

**U S T A W A**

z dnia ..... 2018 r.

**o firmach inwestujących w najem nieruchomości<sup>1)</sup>**

**Art. 1.** Ustawa określa zasady funkcjonowania firm inwestujących w najem nieruchomości oraz spółek zależnych.

**Art. 2.** Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) kosztach uzyskania przychodów – oznacza to koszty uzyskania przychodów w rozumieniu ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2343, z późn. zm.<sup>2)</sup>);
- 2) przepisach prawa handlowego – oznacza to przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1577 oraz z 2018 r. poz. 398 i 650);
- 3) przychodach – oznacza to przychody w rozumieniu ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych;
- 4) rynku oficjalnych notowań – oznacza to rynek oficjalnych notowań w rozumieniu art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2017 r. poz. 1768, z późn. zm.<sup>3)</sup>).

**Art. 3.** Firmą inwestującą w najem nieruchomości, w rozumieniu ustawy, jest spółka akcyjna, której podstawowym przedmiotem działalności jest najem nieruchomości mieszkalnych położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym za pośrednictwem spółek zależnych, oraz która spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) posiada siedzibę i zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 2) akcje spółki zostały dopuszczone do obrotu na rynku oficjalnych notowań;
- 3) została utworzona na czas nieoznaczony;
- 4) kapitał zakładowy spółki wynosi co najmniej 50 000 000 zł;

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawę z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz ustawę z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2175, 2201 i 2369 oraz z 2018 r. poz. 317, 398, 650 i 685.

<sup>3)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2486 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 106, 138, 650, 685 i 723.

- 5) wszystkie akcje spółki są na okaziciela;
- 6) spółka nie emituje akcji uprzywilejowanych;
- 7) statut spółki określa zasady polityki inwestycyjnej tej spółki oraz spółek zależnych, w szczególności rodzaj nieruchomości, których najem będzie przedmiotem działalności tych spółek, oraz kryteria doboru takich nieruchomości i ich wyceny.

**Art. 4. 1.** Spółką zależną od firmy inwestującej w najem nieruchomości jest spółka akcyjna, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółka komandytowo-akcyjna, która spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) posiada siedzibę i zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 2) co najmniej 95% udziału w jej kapitale zakładowym posiada firma inwestująca w najem nieruchomości;
- 3) co najmniej 80% wartości bilansowej aktywów stanowią nieruchomości mieszkalne;
- 4) co najmniej 90% przychodów stanowią przychody z najmu nieruchomości mieszkalnych lub z odpłatnego zbycia nieruchomości mieszkalnych, które były przed ich zbyciem wynajmowane przez spółkę co najmniej przez rok;
- 5) wartość bilansowa zobowiązań zwrotnych, w tym kredytowych, lub pożyczkowych lub z tytułu emisji obligacji i innych tytułów dłużnych, nie przekracza 50% wartości bilansowej aktywów;
- 6) nie posiada akcji ani udziałów w innych spółkach;
- 7) nie jest wpisana do rejestru, o którym mowa w art. 9 ust. 1;
- 8) dokonuje na rzecz wspólników podziału zysku:
  - a) wynikającego z rocznego sprawozdania finansowego, który może zostać przeznaczony do podziału zgodnie z przepisami prawa handlowego, lub
  - b) w wysokości co najmniej 90% łącznej wartości przychodów uzyskanych w roku obrotowym z najmu nieruchomości mieszkalnych lub ze zbycia nieruchomości mieszkalnych, które były przed ich zbyciem wynajmowane przez tę spółkę co najmniej przez rok, pomniejszonej o wydatki poniesione w roku obrotowym na:
    - spłatę kredytów zaciągniętych na nabycie nieruchomości mieszkalnych oraz spłatę odsetek i prowizji od tych kredytów,
    - opłaty związane z użytkowaniem nieruchomości mieszkalnych, stanowiące koszty uzyskania przychodów spółki zależnej, w szczególności na opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę, ścieki, utrzymanie czystości i bezpieczeństwa,

- wyposażenie, remont lub modernizację posiadanych nieruchomości mieszkalnych, w łącznej wysokości nie wyższej niż wartość odpowiadająca iloczynowi wyrażonej w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości mieszkalnych, z wyłączeniem gruntu, i stawki 30 zł;
- opłacenie podatku od nieruchomości z tytułu posiadanych nieruchomości mieszkalnych oraz podatku dochodowego.

2. Spółka zależna jest obowiązana spełniać warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 3–5, na koniec każdego roku obrotowego, a warunek określony w ust. 1 pkt 8 – do końca trzeciego kwartału po zakończeniu roku obrotowego.

3. W sprawozdaniu z badania rocznego sprawozdania finansowego lub rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego biegły rewident stwierdza, czy spółka zależna spełniła warunki, o których mowa w ust. 1.

**Art. 5.** 1. Przez nieruchomość mieszkalną rozumie się budynek mieszkalny lub udział w takim budynku lub lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, wraz z gruntem lub udziałem w gruncie albo prawem użytkowania wieczystego gruntu lub udziałem w takim prawie, które są związane z tym budynkiem lub lokalem.

2. Budynek uznaje się za mieszkalny, jeżeli co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej tego budynku wykorzystywana jest do celów służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

3. Przez nieruchomość mieszkalną rozumie się także budynek lub lokal stanowiący odrębną nieruchomość wraz z gruntem lub udziałem w gruncie albo prawem użytkowania wieczystego gruntu lub udziałem w takim prawie wykorzystywany:

- 1) do prowadzenia placówki zapewniającej całodobową opiekę osobom niepełnosprawnym, przewlekle chorym lub osobom w podeszłym wieku, o której mowa w art. 67 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2017 r. poz. 1769 i 1985 oraz z 2018 r. poz. 650 i 700);
- 2) do celów służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych uczniów, nauczycieli, słuchaczy, studentów, doktorantów lub nauczycieli akademickich, a w szczególności do prowadzenia internatów, akademików i domów studenckich.

**Art. 6.** W przypadku gdy firma inwestująca w najem nieruchomości albo spółka zależna nabędzie nieruchomości mieszkalne o nieuregulowanym stanie prawnym lub będące przedmiotem postępowania zabezpieczającego lub egzekucyjnego w rozumieniu ustawy z

dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 155, z późn. zm.<sup>4)</sup>), nieruchomości te nie są brane pod uwagę przy ocenie spełniania warunków określonych odpowiednio w art. 4 ust. 1 pkt 3 i 4 lub art. 7 ust. 1 pkt 1–3.

**Art. 7. 1.** Firma inwestująca w najem nieruchomości jest obowiązana:

- 1) utrzymywać wartość bilansową nieruchomości mieszkalnych oraz udziałów lub akcji spółek zależnych na poziomie nie niższym niż 80% wartości bilansowej aktywów firmy;
- 2) uzyskiwać co najmniej 90% przychodów z najmu nieruchomości mieszkalnych lub z odpłatnego zbycia nieruchomości mieszkalnych, które były przed ich zbyciem wynajmowane przez firmę co najmniej przez rok, lub z tytułu udziałów w spółkach zależnych lub ze sprzedaży udziałów lub akcji spółek zależnych;
- 3) uzyskiwać przychody z najmu co najmniej 5 nieruchomości mieszkalnych położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 4) utrzymywać wartość bilansową zobowiązań zwrotnych, w tym kredytowych, pożyczkowych, lub emisji obligacji lub innych tytułów dłużnych na poziomie nie wyższym niż 50% wartości bilansowej aktywów;
- 5) z zastrzeżeniem ust. 3, dokonywać na rzecz akcjonariuszy podziału zysku:
  - a) wynikającego z rocznego sprawozdania finansowego, który może zostać przeznaczony do podziału zgodnie z przepisami prawa handlowego, lub
  - b) w wysokości co najmniej 90% łącznej wartości przychodów uzyskanych w roku obrotowym z najmu nieruchomości mieszkalnych lub z odpłatnego zbycia nieruchomości mieszkalnych, które były przed ich zbyciem wynajmowane przez firmę inwestującą w najem nieruchomości co najmniej przez rok, w tym przychodów uzyskanych za pośrednictwem spółki zależnej, pomniejszonej o wydatki poniesione w roku obrotowym na:
    - spłatę kredytów zaciągniętych na nabycie nieruchomości mieszkalnych oraz spłatę odsetek i prowizji od tych kredytów,
    - opłaty związane z użytkowaniem nieruchomości mieszkalnych, stanowiące koszty uzyskania przychodów firmy inwestującej w najem nieruchomości, w szczególności na opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę, ścieki, utrzymanie czystości i bezpieczeństwa,

---

<sup>4)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2491 oraz z 2018 r. poz. 5, 138, 398, 416, 650 i 730.

- wyposażenie, remont lub modernizację posiadanych nieruchomości mieszkalnych, w łącznej wysokości nie wyższej niż wartość odpowiadająca iloczynowi wyrażonej w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości mieszkalnych, z wyłączeniem powierzchni gruntu, i stawki 30 zł;
- opłacenie podatku od nieruchomości z tytułu posiadanych nieruchomości mieszkalnych oraz podatku dochodowego.

2. Obowiązek uzyskiwania przychodów z najmu co najmniej 5 nieruchomości mieszkalnych, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uważa się za spełniony również w przypadku gdy przychody z najmu tych nieruchomości uzyskiwane są przez spółkę zależną lub spółki zależne.

