

## Spółki typu REIT w Polsce – nowe perspektywy dla inwestorów



**Krzysztof Mielech**

**Radca prawny w Leśnodorski Ślusarek i Wspólnicy**

---

Specjalne podmioty inwestujące w nieruchomości na wynajem czyli tzw. REIT (*Real Estate Investment Trust*) funkcjonują w wielu porządkach prawnych w Europie i na świecie. Jako pierwsza w Europie REIT wprowadziła do swojego ustawodawstwa Holandia, bo już w 1969 r. REIT funkcjonują też m.in. we Francji, Wielkiej Brytanii, Niemczech, Hiszpanii i w Stanach Zjednoczonych. Pomimo różnic w konstrukcji REIT występujących w poszczególnych ustawodawstwach, jako ogólne cechy charakterystyczne dla REIT wskazać można:

- większość zysków REIT osiągają z wynajmu nieruchomości (najczęściej komercyjnych tj. obiektów handlowych i biurowców),
- najczęściej REIT funkcjonują jako spółki giełdowe,
- znaczną część osiągniętego zysku (często ok. 80%-90%) REIT wypłacają swoim akcjonariuszom,
- zysk wypłacany jest akcjonariuszom w formie regularnych (rocznych, lub nawet miesięcznych) dywidend,
- zyski osiągnane przez REIT korzystają z uprzywilejowanego opodatkowania,
- akcjonariat REIT jest rozproszony.

Trwające od 2016 r. prace nad wprowadzeniem do polskiego porządku prawnego spółek typu REIT doczekały się nowego projektu ustawy – pod koniec kwietnia br. na stronach Rządowego Centrum Legislacji ukazał się nowy projekt ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości (FINN).

Zgodnie z projektem ustawy, FINN będą polskimi spółkami akcyjnymi, notowanymi na giełdzie, z minimalnym kapitałem zakładowym 50 mln zł. Akcje FINN będą wyłącznie na okaziciela, przy czym nie będzie dopuszczalna emisja akcji uprzywilejowanych. Co istotne, głównym

przedmiotem działalności FINN będzie najem nieruchomości wyłącznie mieszkalnych (budynków lub lokali) położonych na terenie kraju. Dla spółek FINN prowadzony będzie odrębny rejestr.

Z punktu widzenia inwestorów istotny jest ustawowy wymóg, aby FINN regularnie wypłacały akcjonariuszom dywidendę poprzez podział zysku wynikającego z rocznego sprawozdania finansowego lub w wysokości co najmniej 90% łącznej wartości przychodów uzyskanych w roku obrotowym z najmu nieruchomości mieszkalnych lub z ich zbycia. Zysk do wypłaty akcjonariuszom będzie mógł być pomniejszony wyłącznie o określone w ustawie wydatki obejmujące m.in. spłatę i obsługę kredytów zaciągniętych w celu zakupu portfela nieruchomości, a także koszty związane z eksploatacją nieruchomości (np. opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę) i koszty ich wyposażenia, remontu, czy modernizacji.

FINN korzystać będą z preferencji podatkowych, zarówno w podatku dochodowym od osób prawnych (CIT), jak i podatku dochodowym od osób fizycznych (PIT). Preferencje podatkowe dotyczą zarówno samych FINN, jak również osób inwestujących w FINN (akcjonariuszy). Dochód FINN z tytułu najmu nieruchomości mieszkalnych opodatkowany będzie według preferencyjnej 8,5% stawki podatku CIT. Ponadto, kolejnym udogodnieniem jest odroczenie obowiązku zapłaty podatku CIT od uzyskanych z najmu dochodów do czasu wydatkowania ich równowartości na wypłatę dywidendy na rzecz inwestorów. Z kolei dochody osiągnięte przez inwestorów (akcjonariuszy) z inwestycji kapitałowych w FINN, mają podlegać zwolnieniu zarówno w przypadku podatku PIT, jak i CIT.

FINN mogą stanowić atrakcyjną ofertę dla inwestorów zarówno instytucjonalnych, jak i indywidualnych. Jak czytamy w uzasadnieniu projektu ustawy, wprowadzenie FINN ma przyczynić się do pobudzenia działalności gospodarczej w sektorze nieruchomości na wynajem, a także spowodować rozwój rynku kapitałowego. Prace legislacyjne nad ustawą o FINN wciąż trwają i jej ostateczny kształt może ulec zmianie.