g) ma uzasadnienie, niemniej należy wziąć pod uwagę, że prawdopodobnie równie istotnym (lub wręcz istotniejszym) problemem może być utrata płynności, tj. brak otrzymania zapłaty za realizowane

dostawy/prace (czyli wystąpienie przychodów lecz brak płatności). W efekcie rozwiązania pomocowe powinny alternatywnie umożliwiać skorzystanie z przepisów w przypadku utraty płynności w następstwie sytuacji spowodowanej koronawirusem.

#### Relacje pracodawca – pracownik

- Postulujemy utworzenie nowego instrumentu w ramach pomocy publicznej, który powinien dotyczyć przestojowego, redukcji etatów, pomocy starosty, tak żeby wysokość tej pomocy mogła być wyższa niż 200 tys. euro. Działanie to uzasadnione jest rozluźnieniem zasad pomocy publicznej przez Komisję Europejską.
- Ta sama zasada czyli stosowanie nowych przyjętych przez UE zasad pomocy publicznej w miejsce pomocy de minimis powinna mieć zastosowanie do wszystkich wniosków o odroczenie terminu płatności oraz rozłożenie podatku na raty rozpatrywanych na podstawie obecnie obowiązujących przepisów Ordynacji Podatkowej złożonych w czasie epidemii lub stanu zagrożenia epidemicznego.
- W tym kontekście zwracamy uwagę że w ostatnich dniach pojawiają się programy zgłoszone przez inne Państwa (np. Francja / Dania) które szybko uzyskują aprobatę Komisji Europejskiej.
- Zmiany w zakresie art. 15g, tak aby warunek posiadania braku zaległości na koniec 3 kwartału uważało się za spełniony jeżeli przedsiębiorca dysponuje zaświadczeniem o niezaleganiu z ZUS i / lub organów podatkowych wydanych w dowolnym okresie późniejszym.

#### Regulacje w zakresie czynszów

- PINK nie neguje konieczności uregulowania trudnej sytuacji operatorów handlowych, którzy mają zamknięte placówki ze względu na obecne przepisy. Niemniej przepisy rozważane w art. 15ze (czynsze w obiektach handlowych) oznaczają w praktyce przerzucenie pełnych skutków sytuacji (w szczególności zamknięcia placówek handlowych) na właścicieli obiektów handlowych (wynajmujących) bez zapewnienia jakichkolwiek adekwatnych rekompensat czy działań osłonowych z tego tytułu. Dodatkowo proponowane rozwiązania w istotnym stopniu ingerują one w rozwiązania cywilnoprawnej. Jest to tym bardziej nieuzasadnione, iż zgodnie z naszą wiedzą właściciele obiektów handlowych są w ciągłym dialogu z najemcami i strony indywidualnie lub za pośrednictwem organizacji branżowych takich jak PINK czy Polska Rada Centrów Handlowych starają się wypracować rozwiązania satysfakcjonujące dla obu stron.
- Czynsze od najemców stanowią najczęściej jedyne źródło przychodów właścicieli budynków, a ich wyeliminowanie – niezależnie od braku społecznego uzasadnienia takiego jednostronnego działania – uniemożliwi opłacenie kosztów utrzymania (co z kolei uderzy w pracowników i dostawców tych usług, a zatem powiększy grono podmiotów poszkodowanych) oraz kredytów bankowych, co może doprowadzić do wypowiedzenia umów kredytowych, które z kolei prowadzić będzie do bankructwa poszczególnych podmiotów/przejęcia nieruchomości przez banki. Wszystkie te działania z

pewnością wpłyną na funkcjonowanie samych obiektów i to prawdopodobnie akurat w momencie, w którym możliwe będzie ich ponowne otwarcie. W efekcie sami najemcy będą poszkodowani, gdyż po ponownym umożliwianiu handlu nie będą w stanie wrócić do obiektów lub obiekty te będą znacznie gorzej zarządzane (z racji przejęcia przez bank lub po prostu ograniczenia kosztów przez właściciela) – w efekcie dla najemcy okres utrudnień w funkcjonowaniu wydłuży się. W efekcie proponowane działania prawdopodobnie doprowadzą do długoterminowego zachwiania rynku i pogorszenia wszystkich podmiotów na nim funkcjonujących, włączając najemców oraz usługodawców obsługujących centra handlowe.