3. Na umotywowany wniosek zarządu firmy inwestującej w najem nieruchomości walne zgromadzenie tej firmy może wyłączyć z kwoty zysku przeznaczonej do podziału na rzecz akcjonariuszy, określonej zgodnie z ust. 1 pkt 5, kwotę przychodów uzyskanych w poprzednim roku obrotowym z odpłatnego zbycia nieruchomości mieszkalnych, lub z odpłatnego zbycia akcji lub udziałów spółek zależnych, o ile w okresie 24 miesięcy od takiego zbycia, kwota ta zostanie wydatkowana na nabycie innych nieruchomości mieszkalnych lub na nabycie albo objęcie udziałów lub akcji spółki zależnej lub spółek zależnych.

4. Kwota wyłączona z zysku przeznaczonego do podziału na rzecz akcjonariuszy, o której mowa w ust. 3, zasila wyodrębniony w tym celu kapitał (fundusz) firmy inwestującej w najem nieruchomości.

5. Kwota wyłączona z zysku przeznaczonego do podziału na rzecz akcjonariuszy, o której mowa w ust. 3, niewydatkowana w terminie określonym w tym przepisie na wskazane cele, zwiększa kwotę zysku przeznaczonego do podziału na rzecz akcjonariuszy za rok obrotowy, w którym ten termin upłynął. Kwota ta nie podlega wyłączeniu, o którym mowa w ust. 3.

**Art. 8.** 1. Firma inwestująca w najem nieruchomości jest obowiązana:

- 1) spełniać warunki, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1–4, na koniec każdego roku obrotowego, począwszy od pierwszego roku obrotowego następującego po roku obrotowym, w którym została wpisana do rejestru, o którym mowa w art. 9 ust. 1, oraz
- 2) spełniać warunek, o którym mowa w art. 7 ust. 1 pkt 5, do końca trzeciego kwartału po zakończeniu roku obrotowego, w którym osiągnęła zysk.

2. W sprawozdaniu z badania rocznego sprawozdania finansowego firmy inwestującej w najem nieruchomości biegły rewident stwierdza, czy firma spełniła warunki, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1, 2, 4 i 5.

**Art. 9.** 1. Firma inwestująca w najem nieruchomości podlega wpisowi do rejestru firm inwestujących w najem nieruchomości, zwanego dalej „rejestrem”, prowadzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego, zwaną dalej „Komisją”.

2. Rejestr jest prowadzony w systemie teleinformatycznym.

3. Administratorem danych gromadzonych w rejestrze jest Komisja.

4. Firma inwestująca w najem nieruchomości składa wniosek do Komisji o wpis do rejestru.

5. Do wniosku o wpis do rejestru załącza się:

- 1) statut;
- 2) odpis z rejestru przedsiębiorców;
- 3) wykaz zawierający imiona i nazwiska, datę i miejsce urodzenia, adres zamieszkania, a w przypadku obywateli Rzeczypospolitej Polskiej także numer PESEL, członków zarządu oraz rady nadzorczej firmy inwestującej w najem nieruchomości wraz z opisem ich kwalifikacji i doświadczeń zawodowych oraz informacje z Krajowego Rejestru Karnego, o których mowa w art. 13 ust. 2 pkt 2;
- 4) zaświadczenie o niezaleganiu przez firmę inwestującą w najem nieruchomości w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa, wydane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2017 r. poz. 201, z późn. zm.<sup>5)</sup>).

6. Komisja, w drodze decyzji, odmawia wpisu firmy inwestującej w najem nieruchomości do rejestru, w przypadku gdy:

- 1) firma inwestująca w najem nieruchomości nie spełnia warunków, o których mowa w art. 3;
- 2) załączone do wniosku dokumenty nie są zgodne z przepisami prawa lub ze stanem faktycznym;
- 3) członkowie zarządu lub rady nadzorczej firmy inwestującej w najem nieruchomości nie spełniają odpowiednio warunków, o których mowa w art. 13 lub art. 14 ust. 1.

---

<sup>5)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 648, 768, 935, 1428, 1537, 2169 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 106, 138, 398, 650 i 723.

**Art. 10.** 1. Wpisowi do rejestru podlega nazwa, siedziba i adres firmy inwestującej w najem nieruchomości.

2. Firma inwestująca w najem nieruchomości wpisana do rejestru niezwłocznie informuje Komisję o zmianie danych określonych w ust. 1.

3. Komisja udostępnia dane z rejestru na stronie podmiotowej Komisji.

**Art. 11.** 1. W przypadku gdy firma inwestująca w najem nieruchomości wpisana do rejestru przestanie spełniać warunki, o których mowa w art. 3, lub w terminach, o których mowa w art. 8, nie spełnia warunków, o których mowa w art. 7 ust. 1, niezwłocznie składa wniosek do Komisji o wykreślenie z rejestru.

2. Firma inwestująca w najem nieruchomości jest obowiązana poinformować Komisję o ogłoszeniu upadłości firmy lub otwarcia jej likwidacji w terminie 7 dni od zaistnienia tych zdarzeń.

3. Komisja wykreśla firmę inwestującą w najem nieruchomości z rejestru w przypadku:

- 1) ogłoszenia upadłości firmy lub otwarcia jej likwidacji;
- 2) wycofania lub wykluczenia akcji firmy z obrotu na rynku oficjalnych notowań;
- 3) stwierdzenia przez Komisję zaprzestania wypełniania przez firmę warunków określonych w art. 3 lub w terminach, o których mowa w art. 8 – zaprzestania wypełniania warunków, o których mowa w art. 7 ust. 1.
- 4) na wniosek firmy inwestującej w najem nieruchomości.

**Art. 12.** 1. Nazwa firmy inwestującej w najem nieruchomości zawiera dodatkowe oznaczenie „firma inwestująca w najem nieruchomości”. Jeżeli statut firmy inwestującej w najem nieruchomości tak stanowi, firma ta może, zamiast tego dodatkowego oznaczenia, używać w firmie skrótu „F.I.N.N.”.

2. Oznaczenia „firma inwestująca w najem nieruchomości” lub skrótu tego oznaczenia „F.I.N.N.” ma prawo i obowiązek używać w nazwie, reklamie lub informacji reklamowej lub do określenia wykonywanej przez siebie działalności gospodarczej tylko firma inwestująca w najem nieruchomości wpisana do rejestru.

**Art. 13.** 1. Zarząd firmy inwestującej w najem nieruchomości składa się co najmniej z trzech członków.

2. Członkiem zarządu firmy inwestującej w najem nieruchomości może być osoba, która spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) nie była skazana prawomocnym wyrokiem sądu za umyślne przestępstwo lub umyślne przestępstwo skarbowe;
- 2) nie jest wpisana do rejestru dłużników niewypłacalnych Krajowego Rejestru Sądowego.

3. Prezes zarządu firmy inwestującej w najem nieruchomości oraz co najmniej jeden z pozostałych członków tego organu, spełnia także następujące warunki:

- 1) posiada wyższe wykształcenie;
- 2) posiada co najmniej pięcioletnie doświadczenie w zakresie zarządzania nieruchomościami.

4. Przepisy ust. 1–3 stosuje się odpowiednio do członków zarządu lub komplementariuszy spółki zależnej.

**Art. 14.** 1. Członkiem rady nadzorczej firmy inwestującej w najem nieruchomości może być osoba, która spełnia warunki, o których mowa w art. 13 ust. 2.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do rady nadzorczej spółki zależnej, jeżeli taki organ został ustanowiony w tej spółce.

**Art. 15.** 1. Zarząd firmy inwestującej w najem nieruchomości jest obowiązany zapobiegać powstawaniu konfliktów interesów, wykrywać takie konflikty, a w przypadku powstania takiego konfliktu – zapewnić ochronę interesów wszystkich akcjonariuszy tej firmy.

2. Przez konflikt interesów rozumie się znane zarządowi okoliczności, które mogą doprowadzić do powstania sprzeczności między interesem firmy inwestującej w najem nieruchomości lub spółki zależnej a interesem akcjonariuszy.

**Art. 16.** 1. Firma inwestująca w najem nieruchomości przekazuje, zgodnie z art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 512 i 685), równocześnie Komisji, spółce prowadzącej rynek regulowany oraz do publicznej wiadomości, nie później niż w terminie 60 dni od dnia zakończenia każdego kwartału roku obrotowego, informacje związane z prowadzoną działalnością, umożliwiające inwestorom ocenę sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej tej firmy oraz ryzyka związanego z dokonywaną przez nich inwestycją.

2. Informacje, o których mowa w ust. 1, obejmują, w szczególności:



- 1) jaką część w wartości bilansowej aktywów firmy inwestującej w najem nieruchomości stanowi wartość nieruchomości mieszkalnych oraz wartość posiadanych udziałów lub akcji w spółkach zależnych;
- 2) poziom uzyskiwanych przychodów, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2;
- 3) wykaz nieruchomości mieszkalnych, z najmu których firma inwestująca w najem nieruchomości uzyskuje przychody, w tym za pośrednictwem spółki zależnej, wraz z określeniem wielkości udziału przychodów z poszczególnych nieruchomości w przychodach z tego tytułu ogółem; do wykazu załącza się informację dotyczącą nieruchomości mieszkalnych będących w posiadaniu firmy inwestującej w najem nieruchomości oraz jej spółek zależnych o:
  - a) wielkości wynajętej powierzchni oraz jej udziału w powierzchni ogółem,
  - b) stosowanych średnich stawek czynszu,
  - c) liczby umów najmu, z podziałem na umowy obowiązujące, umowy zawarte oraz umowy rozwiązane lub wygasłe w danym kwartale sprawozdawczym,
  - d) liczby umów, w przypadku których istnieje zaległość czynszowa wraz z kwotą zaległości;
- 4) poziom zobowiązań zwrotnych oraz ich udział w wartości bilansowej aktywów firmy inwestującej w najem nieruchomości oraz jej spółek zależnych.

