



Czerwiec 2017

## Nowy projekt ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości z dnia 19 maja 2017 r.

### Ministerstwo Finansów opublikowało nowy projekt ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości z dnia 19 maja 2017 r. zawierający istotne zmiany w porównaniu do poprzedniego projektu tej ustawy z dnia 12 października 2016 r.

Zgodnie z uzasadnieniem celem nowej regulacji jest wprowadzenie do polskiego ustawodawstwa przepisów, które umożliwią rozwój spółek rynku wynajmu nieruchomości („SRWN”) oraz zwiększenie zaangażowania krajowego kapitału prywatnego na tym rynku. Podobne regulacje dotyczące spółek inwestujących w rynek nieruchomości (tzw. REIT od ang. *Real Estate Investment Trust*) posiada od wielu lat szereg innych państw.

Wśród oczekiwanych korzyści wprowadzenia nowych przepisów wymienia się m.in. upowszechnienie inwestycji na rynku nieruchomości, w szczególności wśród inwestorów indywidualnych, z uwagi na preferencyjne warunki opodatkowania dochodów kapitałowych z inwestycji w SRWN, a także wsparcie rozwoju krajowego rynku kapitałowego.

Poniżej przedstawiamy najistotniejsze zmiany przewidziane w nowym projekcie.

### Definicja SRWN

Zgodnie z nowym projektem, SRWN będzie mogła działać wyłącznie w formie spółki akcyjnej oraz posiadać siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zaś jej podstawowym celem powinna być regularna wypłata dywidendy dla akcjonariuszy z zysku, którego źródłem są przychody z najmu nieruchomości, w tym również uzyskiwane za pośrednictwem spółek zależnych. Akcje SRWN powinny być dopuszczone do publicznego obrotu na rynku regulowanym w Polsce.

Ponadto warunkiem wykonywania działalności przez SRWN będzie uprzednie dokonanie wpisu tej spółki do rejestru spółek rynku wynajmu nieruchomości prowadzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego.

### Definicja nieruchomości

Zgodnie z projektem nieruchomości należy rozumieć jako budynki trwale związane z gruntem lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Co istotne, w porównaniu do poprzedniego projektu, obecny przewiduje, że poza nieruchomościami komercyjnymi, przedmiotem inwestycji SRWN mogą być także budynki i lokale mieszkalne.

### Wymogi statutowe SRWN

W nowym projekcie zaprezentowano również zmiany w zakresie wymogów statutowych, jakie powinny spełniać SRWN, tj.:

- 1) zmniejszenie wysokości minimalnego kapitału zakładowego z 60 do 50 mln zł;
- 2) podwyższenie poziomu zysku przed opodatkowaniem, jaki powinien zostać osiągnięty z wynajmu nieruchomości lub ich części bądź odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części z 70 proc. do 80 proc.

Ponadto projekt wprowadza wymóg dokonania przeglądu przez biegłego rewidenta warunków dotyczących struktury aktywów i przychodów, relacji zobowiązań do wartości aktywów, a także poziomu wypłat dokonanych na poczet dywidendy na koniec każdego roku obrotowego.

Nowe regulacje przewidują również zwiększenie minimalnej liczby członków zarządu z 2 do 3 oraz wprowadzenie dodatkowych wymagań kwalifikacyjnych w przypadku co najmniej dwóch z nich. Dodatkowo, przynajmniej jeden z członków zarządu powinien być rzeczoznawcą majątkowym.

### Opodatkowanie SRWN

W stosunku do pierwotnego projektu ustawy znaczącej zmianie uległy regulacje odnoszące się do zasad opodatkowania SRWN.

Zgodnie ze zmienionymi regulacjami dochody osiągane przez SRWN z wynajmu nieruchomości, ich sprzedaży, zbycia udziałów w spółkach zależnych oraz dywidend z udziałów w zyskach w spółkach zależnych będą podlegały zwolnieniu z opodatkowania do czasu ich przeznaczenia na wypłatę dywidendy do inwestorów lub wynagrodzenia dla organów zarządzających, nadzorczych i kontrolnych oraz osób reprezentujących takie spółki.

Z kolei w przypadku spółek zależnych zwolnieniem objęte będą dochody takich spółek uzyskane z wynajmu nieruchomości lub ich części oraz ze zbycia nieruchomości lub jej części, w części wydatkowanej na wypłatę dywidendy na rzecz SRWN lub na zakup albo wytworzenie nieruchomości lub ich części w terminach przewidzianych w przepisach.

Opisane powyżej zwolnienia będą miały zastosowanie pod warunkiem prowadzenia ewidencji rachunkowej w sposób umożliwiający zbadanie spełnienia warunków wynikających z przepisów, co do źródeł przychodów oraz ich wydatkowania.

Dodatkowo, nowy projekt przewiduje opodatkowanie CIT dochodów uzyskanych przez SRWN bezpośrednio lub pośrednio z wynajmu nieruchomości w części wydatkowanej na wypłatę na rzecz ich akcjonariuszy dywidend oraz innych należności z tytułu udziału w zyskach w wysokości 8,5 proc. Należy podkreślić, iż przychód w tym zakresie nie będzie mógł być pomniejszony o odpisy amortyzacyjne dokonywane od wynajmowanych nieruchomości.