- W sytuacji rozważania jakichkolwiek ogólnych ustawowych ustaleń w zakresie czynszu jako absolutne minimum konieczne wydaje się wprowadzenie odpowiedniego ustawowego odroczenia spłat rat kredytów oraz odsetek zaciągniętych na zakup/budowę centrum handlowego. Jednocześnie ze strony rządu wynajmujący powinni uzyskać analogicznie wsparcie w sytuacji, w której bank finansujący takiego odroczenia nie przyzna (zwrócić tu należy uwagę, że wiele projektów finansowane jest przez banki zagraniczne ze względu na to, że banki krajowe nie dysponowały środkami pozwalającymi na samodzielne finansowanie inwestycji o wartości często ponad 100m eur).
- Dodatkowo należy zauważyć, że obecna sytuacja w praktyce zamroziła decyzje biznesowe w zakresie nowych powierzchni komercyjnych, w szczególności w częściach powierzchni handlowej, ale również biurowej. Oznacza to, że podmioty z branży nieruchomości komercyjnych jeszcze przez długi czas odczuwać będą skutki kryzysu wywołanego epidemią ponosząc koszty utrzymania niewynajętych powierzchni oraz nie uzyskując z tej powierzchni przychodów. Do tego dołożyć należy pośredni efekt sytuacji, tj. spodziewane trudności z egzekwowaniem czynszów już należnych (ze względu na trudności najemców). W efekcie cała branża w sposób bezpośredni w istotny sposób i w praktyce w pierwszej kolejności odczuje skutki decyzji wynikających z zagrożenia epidemią/epidemii.

#### Kwestie podatkowe

- Postulujemy przedłużenie do 30.06.2020 terminu na złożenie deklaracji CIT-8 oraz zapłatę podatku za rok 2019 (biorąc pod uwagę, że i tak przedsiębiorcy płacili w trakcie roku zaliczki) dla przedsiębiorców dotkniętych wpływem COVID-19.
- Jako przepis dodatkowy (vide rozwiązania art. 15q) postulujemy zniesienie podatku od czynności cywilnoprawnych od wszelkich wkładów w spółkach osobowych, dopłat do spółek z.o.o. oraz podniesienia kapitału w spółkach kapitałowych wynikających z zaistniałej sytuacji.
- Zmiany w art. 15p: postulujemy możliwość wprowadzenia zarówno zwolnienia jak i obniżenia przez gminy podatku od nieruchomości, aby dać większą elastyczność. Dodatkowo warto rozważyć wprowadzenie możliwości odzyskania podatku od nieruchomości już zapłaconego przez przedsiębiorcę przed dniem wejścia w życie ustawy a po 1.01.2020.
- Zmiany w zakresie prawa do wstecznego rozliczenia strat za 2020 (CIT i PIT) – jeżeli strata powstaje od początku 1.01.2020 to powinna być możliwość jej uwzględnienia i korygowania na bieżąco roku 2019 i ewentualnej korekty w przypadku gdy w 2020 strata będzie inna lub nie wystąpi. Na ten



Polska Izba Nieruchomości Komeracyjnych

**Polska Izba Nieruchomości Komeracyjnych**  
ul. Grzybowska 5A  
00-132 Warszawa  
Tel. 22 324 59 95  
kontakt@stowarzyszeniepink.org.pl

moment rozliczenie wsteczne strat możliwe jest dopiero po zakończeniu roku 2020 czyli w 2021. Zmiana poprawiałaby płynność przedsiębiorców.

- Art. 31g: wydłużenie okresu do wydawania interpretacji podatkowych wpłynie na zwiększenie niepewności podatników. W szczególności w branży nieruchomości komercyjnych występują duże wartości pojedynczych transakcji (z reguły ponad 100m pln). Ze względu na istniejącą niepewność co do zasad opodatkowania VAT takich transakcji (częściowo jedynie wyjaśnionych przez Objasnienia MF z grudnia 2018 r.) przyjętą praktyką jest realizowanie transakcji po uzyskaniu wiążącej interpretacji podatkowej – oczekiwanie na interpretację 6 miesięcy w bardzo dużym stopniu zwiększy niepewność inwestorów, ograniczy dynamikę transakcji i będzie mieć istotny wpływ na pozycję poszczególnych podmiotów w branży. Jednocześnie zbycie nieruchomości bardzo często prowadzi do istotnego dochodu (np. deweloper nieruchomości po jej wynajęciu poprzez sprzedaż realizuje całą marżę na procesie), a co za tym idzie opóźnienie transakcji spowoduje opóźnienie wpływów z podatku dochodowego, co w obecnej sytuacji jest szczególnie niepożądane.

\*\*\*

Upzejmie prosimy o uwzględnienie naszej organizacji przy dystrybucji propozycji rozwiązań prawnych planowanych przez Ministerstwo Rozwoju.

*Z wyrazami szacunku*

*Paweł Toński*

*Prezes Zarządu*

*Agnieszka Hryniewiecka-Jachowicz*  
*Dyrektor operacyjny / Członek Zarządu*