3. Obowiązek udostępnienia informacji, o których mowa w ust. 1, nie wyłącza obowiązku, o którym mowa w art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

**Art. 17.** W zakresie nieuregulowanym w ustawie do firm inwestujących w najem nieruchomości oraz spółek zależnych stosuje się przepisy prawa handlowego.

**Art. 18.** 1. Firma inwestująca w najem nieruchomości, która nie złoży wniosku do Komisji o wykreślenie z rejestru, o którym mowa w art. 11 ust. 1, albo nie spełni obowiązku informacyjnego, o którym mowa w art. 11 ust. 2, podlega karze pieniężnej w wysokości 500 000 zł.

2. Karę pieniężną, o której mowa w ust. 1, nakłada Komisja w drodze decyzji.

**Art. 19.** 1. Kto, nie będąc do tego uprawnionym, używa w nazwie, reklamie, informacji reklamowej lub do określenia wykonywanej przez siebie działalności gospodarczej

oznaczenia lub skrótu, o których mowa w art. 12, podlega grzywnie do 1 000 000 zł lub karze pozbawienia wolności do lat 2.

2. Tej samej karze podlega ten, kto dopuszcza się czynu określonego w ust. 1, działając w imieniu lub w interesie osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej.

**Art. 20.** W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 200, z późn. zm.<sup>6)</sup>) w art. 21 w ust. 1 dodaje się pkt 144 w brzmieniu:

„144) dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach firmy inwestującej w najem nieruchomości wpisanej do rejestru, o którym mowa w art. 9 ustawy z dnia ... o firmach inwestujących w najem nieruchomości (Dz. U. ...).”.

**Art. 21.** W ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2343, z późn. zm.<sup>7)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 4a:

a) po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:

„4a) nieruchomości mieszkalnej – oznacza to nieruchomość mieszkalną w rozumieniu ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości;”;

b) po pkt 8 dodaje się pkt 8a w brzmieniu:

„8a) ustawie o firmach inwestujących w najem nieruchomości – oznacza to ustawę z dnia ... o firmach inwestujących w najem nieruchomości (Dz. U. ...);”;

c) po pkt 21 dodaje się pkt 21a w brzmieniu:

„21a) firmie inwestującej w najem nieruchomości – oznacza to firmę inwestującą w najem nieruchomości, o której mowa w ustawie o firmach inwestujących w najem nieruchomości;”;

2) w art. 7 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Przepisów ust. 3 pkt 2 nie stosuje się do firmy inwestującej w najem nieruchomości, w okresie korzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 59, w zakresie dochodów wskazanych w art. 17 ust. 1 pkt 59 lit. d.”;

---

<sup>6)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2494 oraz z 2018 r. poz. 106, 138, 317, 398, 650 i 685.

<sup>7)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2175, 2201 i 2369 oraz z 2018 r. poz. 317, 398, 650 i 685.

- 3) w art. 16 w ust. 1 po pkt 63 dodaje się pkt 63a w brzmieniu:  
„63a) odpisów amortyzacyjnych od wartości początkowej nieruchomości mieszkalnych oddanych w najem przez firmę inwestującą w najem nieruchomości lub spółkę zależną, o których mowa odpowiednio w art. 17 ust. 1 pkt 59 i 60;”;
- 4) w art. 16h w ust. 1 w pkt 1 na końcu średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się wyrazy:  
„z wyjątkiem odpisów amortyzacyjnych od wartości początkowej nieruchomości mieszkalnych oddanych w najem przez firmę inwestującą w najem nieruchomości lub spółkę zależną, o których mowa odpowiednio w art. 17 ust. 1 pkt 59 i 60, do czasu ich odpłatnego zbycia;”;
- 5) w art. 17:
- a) w ust. 1 w pkt 58 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 59 i 60 w brzmieniu:  
„59) dochody (przychody) firm inwestujących w najem nieruchomości, wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 9 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości, uzyskane w roku podatkowym:
- a) z najmu nieruchomości mieszkalnych,
  - b) ze zbycia nieruchomości mieszkalnych,
  - c) ze zbycia udziałów (akcji) spółek zależnych, o których mowa w art. 4 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości,
  - d) z dywidend oraz innych przychodów z udziału w zyskach spółek zależnych, o których mowa w art. 4 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości
- do dnia wypłaty za ten okres sprawozdawczy dywidendy na rzecz wspólników (akcjonariuszy), nie dłużej jednak niż do upływu 12 miesięcy bezpośrednio następujących po upływie roku podatkowego;
- 60) dochody spółek zależnych, o których mowa w art. 4 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości, uzyskane w roku podatkowym:
- a) z najmu nieruchomości mieszkalnych,
  - b) ze zbycia nieruchomości mieszkalnych
- w części odpowiadającej wartości, w jakiej nie później niż do upływu 9 miesięcy po zakończeniu roku podatkowego wydatkowane zostaną na wypłatę dywidendy lub na podział zysku spółki, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 1, na

rzecz firmy inwestującej w najem nieruchomości, lub nie później niż do upływu 24 miesięcy po zakończeniu roku podatkowego wydatkowane zostaną na zakup nieruchomości mieszkalnych;”;

b) dodaje się ust. 13–18 w brzmieniu:

„13. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 59, stosuje się pod warunkiem, że firma inwestująca w najem nieruchomości prowadzi ewidencję rachunkową w sposób umożliwiający określenie:

- 1) w jakiej części osiągnięte przez tę firmę w roku podatkowym dochody (przychody) uzyskane zostały:
  - a) z najmu nieruchomości mieszkalnych,
  - b) ze zbycia nieruchomości mieszkalnych,
  - c) z dywidend oraz innych przychodów z udziału w zyskach spółek zależnych, o których mowa w art. 4 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości,
  - d) z pozostałych źródeł przychodów;
- 2) w jakiej części środki wydatkowane przez tę firmę w roku podatkowym na wypłatę dywidend oraz innych należności z udziału w zyskach tej firmy pochodziły z dochodów (przychodów) uzyskanych bezpośrednio lub pośrednio z najmu nieruchomości mieszkalnych.

14. Za uzyskane przez firmę inwestującą w najem nieruchomości dochody (przychody) pośrednio pochodzące z najmu nieruchomości mieszkalnych uważa się dochody z dywidend oraz inne przychody z udziału w zyskach spółek zależnych, o których mowa w art. 4 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości, proporcjonalnie w części, w jakiej w roku podatkowym poprzedzającym rok, w którym dywidenda została wypłacona, uzyskane przez spółkę zależną przychody z najmu nieruchomości pozostawały do ogólnej kwoty przychodów uzyskanych przez tę spółkę.

15. Firma inwestująca w najem nieruchomości, o której mowa w ust. 1 pkt 59, która do końca roku podatkowego następującego po roku podatkowym, w którym wpisana została do rejestru, o którym mowa w art. 9 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości, nie spełniła warunków określonych w art. 7 ust. 1 pkt 1–4 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości, traci prawo do zwolnienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 59, i jest obowiązana do złożenia

zeznania lub korekty zeznania, o którym mowa w art. 27 ust. 1, za lata podatkowe, w których korzystała ze zwolnienia, oraz do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę, w terminie 20 dni od dnia upływu roku podatkowego następującego po roku podatkowym, w którym wpisana została do rejestru, o którym mowa w art. 9 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości.

16. W przypadku wykreślenia firmy inwestującej w najem nieruchomości, o której mowa w ust. 1 pkt 59, z rejestru, o którym mowa w art. 9 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości, z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 3 pkt 1-3 tej ustawy, firma ta traci prawo do zwolnienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 59, i jest obowiązana do złożenia zeznania lub korekty zeznania, o którym mowa w art. 27 ust. 1, za lata podatkowe, w których korzystała ze zwolnienia, oraz do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę oraz do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę, w terminie 20 dni od dnia wykreślenia z rejestru.

17. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 60, stosuje się pod warunkiem, że spółka prowadzi ewidencję rachunkową w sposób umożliwiający określenie, jaka część uzyskiwanych w każdym roku podatkowym dochodów (przychodów) pochodzi z najmu nieruchomości mieszkalnych, jaka ze zbycia nieruchomości mieszkalnych, a jaka z pozostałych źródeł.

18. W przypadku dokonania przez spółkę, o której mowa w ust. 1 pkt 60, wypłaty dywidendy oraz innych przychodów z udziału w zysku na rzecz firmy inwestującej w najem nieruchomości, o której mowa w ust. 1 pkt 59, spółka wypłacająca zobowiązana jest, w terminie dokonania takiej wypłaty, przekazać informację firmie inwestującej w najem nieruchomości uzyskującej dywidendę, w jakiej proporcji – w roku podatkowym, za który dywidenda ta jest wypłacana – przychody uzyskane przez spółkę wypłacającą osiągnięte z najmu nieruchomości mieszkalnych pozostawały do ogólnej kwoty przychodów uzyskanych przez tę spółkę.”;

6) w art. 19 w ust. 1 w pkt 2 po lit. b kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„3) 8,5% – od dochodów uzyskanych bezpośrednio lub pośrednio z najmu nieruchomości mieszkalnych przez firmę inwestującą w najem nieruchomości, wpisaną do rejestru, o którym mowa w art. 9 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości.”;

7) w art. 22 dodaje się ust. 7 i 8 w brzmieniu:

„7. Zwalnia się od podatku dochodowego dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach firmy inwestującej w najem nieruchomości wpisanej do rejestru, o którym mowa w art. 9 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości.