Opisywany projekt wprowadza również postanowienia dotyczące obowiązku zapłaty podatku w przypadku niespełnienia ustawowych warunków zwolnienia lub postawienia SRWN lub spółki zależnej w stan upadłości, likwidacji lub utraty statusu podatnika na terytorium RP.

#### **Opodatkowanie inwestorów**

Nowy projekt zawiera także preferencyjne zasady opodatkowania dochodów inwestorów osiąganych z inwestycji w SRWN - dochody z udziału w zyskach SRWN (dywidendy, zaliczki na dywidendę)

mają podlegać zwolnieniu z opodatkowania podatkiem dochodowym, zarówno w przypadku inwestorów będących podatnikami CIT, jak i PIT.

Zgodnie z projektem, proponowane przepisy miałyby wejść w życie od 1 stycznia 2018 r.

Zwracamy uwagę, że omawiany projekt ustawy został zgłoszony do dalszych konsultacji publicznych oraz opiniowania i może ulec zmianie w toku dalszych prac legislacyjnych.

Prosimy o kontakt, gdyby chcieli Państwo uzyskać więcej informacji na temat planowanych zmian lub porozmawiać o możliwościach z nich wynikających dla sytuacji Państwa firmy.

Informacje zawarte w niniejszej publikacji mają charakter ogólny i nie dotyczą sytuacji konkretnej firmy. Ze względu na szybkość zmian zachodzących w polskim prawodawstwie prosimy o upewnienie się w dniu zapoznania się z niniejszą publikacją, czy informacje w niej zawarte są wciąż aktualne.

Przed podjęciem konkretnych decyzji proponujemy skonsultowanie ich z naszymi doradcami.

Nazwa i logo KPMG są zastrzeżonymi znakami towarowymi bądź znakami towarowymi KPMG International.

© 2017 KPMG Tax M.Michna sp.k. jest polską spółką komandytową i członkiem sieci KPMG składającej się z niezależnych spółek członkowskich stowarzyszonych z KPMG International Cooperative („KPMG International”), podmiotem prawa szwajcarskiego. Wszelkie prawa zastrzeżone.

## Kontakt

### Rafał Ciołek

**Partner**

**Tel. :** +48 22 528 11 97

**Faks:** +48 22 528 11 59

rciolek@kpmg.pl

### Anna Sińczuk

**Partner**

**Tel. :** +48 22 528 11 92

**Faks:** +48 22 528 11 59

asinczuk@kpmg.pl

### Honorata Green

**Partner**

**Tel. :** +48 22 528 11 53

**Faks:** +48 22 528 11 59

honoratagreen@kpmg.pl

### Katarzyna Nosal-Gorzeń

**Partner**

**Tel. :** +48 22 528 10 17

**Faks:** +48 22 528 11 59

knosal@kpmg.pl



W celu usprawnienia procesu dzielenia się wiedzą ekspertów KPMG, przygotowaliśmy nowy, innowacyjny system subskrypcyjny. Jeśli chcą Państwo otrzymywać inne publikacje od KPMG w Polsce, bezpośrednio na wskazany adres e-mail, **zachęcamy do rejestracji na stronie [kpmg.com/pl/subskrypcje](http://kpmg.com/pl/subskrypcje)**.

Informacje zawarte w niniejszej publikacji mają charakter ogólny i nie dotyczą sytuacji konkretnej firmy. Ze względu na szybkość zmian zachodzących w polskim prawodawstwie prosimy o upewnienie się w dniu zapoznania się z niniejszą publikacją, czy informacje w niej zawarte są wciąż aktualne.

Przed podjęciem konkretnych decyzji proponujemy skonsultowanie ich z naszymi doradcami.

Nazwa i logo KPMG oraz hasło "cutting through complexity" są zastrzeżonymi znakami towarowymi bądź znakami towarowymi KPMG International.

© 2017 KPMG Tax M.Michna sp.k. jest polską spółką komandytową i członkiem sieci KPMG składającej się z niezależnych spółek członkowskich stowarzyszonych z KPMG International Cooperative („KPMG International”), podmiotem prawa szwajcarskiego. Wszelkie prawa zastrzeżone.

## Biura KPMG

### Warszawa

ul. Inflancka 4a  
00-189 Warszawa

**Tel. :** +48 22 528 11 00

**Faks:** +48 22 528 10 09

kpmg@kpmg.pl

### Gdańsk

al. Zwycięstwa 13a  
80-219 Gdańsk

**Tel. :** +48 58 772 95 00

**Faks:** +48 58 772 95 01

gdansk@kpmg.pl

### Kraków

ul. Opolska 114  
31-114 Kraków

**Tel. :** +48 12 424 94 00

**Faks:** +48 12 424 94 01

krakow@kpmg.pl

### Katowice

ul. Francuska 34  
40-028 Katowice

**Tel. :** +48 32 778 88 00

**Faks:** +48 32 778 88 10

katowice@kpmg.pl

### Poznań

ul. Roosevelta 18  
60-829 Poznań

**Tel. :** +48 61 845 46 00

**Faks:** +48 61 845 46 01

poznan@kpmg.pl

### Łódź

al. Piłsudskiego 22  
90-051 Łódź

**Tel. :** +48 42 232 77 00

**Faks:** +48 42 232 77 01

lodz@kpmg.pl

### Wrocław

ul. Bema 2  
50-265 Wrocław

**Tel. :** +48 71 370 49 00

**Faks:** +48 71 370 49 01

wroclaw@kpmg.pl