



Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

**PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY O FIRMACH
INWESTUJĄCYCH W NAJEM NIERUCHOMOŚCI (PROJEKT Z 25 KWIETNIA
2018 R.)**

WARSZAWA, 22 czerwca 2018 r.

Pan Paweł Gruza
Podsekretarz Stanu
W Ministerstwie Finansów

Szanowny Panie Ministrze,

W odpowiedzi na uwagi zgłaszane w toku konferencji uzgodnieniowej dotyczącej projektu ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości (UD370), Stowarzyszenie Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (w skrócie: „**Stowarzyszenie**” lub „**PINK**”) przedstawia poniżej propozycje zmiany projektu ustawy wraz z ich uzasadnieniem.



Paweł Toński
Prezes Zarządu

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

PROPOZYCJE ZMIAN DO PROJEKTU USTAWY

1. Proponujemy zmianę art. 4 ust. 1 pkt 2) projektu ustawy, nadając mu następujące brzmienie:

*„2) co najmniej 95% udziału w jej kapitale zakładowym posiada firma **lub firmy** inwestujące w najem nieruchomości;”*

Komentarz:

Taka zmiana pozwoli na tworzenie przez FINN spółek celowych w formule joint-venture, które to w naszej ocenie będą atrakcyjną formą prowadzenia projektów dla potencjalnych inwestorów. Projekty joint-venture są z powodzeniem realizowane przez czołowych graczy na rynku deweloperskim, w tym również w zakresie projektów mieszkaniowych. Ponieważ w dalszym ciągu zachowany zostanie prawie całkowity udział kapitałowy FINN w spółce zależnej to w naszej ocenie rozwiązanie takie dając większą elastyczność nie wpływa na poziom ryzyka inwestycyjnego – tj. inwestor indywidualny będzie w dalszym ciągu nabywał akcje FINN kierującego się określoną, publicznie dostępną polityką inwestycyjną a same FINN jako podmioty profesjonalne i dążące do maksymalizacji zysku będą tworzyły takie joint-venture, które w ocenie zarządzających będą dawać taką rękojmię. Pod rozważę pozostawiamy, czy w postanowieniach ustawy nie dopisać ograniczenia, zgodnie z którym każdy FINN będzie musiał posiadać w takich spółkach co najmniej 20% udziałów, co spełniałoby definicję spółki powiązanej, o której stanowi Kodeks spółek handlowych.

2. Proponujemy zmianę art. 4 ust. 2 projektu ustawy dodając po kropce następującą treść:

„W przypadku zbycia przez spółkę zależną nieruchomości mieszkalnej, kwota uzyskana z tego tytułu nie jest wliczana do wartości bilansowej, o której stanowi art. 4 ust 1 pkt 3) powyżej, w roku obrotowym, w którym doszło do zbycia.”

Komentarz:

Proponowana zmiana pozwoli na uniknięcie sytuacji, w której spółka zależna FINN dokona zbycia nieruchomości (jednej lub więcej), jednak z uwagi na ograniczenia wynikające z Kodeksu spółek handlowych nie będzie w stanie wypłacić środków przed testem środków bilansowych.

3. Proponujemy zmianę art. 8 ust. 1 pkt 1) dodając przed „oraz” następującą treść:

„W przypadku zbycia przez firmę inwestującą w najem nieruchomości, nieruchomości mieszkalnej, kwota uzyskana z tego tytułu nie jest wliczana do wartości bilansowej, o której stanowi art. 7 ust 1 pkt 1 powyżej, w roku obrotowym, w którym doszło do zbycia.”

Komentarz:

Proponowana zmiana pozwoli na uniknięcie sytuacji, w której FINN dokona zbycia nieruchomości (jednej lub więcej), jednak z uwagi na ograniczenia wynikające z Kodeksu spółek handlowych nie będzie w stanie wypłacić środków przed testem środków bilansowych.

4. Proponujemy dodanie do art. 21 projektu ustawy dodatkowego punktu, wprowadzającego zmianę art. 24b ust. 2 ustawy o CIT (w brzmieniu jaki zostanie nadany temu przepisowi przez ustawę z 15

czerwca 2018 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne), poprzez wyodrębnienie pkt 1 i 2 i nadanie im następującej treści:

„2. Zwalnia się od podatku od przychodów z budynków przychód ze środka trwałego będącego budynkiem mieszkalnym:

1) oddanym do użytkowania w ramach realizacji programów rządowych i samorządowych dotyczących budownictwa społecznego, jeżeli zwolnienie to stanowi rekompensatę spełniającą warunki określone w decyzji Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z 11.01.2012, str. 3);

2) oddanym do użytkowania na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze przez firmy inwestujące w najem nieruchomości lub spółki zależne, o których mowa w art. 4 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości.”

Komentarz:

Proponowana zmiana umożliwi wyłączenie FINN i jej spółek zależnych z opodatkowania tzw. podatkiem minimalnym.



Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

ul. Grzybowska 5a

00-132 Warszawa

tel. +48 22 324 59 95

email: kontakt@stowarzyszeniepink.org.pl