8. Do dywidend, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 60, ust. 4 nie stosuje się.”;

8) w art. 25:

a) po ust. 3a dodaje się ust. 3b i 3c w brzmieniu:

„3b. Przepis ust. 1 nie ma zastosowania do podatników, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 59, w zakresie dochodów, o których mowa w tym przepisie; w przypadku wydatkowania takich dochodów lub ich części na wypłatę dywidendy lub w przypadku upływu wskazanego w tym przepisie okresu, podatek od tego dochodu, bez wezwania, wpłaca się do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano wydatku albo 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym upłynął wskazany okres.

3c. Przepis ust. 1 nie ma zastosowania do podatników, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 60, w zakresie dochodów, o których mowa w tym przepisie.”;

b) po ust. 4a dodaje się ust. 4b–4e w brzmieniu:

„4b. Jeżeli podatnik, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 60, nie wydatkuje określonych w tym przepisie dochodów na wskazane w nim cele, lub wydatkuje te dochody na te cele, ale po terminie w nim określonym, zobowiązany jest bez wezwania wpłacić należny od tych dochodów podatek 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 termin określony w art. 17 ust. 1 pkt 60; przepis ten stosuje się również do dochodów za lata poprzedzające rok podatkowy, zadeklarowanych i niewydatkowanych na cele określone w art. 17 ust. 1 pkt 60.

4c. Jeżeli podatnik, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 59, został postawiony w stan likwidacji albo została ogłoszona jego upadłość, to z dniem wystąpienia tych okoliczności traci prawo do zwolnienia określonego w tym przepisie.

4d. Podatnik, o którym mowa w ust. 4c, jest obowiązany do powiększenia wysokości dochodów wykazywanych za ostatni rok podatkowy o wartość dochodów, uzyskanych w okresie ostatnich pięciu lat podatkowych,

poprzedzających dzień postawienia w stan likwidacji albo ogłoszenia jego upadłości, niewydatkowanych w sposób, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 59 oraz do zapłaty należnego od tych dochodów podatku dochodowego do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym okoliczności te wystąpiły; przepisy art. 27 stosuje się odpowiednio.

4e. Przepisy ust. 4c mają zastosowanie również do podatnika, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 60, jeżeli zostanie postawiony w stan likwidacji albo zostanie ogłoszona jego upadłość.”.

**Art. 22.** W ustawie z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 700, 1089, 1133 i 2175 oraz z 2018 r. poz. 398 i 650) w art. 21a w pkt 4 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„5) w odniesieniu do osób podlegających wpisowi lub wpisanych jako członkowie zarządu lub rady nadzorczej firmy inwestującej w najem nieruchomości lub spółki zależnej, w rozumieniu ustawy z dnia .... 2018 r. o firmach inwestujących w najem nieruchomości (Dz. U. poz. ...) – informacje o skazaniach za umyślne przestępstwo lub umyślne przestępstwo skarbowe;”.

**Art. 23.** W ustawie z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz. U. z 2018 r. poz. 56, z 2017 r. poz. 2491 oraz z 2018 r. poz. 106, 138, 650 i 685) w art. 1a w ust. 2 po pkt 14 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 15 w brzmieniu:

„15) firm inwestujących w najem nieruchomości i spółek zależnych, o których mowa w ustawie z dnia ... 2018 r. o firmach inwestujących w najem nieruchomości (Dz. U. ...).”.

**Art. 24.** Tworzy się rejestr firm inwestujących w najem nieruchomości.

**Art. 25.** Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2019 r.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,  
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM

Renata Łućko  
Zastępca Dyrektora  
Departamentu Prawnego w Ministerstwie Finansów

/- podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/





## UZASADNIENIE

Projektowana ustawa o firmach inwestujących w najem nieruchomości ma na celu zwiększenie atrakcyjności podejmowania i prowadzenia działalności gospodarczej w sektorze rynku nieruchomości mieszkalnych na wynajem oraz zwiększenie zaangażowania instytucjonalnego kapitału krajowego na tym rynku poprzez wprowadzenie do polskiego porządku prawnego statusu firmy inwestującej w najem nieruchomości (dalej: F.I.N.N.). Z uwagi na fakt, iż na rynku nieruchomości mieszkalnych na wynajem można uzyskiwać stabilne dochody, może on stanowić bazę dla produktów dywidendowych dla F.I.N.N., umożliwiając przy tym uzyskiwanie satysfakcjonujących zwrotów z inwestycji dla inwestorów indywidualnych.

Wprowadzenie statusu F.I.N.N. do polskiego porządku prawnego wiąże się również ze zmianami na gruncie prawa regulującego opodatkowanie podatkiem dochodowym, a w szczególności z uregulowaniem w przepisach ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2343, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 200, z późn. zm.) preferencji podatkowych skierowanych do F.I.N.N., spółek zależnych od F.I.N.N. oraz inwestorów indywidualnych.

W przypadku F.I.N.N. preferencje podatkowe polegałyby przede wszystkim na:

1. odroczeniu obowiązku podatkowego z tytułu uzyskiwanych przez F.I.N.N. dochodów z najmu nieruchomości mieszkalnych, ze zbycia takich nieruchomości, ze zbycia udziałów (akcji) spółek zależnych od F.I.N.N. oraz z dywidend i innych przychodów z udziału w zyskach spółek zależnych od F.I.N.N. – do czasu wydatkowania ich równowartości na wypłatę dywidendy na rzecz inwestorów (akcjonariuszy);
2. wprowadzeniu 8,5% stawki podatku dochodowego od osób prawnych od dochodów F.I.N.N. z tytułu najmu nieruchomości mieszkalnych (w tym za pośrednictwem spółki lub spółek zależnych od F.I.N.N.); z tym że w tym przypadku przy obliczaniu podstawy opodatkowania nie byłyby uwzględniane odpisy amortyzacyjne dokonywane od wynajmowanych nieruchomości mieszkalnych.

Preferencje podatkowe dla spółek zależnych od F.I.N.N. polegałyby na zwolnieniu z opodatkowania podatkiem dochodowym przychodów (dochodów) uzyskanych przez spółki zależne z najmu nieruchomości mieszkalnych oraz ze zbycia nieruchomości mieszkalnych, pod warunkiem wypłaty w określonym terminie dywidendy na rzecz F.I.N.N.

W projekcie ustawy proponuje się również zwolnienie z opodatkowania podatkiem dochodowym dochodów osiągniętych z inwestycji kapitałowych w F.I.N.N. Zwolnienie to dotyczyłoby zarówno podatników podatku dochodowego od osób prawnych (dalej: podatek CIT), jak i podatku dochodowego od osób fizycznych (dalej: podatek PIT).

Zaproponowane w projekcie odstępstwa od ogólnych zasad opodatkowania (w postaci odroczenia terminu płatności podatku CIT oraz niższej 8,5% stawki podatku CIT) mają pełnić przede wszystkim rolę zachęcającą przedsiębiorców do podejmowania i prowadzenia działalności w formie F.I.N.N. na rynku wynajmu nieruchomości mieszkalnych. Z kolei prowadzenie działalności przy wykorzystaniu statusu F.I.N.N. ma stwarzać bezpieczne

warunki do korzystnego inwestowania swoich aktywów przez inwestorów indywidualnych. Jednocześnie należy wskazać, że z uwagi na to, iż przy określaniu podstawy opodatkowania z tytułu uzyskanych dochodów z najmu nieruchomości mieszkalnych nie będą uwzględniane w kosztach podatkowych odpisy amortyzacyjne, rzeczywista efektywna stawka opodatkowania F.I.N.N. będzie wynosić nie 8,5% lecz 17,74% uzyskanego dochodu (przy założeniu, że dochód F.I.N.N. z najmu obliczany będzie zgodnie z ogólnymi zasadami oraz, że odpisy amortyzacyjne nie będą przez F.I.N.N. podwyższone). Oznacza to, że wprowadzane dla F.I.N.N. konstrukcje podatkowe nie mają charakteru wsparcia przyznawanego przedsiębiorcom ze środków publicznych, udzielanych na warunkach korzystniejszych niż oferowane na rynku oraz grożących zakłóceniem konkurencji. Przyjęte rozwiązania w zakresie opodatkowania nie stanowią zatem pomocy publicznej. Odrębnego systemu opodatkowania dla F.I.N.N. i spółek zależnych nie można uznać za uprzywilejowujący te spółki, również z tej przyczyny, że ów system opodatkowania będzie mógł być stosowany wyłącznie przez podmioty spełniające ściśle określone w projekcie warunki ustrojowe i majątkowe (por. art. 3 i art. 7 projektu).

