



SĄD NAJWYŻSZY
Rzeczypospolitej Polskiej

Do druku nr 2855

Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego

Warszawa, dnia **19** października 2018 r.

BSA I-021-357/18

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L. dz.

Data wpływu **23. 10. 2018**

Pan

Adam Podgórski

Zastępca Szefa

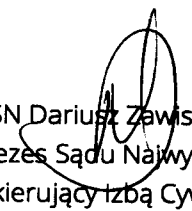
Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze,

W odpowiedzi na pismo z dnia 1 października 2018 r., GMS-WP-173-256/18, działając na podstawie art. 1 pkt 4 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (Dz.U. z 2018 r. poz. 5 ze zm.) w załączeniu uprzejmie przesyłam uwagi Sądu Najwyższego do *rządowego projektu ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości*.

Z poważaniem

WZ.


SSN Dariusz Zawistowski
Prezes Sądu Najwyższego
kierujący Izłą Cywilną



Uwagi dotyczące projektu ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości

Przedłożony do zaopiniowania rządowy projekt ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości (druk sejmowy nr 2855) ma na celu wprowadzenie w prawie polskim konstrukcji „firmy inwestującej w najem nieruchomości” (F.I.N.N.), korzystającej ze szczególnego statusu podatkowego, który ma zachęcić inwestorów do aktywności na rynku najmu lokali mieszkalnych. F.I.N.N. nawiązuje do konstrukcji *Real Estate Investment Trust (REIT)*, znanej innym europejskim systemom prawnym (np. Holandia, Francja, Niemcy, Wielka Brytania, Belgia, Włochy). F.I.N.N. ma działać w formie spółki akcyjnej, z możliwością prowadzenia działalności przez spółki zależne (akcyjne, z ograniczoną odpowiedzialnością i komandytowo-akcyjne). Przyjęte w projekcie rozwiązania mają uatrakcyjnić inwestowanie w tę branżę przez podmioty gospodarcze, których udział w niej jest obecnie niedostateczny, a także przez inwestorów indywidualnych, którzy nie są zainteresowani zakupem nieruchomości w celu najmu, lecz otrzymywaniem regularnych dywidend (inwestowaniem pośrednim w najem nieruchomości). Projektowana ustawa określa zasady funkcjonowania F.I.N.N. i jej spółek zależnych, definicję nieruchomości mieszkalnych oraz zmiany w przepisach regulujących opodatkowanie podatkiem dochodowym F.I.N.N., spółek zależnych oraz inwestorów. Projekt nie zakłada konieczności prowadzenia działalności w tej branży wyłącznie w formie F.I.N.N., stwarza jednak dla niej korzystniejsze rozwiązania podatkowe, przewidując preferencje w podatku dochodowym od osób prawnych (w podatku CIT) i podatku dochodowym od osób fizycznych (w podatku PIT).

Wątpliwości nasuwa podstawowe w projektowanej ustawie określenie „firma inwestująca w najem nieruchomości”. Zgodnie z art. 43⁵ § 1 k.c. firmą osoby prawnej jest

jej nazwa, tymczasem w projekcie terminu „firma” używa się – tak jak w języku potocznym – dla określenia podmiotu, a nie jego nazwy. Zdecydowanie lepszym rozwiązaniem byłby termin „spółka inwestująca w najem nieruchomości”, zwłaszcza że w świetle art. 3 projektu podmiot ten ma działać w formie spółki (akcyjnej). Wprawdzie w niektórych ustawach „firma” występuje w znaczeniu podmiotu, a nie jego nazwy (np. „firmy inwestycyjne” w ustawie z dnia 15 kwietnia 2005 r. o nadzorze uzupełniającym nad instytucjami kredytowymi, zakładami ubezpieczeń, zakładami reasekuracji i firmami inwestycyjnymi wchodzącym w skład konglomeratu finansowego, tekst jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 1252; „firmy audytorskie” w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, Dz.U. poz. 1089 z późn. zm.), niemniej w ustawach tych „firma” jest pojęciem zbiorczym dla określenia podmiotów działających w różnych formach prawnych. W projektowanej ustawie nie ma ono takiego uzasadnienia, gdyż działalność tę będą mogły prowadzić tylko spółki. Przepisy ustawy mają w dużym stopniu charakter cywilnoprawny i powinny być spójne terminologicznie z kodeksem cywilnym. Dotyczy to także występującego w projekcie terminu „nazwa”, który – zgodnie z terminologią przyjętą w kodeksie cywilnym – należy zastąpić określeniem „firma” (art. 9 ust. 1 pkt 5.4, art. 10 ust. 1, art. 12 ust. 1 i 2, art. 20 projektu).

Projekt odnosi się tylko do inwestowania w najem nieruchomości mieszkaniowych. Rozszerzenie jego zakresu o nieruchomości komercyjne (np. handlowe, magazynowe, biurowe, hotelowe), choćby ze wskazaniem jakiegoś ograniczenia wartościowego, zwiększyłoby atrakcyjność inwestowania w sektor najmu nieruchomości, w tym przez podmioty wyspecjalizowane w inwestowaniu w sektor nieruchomości komercyjnych. Dywersyfikacja rodzajów nieruchomości zmniejszyłaby ryzyko inwestycyjne, które jest większe w przypadku ograniczenia do nieruchomości mieszkaniowych. Takie rozwiązanie jest przyjęte w wielu państwach, w których istnieją regulacje REIT i było zgłaszane przez kilka podmiotów opiniujących projekt ustawy na etapie prac rządowych.

Należy wyraźnie określić, jak w świetle definicji nieruchomości mieszkalnej i budynku mieszkalnego w art. 5 projektu traktowane będą garaże, które stanowią istotny element

nowych inwestycji i często decydują o zainteresowaniu najemców nieruchomością *stricte* mieszkaniową.

Z ustawy powinno wynikać, czy F.I.N.N. i spółki zależne mogą prowadzić działalność deweloperską, czyli budować mieszkania (i ewentualnie przeznaczać je na najem).

Nie jest także jasne, dlaczego w świetle projektu rejestru, który ma być prowadzony przez Komisję Nadzoru Finansowego dla spółek F.I.N.N., nie obejmuje spółek zależnych, co sprzyałoby przejrzystości, bezpieczeństwu obrotu, zwłaszcza w interesie inwestorów, oraz wykonywaniu nadzoru.