Polski rynek wynajmu nieruchomości mieszkalnych ma charakter rozproszony, z jedynie 16-procentowym udziałem podmiotów gospodarczych.<sup>1</sup> Na taki kształt rynku może mieć wpływ fakt, że w polskim systemie prawnym nie występują podmioty ze szczególnym statusem podatkowym, znane w obcych systemach prawnych jako tzw. spółki typu REIT (*Real Estate Investment Trust*). Wprowadzenie do polskiego porządku prawnego instytucji o podobnym charakterze umożliwi zwiększenie udziału inwestorów instytucjonalnych na krajowym rynku wynajmu nieruchomości mieszkalnych, jak również pozwoli na zaangażowanie na tym rynku za pośrednictwem F.I.N.N. tych inwestorów detalicznych, którzy z różnych względów nie są zainteresowani inwestycjami bezpośrednimi.

Inwestowanie w spółki działające na rynku nieruchomości mieszkalnych na wynajem jest atrakcyjne nie tylko dla inwestorów instytucjonalnych, ale również dla inwestorów indywidualnych, z uwagi na atrakcyjny profil ryzyka bazujący na wysokiej jakości nieruchomościach oraz wypłacane regularnie dywidendy. Oczekiwany skutkiem projektowanych regulacji będzie także wsparcie rozwoju polskiego rynku kapitałowego, przede wszystkim w wyniku powiązania preferencji podatkowych z wymogiem dopuszczenia akcji F.I.N.N. do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Jednym z celów jest również uzyskanie, w wyniku pobudzenia działalności gospodarczej w sektorze rynku nieruchomości mieszkalnych na wynajem pozytywnych synergii dla całej gospodarki narodowej, co może skutkować trwałym wzrostem gospodarczym i wzmocnieniem warunków dla wzrostu dochodów mieszkańców Polski.

Należy przy tym zauważyć, iż projektowana ustawa wprowadza typ podmiotu gospodarczego funkcjonującego w wielu państwach Unii Europejskiej. Jako pierwsza w Europie instytucję spółek REIT wprowadziła w 1969 r. Holandia, a następnie Belgia, Francja, Wielka Brytania, Niemcy, Włochy i inne państwa.

---

<sup>1</sup> Raport REAS Sp. z o.o./Sp. kom *Najem mieszkań w Polsce. Właściciele indywidualni. 2017.*

Podkreślenia przy tym wymaga, że wprowadzenie do systemu prawnego F.I.N.N. nie jest równoznaczne z przyjęciem przez ustawodawcę, że wyłącznie spółki tego typu będą mogły prowadzić działalność w zakresie najmu nieruchomości mieszkalnych. To od decyzji podmiotu gospodarczego działającego na rynku najmu nieruchomości mieszkalnych będzie zależeć, czy będzie działał w reżimie F.I.N.N. (spełniając określone w projekcie dla F.I.N.N. wymogi, ale jednocześnie korzystając ze szczególnych zasad opodatkowania), czy też będzie prowadził działalność gospodarczą na zasadach ogólnych.

Projektowana ustawa o firmach inwestujących w najem nieruchomości określa, w szczególności, następujące grupy zagadnień:

- a) zasady funkcjonowania F.I.N.N.:
  - warunki ustrojowe,
  - warunki majątkowe,
  - obowiązek wypłaty dywidendy,
  - wymogi stawiane członkom zarządu oraz rady nadzorczej,
  - obowiązek wpisu do rejestru F.I.N.N.,
  - obowiązki informacyjne,
- b) zasady funkcjonowania spółki zależnej od F.I.N.N.:
  - warunki ustrojowe,
  - warunki majątkowe,
  - obowiązek podziału zysku,
  - wymogi stawiane członkom zarządu oraz rady nadzorczej;
- c) definicję nieruchomości mieszkalnych,
- d) zmiany w przepisach regulujących opodatkowanie podatkiem dochodowym wprowadzające preferencje podatkowe w podatku CIT i podatku PIT.

## **Omówienie projektowanych zmian**

### **Art. 1**

W przepisie tym został określony zakres spraw regulowanych projektowaną ustawą – zasady funkcjonowania F.I.N.N. oraz ich spółek zależnych.

### **Art. 2**

Projektowany art. 2 zawiera słowniczek zawierający objaśnienia użytych w ustawie określeń.

### **Art. 3**

W projektowanym art. 3 sformułowane zostały warunki ustrojowe, jakie musi spełniać spółka, aby uzyskać status F.I.N.N. Ze statusu tego może korzystać tylko spółka akcyjna, której podstawowym przedmiotem działalności jest najem nieruchomości mieszkalnych położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (w tym za pośrednictwem spółek zależnych od F.I.N.N.).

Zgodnie z projektem, status F.I.N.N. może nabyć wyłącznie spółka, która posiada siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Powyższe podyktowane zostało ramami proponowanych preferencji podatkowych, których pełne wykorzystanie uwarunkowane jest posiadaniem przez F.I.N.N. polskiej jurysdykcji podatkowej. Przy tym spółki posiadające siedzibę lub zarząd na terytorium innego państwa członkowskiego Unii Europejskiej (UE) lub państwa należącego do Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) będą miały pełną swobodę co do nabywania akcji lub udziałów F.I.N.N. bądź ich spółek zależnych. Takie uregulowanie pozwoli na uniknięcie zarzutów dyskryminacji i naruszenia podstawowych swobód przewidzianych w Traktacie o funkcjonowaniu Unii Europejskiej.

Z uwagi na fakt, iż produkt inwestycyjny, jakim jest F.I.N.N., kierowany jest przede wszystkim do inwestorów detalicznych, zasadnym było również zwiększenie przejrzystości notowań akcji tej spółki, a także wprowadzenie wymogów dotyczących spółki jako emitenta papierów wartościowych. W związku z tym, projekt ustawy przewiduje warunek 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 2017 r. poz. 1768, z późn. zm.). W konsekwencji, akcje wprowadzane do obrotu przez F.I.N.N. 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 zapewnienia przez emitenta rozproszenia akcji objętych tym wnioskiem w sposób zapewniający płynność obrotu.

Celem zapewnienia odpowiedniego stopnia ochrony inwestorów mniejszościowych, proponuje się, aby F.I.N.N. spełniała również następujące warunki:

- a) wszystkie akcje spółki są na okaziciela,
- b) spółka nie emituje akcji uprzywilejowanych,
- c) statut spółki określa zasady polityki inwestycyjnej F.I.N.N. oraz spółek od niej zależnych, a w szczególności rodzaj nieruchomości, których najem będzie przedmiotem działalności tych spółek, oraz kryteria doboru i wyceny tych nieruchomości. W tym obszarze istotna będzie informacja o wszystkich rodzajach nieruchomości, nie tylko o nieruchomościach mieszkalnych, których najem jest przedmiotem działalności F.I.N.N. Pozwoli to na otrzymanie pełnego obrazu zaangażowania spółek F.I.N.N. w najem nieruchomości.

Do warunków ustrojowych zaliczono również nieoznaczony czas trwania spółki oraz limit minimalnego kapitału zakładowego w wysokości 50 000 000 zł.

#### **Art. 4**

Projektowany art. 4 określa wymogi ustrojowe i majątkowe, które muszą zostać spełnione, aby spółka uzyskała status spółki zależnej od F.I.N.N.

Zgodnie z projektowaną regulacją, spółką zależną od F.I.N.N. może być spółka akcyjna, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółka komandytowo-akcyjna.

Ponadto status spółki zależnej od F.I.N.N. może uzyskać tylko spółka, która ma siedzibę i zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, oraz w której kapitale zakładowym co najmniej 95% udziału posiada F.I.N.N.

Spółka zależna nie może być wpisana do rejestru firm inwestujących w najem nieruchomości, jak również nie może posiadać akcji, ani udziałów w innych spółkach. Warunki odnoszące się do F.I.N.N., sformułowane w projektowanym art. 7 ust. 1 pkt 1, 2, 4 i 5, a dotyczące struktury aktywów oraz przychodów, relacji zobowiązań zwrotnych do wartości aktywów oraz obowiązku regularnego podziału zysku na rzecz wspólników, będą miały zastosowanie również do spółki zależnej od F.I.N.N.

Przepis art. 4 ust. 2 i 3, analogicznie do art. 8, określa terminy spełniania i zasady weryfikacji niektórych z warunków funkcjonowania spółki zależnej od F.I.N.N.

#### **Art. 5**

W przepisie tym na użytek projektowanej ustawy wprowadzono definicję pojęcia nieruchomości mieszkalnej.

Za nieruchomość mieszkalną uznawać się będzie budynek mieszkalny lub udział w takim budynku lub lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, wraz z gruntem lub udziałem w gruncie albo prawem użytkowania wieczystego gruntu lub udziałem w takim prawie, które są związane z tym budynkiem lub lokalem. Przy czym budynek uznaje się za mieszkalny, jeżeli co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej tego budynku wykorzystywana jest do celów służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Za zaspokajanie potrzeb mieszkalnych będzie przy tym uważane spełnianie przez dany budynek lub lokal podstawowych funkcji mieszkalnych (lokum, w którym koncentruje się życie rodzinne) wynikających z konieczności zapewnienia danej osobie oraz jej bliskim możliwości zamieszkiwania, przy czym istotna jest tu pewna stałość, względnie częstotliwość pobytu.

W drodze wyjątku przyjęto również, wzorując się na rozwiązaniach spółek typu REIT funkcjonujących w innych państwach UE, że dla celów projektowanej ustawy przez nieruchomość mieszkalną rozumieć się będzie także budynek lub lokal wykorzystywany do określonych celów związanych z krótko- lub długoterminowym zakwaterowaniem. W związku z tym przez nieruchomość mieszkalną rozumie się również budynki (lokale) wykorzystywane do prowadzenia:

- placówki zapewniającej całodobową opiekę osobom niepełnosprawnym, przewlekłe chore lub osobom w podeszłym wieku,
- internatów, akademików, domów studenckich.

Objęcie ww. rodzajów obiektów będzie jedynym odstępstwem od podstawowej reguły (ust. 1 w art. 5) określającej sposób rozumienia nieruchomości mieszkalnej służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkalnych.

#### **Art. 6**

Zgodnie z art. 6, jeżeli F.I.N.N. oraz ich spółki zależne nabędą nieruchomości mieszkalne o nieuregulowanym stanie prawnym lub będące przedmiotem postępowania zabezpieczającego lub egzekucyjnego w rozumieniu ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania

cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 155, z późn. zm.), takie nieruchomości nie będą brane pod uwagę przy ocenie spełniania niektórych warunków ustawowych określonych odpowiednio dla F.I.N.N. lub spółek zależnych. Przez nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym będzie się rozumieć w szczególności nieruchomości, w których wpisy do hipoteki są niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym albo do nieruchomości są zgłoszone roszczenia reprivatyzacyjne. Przepis ten jest jednym z instrumentów mających chronić interesy mniejszościowych inwestorów indywidualnych.

#### **Art. 7**

Z uwagi na szczególny status, jaki ma posiadać F.I.N.N., koniecznym jest określenie dodatkowych wymogów o charakterze majątkowym, jakie musi spełniać spółka, aby taki status uzyskać.

Precyzyjnie określone warunki posiadania statusu F.I.N.N. mają zapewnić, iż z projektowanych korzystnych podatkowo rozwiązań korzystać będą jedynie przedsiębiorcy prowadzący działalność związaną głównie z wynajmowaniem nieruchomości mieszkalnych. Warunki majątkowe projektowane w ustawie dotyczą struktury aktywów i przychodów oraz relacji zobowiązań zwrotnych do wartości aktywów.

Sformułowano również wymóg, zgodnie z którym przychody z najmu nieruchomości mieszkalnych mają być uzyskiwane przez F.I.N.N. z wynajmowania co najmniej pięciu nieruchomości mieszkalnych. Celem tego wymogu jest zagwarantowanie odpowiedniej dywersyfikacji portfela nieruchomości F.I.N.N., przy czym warunek ten uznać trzeba za spełniony również na poziomie grupy, tj. gdy przychody z najmu nieruchomości mieszkalnych uzyskuje również spółka lub spółki zależne od F.I.N.N.

Istotne znaczenie, z punktu widzenia społecznej roli F.I.N.N. i pożądanej struktury jej akcjonariatu, odgrywa warunek regularnego wypłacania dywidendy. F.I.N.N. będzie zobowiązana, żeby zachować swój szczególny status, dokonywać na rzecz akcjonariuszy podziału zysku wynikającego z rocznego sprawozdania finansowego, który może zostać przeznaczony do podziału zgodnie z przepisami prawa handlowego, lub w wysokości co najmniej 90% łącznej wartości przychodów uzyskanych w roku obrotowym z najmu nieruchomości mieszkalnych lub ze zbycia nieruchomości mieszkalnych, w tym uzyskanych za pośrednictwem spółki zależnej. Zysk do podziału będzie pomniejszony o określone w projektowanej ustawie wydatki poniesione w roku obrotowym, takie jak wydatki poniesione na spłatę kredytów zaciągniętych na nabycie nieruchomości oraz odsetek i prowizji od tych kredytów, wydatki związane z eksploatacją tych nieruchomości mieszkalnych (np. opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę, ścieki, itp.), wydatki na wyposażenie, remont lub modernizację nieruchomości mieszkalnych (w tym przypadku – do limitu 30 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości, stanowiącego szacunkową przeciętną roczną kwotę wpłacaną na fundusz remontowy w spółdzielniach mieszkaniowych i we wspólnotach mieszkaniowych, bez uwzględniania przy wyliczaniu tego limitu powierzchni gruntu).

W projekcie przewidziano wyjątek od obowiązku wypłaty dywidendy w przypadku reinwestowania środków uzyskanych w roku obrotowym ze zbycia nieruchomości mieszkalnych lub z odpłatnego zbycia akcji lub udziałów spółek zależnych od F.I.N.N., tj.

wydatkowania tych środków na nabycie innych nieruchomości mieszkalnych lub udziałów w spółkach zależnych w terminie 24 miesiące od takiego zbycia. Kwota wyłączona z zysku przeznaczonego do podziału pomiędzy akcjonariuszy zasila wyodrębniony w tym celu kapitał (fundusz) F.I.N.N.

Jednocześnie, w przypadku niezrealizowania wcześniejszego zamiaru reinwestycji środków w określonym czasie, projekt wprowadza obowiązek zwiększenia kwoty zysku przeznaczonego do podziału pomiędzy akcjonariuszy o niewydatkowane na reinwestycję środki.

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%).

#### **Art. 8**

Przepis ten określa terminy, w jakich dokonuje się weryfikacji warunków majątkowych, które powinna spełniać F.I.N.N., m.in. w zakresie struktury aktywów i przychodów, relacji zobowiązań zwrotnych do wartości aktywów, a także obowiązku dokonywania na rzecz akcjonariuszy podziału zysku. Mając na uwadze możliwą zmienność tych warunków, przyjęto jako termin koniec roku obrotowego, z wyjątkiem wypłaty dywidendy, dla której przyjęto termin upływu trzeciego kwartału po zakończeniu roku obrotowego.

W celu zweryfikowania wypełniania przez spółkę warunków majątkowych, projekt wprowadza obowiązek corocznego ich przeglądu przez biegłego rewidenta, co znajdzie odzwierciedlenie w sprawozdaniu z badania rocznego sprawozdania finansowego F.I.N.N.

#### **Art. 9**

Regulacja art. 9 wskazuje, iż warunkiem wykonywania działalności przez F.I.N.N. będzie uprzednie dokonanie przez Komisję Nadzoru Finansowego wpisu tej spółki do rejestru firm inwestujących w najem nieruchomości. Wpis dokonywany będzie na wniosek spółki. Jednocześnie niespełnianie przez spółkę warunków ustrojowych, brak zgodności załączonych do wniosku dokumentów złożonych w procesie ubiegania się o dokonanie przez Komisję wpisu do rejestru ze stanem faktycznym lub obowiązującym prawem lub niespełnienie przewidzianych ustawą wymogów w zakresie zarządu lub rady nadzorczej skutkować będzie odmową dokonania wpisu spółki do rejestru. Odmowa będzie dokonywana w formie decyzji. Przy wydawaniu decyzji zastosowanie znajdą przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1257, z późn. zm.).

#### **Art. 10**

W art. 10 określono zakres informacji podlegających wpisowi do rejestru firm inwestujących w najem nieruchomości, sposób prowadzenia rejestru, a także obowiązek udostępniania rejestru na stronie internetowej Komisji Nadzoru Finansowego.

#### **Art. 11**

Artykuł 11 określa przypadki stanowiące przesłankę do wykreślenia F.I.N.N. z rejestru firm inwestujących w najem nieruchomości, wskazując, iż są to m.in.: ogłoszenie upadłości lub otwarcia likwidacji F.I.N.N., wycofanie lub wykluczenie akcji spółki z obrotu na rynku oficjalnych notowań, czy też zaprzestanie spełniania warunków ustrojowych lub majątkowych określonych w projektowanej ustawie. Komisja Nadzoru Finansowego wykreśli również F.I.N.N. z rejestru na wniosek tej spółki.

#### **Art. 12**

Celem łatwego dla inwestorów odróżnienia F.I.N.N. od pozostałych spółek notowanych na giełdzie, w projekcie przewidziano wymóg zawarcia w firmie takiej spółki dodatkowego oznaczenia „firma inwestująca w najem nieruchomości” lub skrótu „F.I.N.N.”. Ponadto projektowany przepis zastrzega, że tylko F.I.N.N. wpisana do rejestru firm inwestujących w najem nieruchomości ma prawo używania oznaczenia „firma inwestująca w najem nieruchomości” lub skrótu tego oznaczenia „F.I.N.N.”.

#### **Art. 13**

Sformułowana w treści projektowanego przepisu art. 13 regulacja odnosi się do składu zarządu F.I.N.N. oraz formułuje wymogi dotyczące członków zarządu. Regulacje te wynikają z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa obrotu oraz ochrony interesów akcjonariuszy F.I.N.N.

Przepis ust. 1, zgodnie z którym zarząd F.I.N.N. składa się z co najmniej trzech członków, wyklucza możliwość powołania zarządu takiej spółki jako organu jedno czy dwuosobowego, i w związku z tym eliminuje sytuację arbitralnego podejmowania decyzji zarządczych, stanowiąc w ten sposób *lex specialis* w stosunku do przepisów prawa handlowego.

Zapewnienie bezpieczeństwa obrotu oraz ochrony interesów inwestorów następuje również poprzez uzależnienie możliwości pełnienia funkcji członka zarządu F.I.N.N. od braku skazania prawomocnym orzeczeniem za umyślne przestępstwo lub umyślne przestępstwo skarbowe. Członek zarządu F.I.N.N. nie może być również wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych Krajowego Rejestru Sądowego.

Dodatkowo prezes zarządu F.I.N.N. oraz co najmniej jeden z pozostałych członków zarządu musi posiadać wykształcenie wyższe oraz odpowiednie doświadczenie w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Powyższe warunki mają również zastosowanie do członków zarządu spółek zależnych.

#### **Art. 14**

Sformułowane w treści projektowanego przepisu art. 14 regulacje formułują wymogi dotyczące członków rady nadzorczej. Regulacje te odsyłają do podstawowych warunków dla członków zarządu, a ich celem jest zapewnienie bezpieczeństwa obrotu oraz ochrona interesów akcjonariuszy F.I.N.N.

#### **Art. 15**

Z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności oraz poziom ryzyka naruszenia interesów akcjonariuszy F.I.N.N. projektowany przepis art. 15 ustawy zobowiązuje zarząd F.I.N.N. do



zapobiegania powstawaniu konfliktów interesów oraz ich wykrywania. W przypadku powstania konfliktu interesów, obowiązkiem zarządu jest zapewnienie ochrony interesów wszystkich akcjonariuszy. Zobligowanie zarządu F.I.N.N. do przeciwdziałania powstawaniu konfliktu interesów oraz do reagowania na zaistniałe konflikty ma przede wszystkim stanowić element zabezpieczający mniejszościowych akcjonariuszy przed arbitralnymi działaniami akcjonariusza dominującego mogącymi mieć negatywne następstwa z punktu widzenia ich interesów.

#### **Art. 16**

Przepis ten nakłada na F.I.N.N. obowiązek przekazywania, zgodnie z art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 512), informacji związanych z prowadzoną działalnością, w sposób umożliwiający inwestorom ocenę wpływu tych informacji na sytuację gospodarczą, majątkową i finansową tej spółki oraz ryzyka związanego z dokonywaną przez nich inwestycją. Informację otrzymują równocześnie Komisja Nadzoru Finansowego oraz spółka prowadząca rynek regulowany. Jest ona podawana również do publicznej wiadomości.

#### **Art. 17**

Z uwagi na fakt, że projektowana regulacja nie określa w pełni zasad funkcjonowania spółek przepis art. 17 projektu wskazuje przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1577 oraz z 2018 r. poz. 398 i 650) jako prawo właściwe do stosowania do F.I.N.N. oraz do spółek zależnych w sprawach nieuregulowanych w projektowanej ustawie.

#### **Art. 18**

Przepis art. 18 przewiduje, że F.I.N.N., która nie złoży wniosku do Komisji Nadzoru Finansowego o wykreślenie z rejestru firm inwestujących w najem nieruchomości albo nie powiadomi Komisji o ogłoszeniu upadłości lub otwarciu likwidacji, podlega karze pieniężnej w wysokości 500 000 zł. Karę pieniężną nakłada Komisja w drodze decyzji.

#### **Art. 19**

Przepis art. 19 projektu penalizuje zachowania naruszające zasadę, zgodnie z którą tylko F.I.N.N. utworzona i funkcjonująca zgodnie z przepisami projektowanej ustawy ma prawo używania w nazwie oznaczenia „firma inwestująca w najem nieruchomości” lub skrótu tego oznaczenia „F.I.N.N.”.

Przepis wskazuje możliwe do zastosowania sankcje karne, tj. grzywnę do 1 000 000 zł lub karę pozbawienia wolności do lat 2. Przedmiotem ochrony tego przepisu jest dobro prawne w postaci nazwy „firma inwestująca w najem 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 F.I.N.N. w zasadniczej mierze kierowany jest do inwestorów 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 F.I.N.N.

Przyjęty wymiar sankcji, zdaniem projektodawcy, dostosowany jest do charakteru penalizowanego zachowania adresata normy karnej.

#### **Art. 20**

W art. 20 uregulowano zmianę w ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych – poprzez dodanie w katalogu zwolnień przedmiotowych, zawartych w art. 21 ust. 1 tej ustawy, zwolnienia od podatku dochodów (przychodów) uzyskanych przez podatnika podatku PIT z tytułu udziału w zyskach F.I.N.N.

#### **Art. 21**

W art. 21 zawarte zostały zmiany odnoszące się do przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2343, z późn. zm.) – dalej „ustawa CIT”.

#### **Art. 21 pkt 1**

Przepis wprowadza do art. 4a ustawy CIT definicję nieruchomości mieszkalnej, ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości oraz firmy inwestującej w najem nieruchomości.

#### **Art. 21 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 wypłacającym taki dochód.

Z uwagi jednak na przyjęte w projekcie rozwiązania, celem uniknięcia podwójnego nieopodatkowania dochodów uzyskiwanych przez F.I.N.N. z udziału w zyskach ich spółek zależnych, wprowadza się odstępstwo od tych zasad. W konsekwencji tej zmiany uzyskane przez F.I.N.N. dochody z udziału w ich spółkach zależnych – w okresie korzystania przez F.I.N.N. 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. 21 pkt 3**

Zgodnie ze zmianą wynikającą z art. 21 pkt 3 ustawy, odpisy amortyzacyjne dokonywane od wartości początkowej nieruchomości mieszkalnych, oddanych w najem przez F.I.N.N. i przez spółki zależne, nie będą podlegały zaliczeniu do kosztów uzyskania przychodów, 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. 21 pkt 4**

W art. 21 pkt 4 zawarta została zmiana korespondująca ze zmianą wynikającą z art. 21 pkt 3 ustawy. Jej celem jest możliwość urealnienia przez F.I.N.N. i przez spółki zależne dochodu w przypadku zbywania przez nie nieruchomości mieszkalnych uprzednio oddanych w najem. Dokonując takiego zbycia, spółki te do przychodów zaliczać będą cenę uzyskaną za zbywaną nieruchomość mieszkalną, 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. 21 pkt 5 lit. a)**

Projektowana ustawa wprowadza w art. 17 ust. 1 ustawy CIT zwolnienie przedmiotowe dotyczące dochodów (przychodów) F.I.N.N. oraz ich spółek zależnych.

W przypadku F.I.N.N. zwolnieniem tym objęte będą dochody uzyskane:

- a) z najmu nieruchomości mieszkalnych,
- b) ze zbycia nieruchomości mieszkalnych,
- c) ze zbycia udziałów (akcji) spółek zależnych od F.I.N.N.,
- d) z dywidend oraz innych przychodów z udziału w zyskach spółek zależnych od F.I.N.N.

Zwolnieniem objęte będą dochody uzyskane przez F.I.N.N. z powyższych źródeł do czasu ich wydatkowania na określone w ustawie cele, a w szczególności do czasu wydatkowania ich równowartości na wypłatę dywidendy na rzecz wspólników (akcjonariuszy) z tytułu ich udziału w zyskach F.I.N.N.

Z kolei w przypadku spółek zależnych zwolnieniem objęte będą dochody takich spółek uzyskane z najmu nieruchomości mieszkalnych oraz ze zbycia nieruchomości mieszkalnych, w części odpowiadającej wartości, w jakiej nie później niż do upływu 9 miesięcy po zakończeniu roku podatkowego wydatkowane zostaną na wypłatę dywidendy na rzecz F.I.N.N. lub w jakiej nie później niż do upływu 24 miesięcy po zakończeniu roku podatkowego wydatkowane zostaną na zakup nieruchomości mieszkalnych.

#### **Art. 21 pkt 5 lit. b)**

W art. 21 pkt 5 lit. b) projektowanej ustawy zawarte zostały przepisy doprecyzowujące wyżej wskazane zwolnienia dochodów F.I.N.N. oraz ich spółek zależnych.

Wprowadzono warunek, iż F.I.N.N. może korzystać ze zwolnienia, jeżeli prowadzić będzie ewidencję pozwalającą na określenie, w jakiej części osiągnięte przez nią w roku podatkowym dochody (przychody) uzyskane zostały:

- a) z najmu nieruchomości mieszkalnych,
- b) ze zbycia nieruchomości mieszkalnych,
- c) z dywidend oraz innych przychodów z udziału w zyskach spółek zależnych,

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 najmu nieruchomości mieszkalnych.

Doprecyzowane także zostało, iż za uzyskane przez F.I.N.N. dochody pośrednio pochodzące z najmu nieruchomości mieszkalnych 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 najmu nieruchomości mieszkalnych pozostawały do ogólnej kwoty przychodów uzyskanych przez tę spółkę.

Uregulowano również zasady postępowania w przypadku niespełnienia wszystkich warunków przewidzianych dla F.I.N.N. do końca roku podatkowego następującego po roku podatkowym, w którym wpisana została do rejestru firm inwestujących w najem 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 firm inwestujących w najem nieruchomości.

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 najmu nieruchomości mieszkalnych, jaka ze zbycia nieruchomości mieszkalnych, a jaka z pozostałych źródeł. Ewidencja taka – w przypadku wypłaty przez spółkę zależną dywidendy na rzecz F.I.N.N. – pozwoli określić, w jakiej części otrzymane przez F.I.N.N. dochody pośrednio uzyskane zostały z najmu nieruchomości mieszkalnych.

#### **Art. 21 pkt 6**

Przepisem art. 21 pkt 6 nadana została nowa treść art. 19 ust. 1 ustawy CIT, określającego wysokość stawek podatkowych w podatku CIT. Wskazano w nim, iż dochody uzyskane przez F.I.N.N. bezpośrednio lub pośrednio pochodzące z najmu nieruchomości mieszkalnych podlegać będą opodatkowaniu podatkiem dochodowym według stawki 8,5% .

#### **Art. 21 pkt 7**

Zmiana dotyczy treści art. 22 ustawy CIT, w którym wskazano, iż dochody (przychody) podatników podatku CIT, będących wspólnikami (akcjonariuszami) F.I.N.N., wpisanej do rejestru firm inwestujących w najem nieruchomości, uzyskane z udziału w zyskach takiej spółki podlegać będą zwolnieniu z opodatkowania podatkiem dochodowym.

#### **Art. 21 pkt 8**

Przepisem art. 21 pkt 8 projektowanej ustawy dokonana została zmiana brzmienia art. 25 ustawy CIT. Mocą tej zmiany F.I.N.N. 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 F.I.N.N. równowartości takich zwolnionych dochodów na wypłatę dywidendy na rzecz wspólników (akcjonariuszy) z tytułu ich udziału w zyskach F.I.N.N., 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 najmu nieruchomości mieszkalnych oraz ze zbycia nieruchomości mieszkalnych) na wypłatę dywidendy na rzecz F.I.N.N. lub na zakup nieruchomości mieszkalnych 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 nieruchomości mieszkalnych – do upływu 24 miesięcy po zakończeniu roku podatkowego), to zobowiązana będzie bez wezwania należny od tych dochodów podatek wpłacić 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 F.I.N.N., w sytuacji postawienia takiej spółki w stan upadłości lub likwidacji. Odpowiednio kwestię tę uregulowano również w odniesieniu do spółek zależnych. W takim przypadku, z dniem wystąpienia wskazanych w tych przepisach okoliczności spółka traci prawo do zwolnienia określonego w projektowanym art. 17 ust. 1 pkt 59 lub 60 ustawy CIT. 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 uprawniające 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. 22**

Zmiana dotyczy art. 21a ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 700, z późn. zm.) 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 lub rady nadzorczej F.I.N.N. lub jej spółki zależnej w zakresie skazań za umyślne przestępstwo lub umyślne przestępstwo skarbowe.

## **Art. 23**

Przepis art. 23 wprowadza zmiany do ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz. U. z 2018 r. poz. 56, z późn. zm.). Projektowany pkt 15 w art. 1a w ust. 2 tej ustawy ma na celu

zapewnienie, iż do działalności F.I.N.N. oraz spółek zależnych od F.I.N.N. nie będzie stosować się zasad obowiązujących podmioty zarządzające alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi.

#### **Art. 24**

Przepis dostosowujący związany z utworzeniem rejestru firm inwestujących w najem nieruchomości.

#### **Art. 25**

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 2019 r.

### **Informacje dodatkowe**

Ocena przewidywanego wpływu projektu na działalność mikroprzedsiębiorców oraz małych i średnich przedsiębiorców

Z uwagi na wymogi, które stawia projekt przed spółkami F.I.N.N. oraz spółkami zależnymi oddziaływanie projektu na mikroprzedsiębiorców oraz małych i średnich przedsiębiorców będzie miało ograniczony charakter. Tym niemniej przyjęcie projektowanej ustawy będzie stanowić również dla sektora MŚP uporządkowanie prowadzenia działalności na rynku nieruchomości mieszkalnych na wynajem, w tym poprzez wprowadzenie szczególnego sposobu opodatkowania. Wprowadzenie regulacji powinno wpłynąć stymulująco na sektor MŚP w związku z przewidywaną budową nowych nieruchomości mieszkalnych na wynajem i rozbudową lub modernizacją istniejących nieruchomości mieszkalnych.

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. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597), dlatego też projekt ustawy nie podlega procedurze notyfikacji.

Stosownie do art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248, z późn. zm.) projekt został zamieszczony w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów (Nr UD370).

Zgodnie z art. 5 ustawy dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej 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.

<p><b>Nazwa projektu</b> Projekt ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Ministerstwo Finansów</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b> Paweł Gruza, Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Finansów</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b> Maciej Żukowski, Dyrektor Departamentu Podatków Dochodowych, tel. 694-3329 E-mail: <a href="mailto:Sekretariat.DD@mf.gov.pl">Sekretariat.DD@mf.gov.pl</a></p>	<p><b>Data sporządzenia</b> 25 kwietnia 2018 r.</p> <p><b>Źródło:</b> Inicjatywa własna</p> <p><b>Nr w wykazie prac:</b> UD370</p>
---	--

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Projektowana ustawa o firmach inwestujących w najem nieruchomości ma na celu zwiększenie atrakcyjności podejmowania i prowadzenia działalności gospodarczej w sektorze rynku nieruchomości mieszkalnych na wynajem oraz zwiększenie zaangażowania instytucjonalnego oraz prywatnego kapitału krajowego na tym rynku.

Polski rynek najmu nieruchomości mieszkalnych ma charakter rozproszony, z niewielkim udziałem podmiotów gospodarczych. Na taki kształt rynku może mieć wpływ fakt, że w polskim systemie prawnym nie występują podmioty ze szczególnym statusem podatkowym, znane w obcych systemach prawnych jako tzw. spółki typu REIT (Real Estate Investment Trust). Wprowadzenie do polskiego porządku prawnego instytucji o podobnym charakterze umożliwi zwiększenie udziału inwestorów instytucjonalnych na krajowym rynku nieruchomości mieszkalnych na wynajem, jak również pozwoli na zaangażowanie na tym rynku tych inwestorów detalicznych, którzy z różnych względów nie są zainteresowani inwestycjami bezpośrednimi.

Projektowane rozwiązania wyrównają również szanse wewnątrz Unii Europejskiej, gdzie w wielu państwach członkowskich z powodzeniem funkcjonują zbliżone rozwiązania do uregulowań zaproponowanych w projektowanej ustawie.

### 2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Proponuje się wprowadzenie do polskiego porządku prawnego statusu firmy inwestującej w najem nieruchomości (F.I.N.N.), na wzór funkcjonujących w Unii Europejskiej podmiotów typu REIT, będącej spółką akcyjną. Głównym przedmiotem działalności F.I.N.N. będzie wynajmowanie nieruchomości mieszkalnych.

Istotę wprowadzanego szczególnego statusu F.I.N.N. stanowi zapewnienie preferencji w podatku dochodowym od osób prawnych (podatku CIT) jak i w podatku dochodowym od osób fizycznych (podatku PIT). Preferencje podatkowe przewidziane są zarówno dla firm inwestujących w najem nieruchomości oraz spółek od nich zależnych, jak i dla inwestorów (akcjonariuszy) F.I.N.N.

W przypadku firmy inwestującej w najem nieruchomości, korzystne podatkowo warunki do inwestowania polegałyby na odroczeniu obowiązku w podatku CIT z tytułu uzyskanych dochodów m.in. z najmu nieruchomości mieszkalnych oraz ze zbycia takich nieruchomości – do czasu wydatkowania ich równowartości na wypłatę dywidendy na rzecz inwestorów (akcjonariuszy). Ponadto wprowadzana jest 8,5% stawka podatku CIT od dochodów F.I.N.N. z tytułu najmu nieruchomości mieszkalnych.

Z kolei spółki zależne od F.I.N.N. będą korzystać ze zwolnienia przedmiotowego w podatku CIT z tytułu dochodów uzyskanych z najmu nieruchomości mieszkalnych oraz ze zbycia nieruchomości mieszkalnych, pod warunkiem wypłaty w określonym terminie dywidendy na rzecz F.I.N.N.

Ponadto w projekcie ustawy proponuje się zwolnienie z opodatkowania podatkiem dochodowym dochodów osiągniętych z inwestycji kapitałowych w spółkę akcyjną typu F.I.N.N. Zwolnienie będzie miało zastosowanie zarówno w przypadku inwestorów będących podatnikami podatku CIT, jak i podatku PIT.

Oczekuje się, iż skutkiem wprowadzenia projektowanych regulacji będzie pobudzenie działalności gospodarczej w sektorze rynku nieruchomości mieszkalnych na wynajem i zwiększenie zaangażowania krajowego kapitału instytucjonalnego na tym rynku.







		Pojawienie się w obrocie na rynku regulowanym akcji spółek inwestujących w najem nieruchomości (F.I.N.N.) będzie sprzyjać również rozwojowi rynku kapitałowego w Polsce. W tym zakresie prognozowany wpływ przybliży wskazanie udziału notowanych spółek typu REIT w rynku nieruchomości komercyjnych ogółem – 5,95% w Unii Europejskiej, 5,87% w Holandii i 9,81% we Francji.
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		
<b>8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy		
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).		<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:		<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.		<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy
<b>9. Wpływ na rynek pracy</b>		
W dłuższej perspektywie działalność firm inwestujących w najem nieruchomości przyniesie korzyści makroekonomiczne wynikające z budowy nowych nieruchomości mieszkalnych i rozbudowy lub modernizacji istniejących nieruchomości, co przełoży się, między innymi, na zwiększenie liczby nowych miejsc pracy.		
<b>10. Wpływ na pozostałe obszary</b>		
<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
Omówienie wpływu	Projektowana ustawa nie wpłynie na wymienione obszary	
<b>11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego</b>		
Planuje się, że projektowana ustawa wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2019 r.		
<b>12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?</b>		
Ewaluacja skutków wejścia w życie regulacji będzie mogła nastąpić najwcześniej po upływie około 2 lat od wejścia w życie ustawy. Mierniki: - liczba powstałych firm inwestujących w najem nieruchomości, - wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych od firm inwestujących w najem nieruchomości		
<b>13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)</b>		