



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VIII kadencja
Prezes Rady Ministrów
RM-10-142-18

Druk nr 2855
Warszawa, 25 września 2018 r.

Pan
Marek Kuchciński
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

- o firmach inwestujących w najem nieruchomości.

W załączeniu przedstawiam także opinię dotyczącą zgodności proponowanych regulacji z prawem Unii Europejskiej.

Jednocześnie informuję, że do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Finansów.

Z poważaniem

(-) Mateusz Morawiecki

U S T A W A

z dnia

o firmach inwestujących w najem nieruchomości¹⁾

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

Art. 2. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) danych osobowych – oznacza to imiona i nazwisko, datę i miejsce urodzenia oraz adres zamieszkania;
- 2) Komisji – oznacza to Komisję Nadzoru Finansowego;
- 3) 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 2018 r. poz. 1036, 1162, 1291, 1629, 1669, 1693 i ...);
- 4) przychodach – oznacza to przychody w rozumieniu ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych;
- 5) przychodach uzyskanych za pośrednictwem spółki zależnej – oznacza to przychody firmy inwestującej w najem nieruchomości uzyskane z tytułu udziału w zysku spółki zależnej proporcjonalnie w takiej części, w jakiej przychody uzyskane w ostatnim pełnym roku podatkowym przez spółkę zależną z najmu nieruchomości mieszkalnych lub ze zbycia nieruchomości mieszkalnych, które przed tym zbyciem były przez spółkę zależną wynajmowane przez co najmniej rok, pozostają w ogólnej kwocie przychodów tej spółki uzyskanych w tym roku podatkowym;
- 6) 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.²⁾);

¹⁾ 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 29 września 1994 r. o rachunkowości, ustawę z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi, ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o nadzorze nad rynkiem kapitałowym oraz ustawę z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym.

²⁾ 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, 723, 771 i 1669.

- 7) ustawie o ofercie publicznej – oznacza to ustawę 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);
- 8) wartości nieruchomości – oznacza to wartość rynkową nieruchomości albo inaczej określoną jej wartość godziwą, w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
- 9) własności nieruchomości mieszkalnej – oznacza to również przysługiwanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845 i 1230).

Art. 3. Firmą inwestującą w najem nieruchomości, w rozumieniu ustawy, jest spółka akcyjna, której przedmiotem przeważającej 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;
- 5) wszystkie akcje spółki są na okaziciela;
- 6) spółka nie emituje akcji uprzywilejowanych;
- 7) statut spółki określa zasady strategii gospodarczej tej spółki oraz spółek zależnych, w szczególności rodzaj nieruchomości, których najem będzie przedmiotem działalności tych spółek, oraz kryteria doboru takich nieruchomości;
- 8) jest wpisana do rejestru firm inwestujących w najem nieruchomości, o którym mowa w art. 9.

Art. 4. 1. Spółką zależną, w rozumieniu ustawy, 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, a w przypadku spółki komandytowo-akcyjnej – spółka oraz jej komplementariusze posiadają siedzibę lub miejsce zamieszkania 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 stanowiące jej własność;
- 4) co najmniej 90% przychodów stanowią przychody z tytułu najmu nieruchomości mieszkalnych stanowiących własność spółki lub z odpłatnego zbycia nieruchomości mieszkalnych, które były przed ich zbyciem wynajmowane przez spółkę co najmniej przez rok;
- 5) wartość nominalna zobowiązań wynikających z finansowania dłużnego, w tym z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek lub emisji obligacji, 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 (akcjonariuszy) podziału zysku wynikającego z rocznego sprawozdania finansowego w kwocie:
 - a) całości zysku, który może zostać przeznaczony do podziału zgodnie z przepisami prawa handlowego, albo
 - b) stanowiącej co najmniej 90% łącznej wartości przychodów uzyskanych w roku obrotowym z tytułu 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 zobowiązań wynikających z finansowania dłużnego przeznaczonego na nabycie nieruchomości mieszkalnych oraz spłatę odsetek i prowizji wynikających z tych zobowiązań,
 - 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 m² powierzchni użytkowej nieruchomości mieszkalnych, z wyłączeniem gruntu, i stawki 30 zł,
 - zapłatę podatku od nieruchomości, opłat za użytkowanie wieczyste z tytułu posiadanych nieruchomości mieszkalnych, rocznych opłat przekształceniowych i opłat jednorazowych, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o

przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. poz. 1716), 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. Sprawozdanie finansowe spółki zależnej podlega corocznemu badaniu przez firmę audytorską. Badanie odbywa się zgodnie z wymogami określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395, 398, 650, 1629 i ...) oraz w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. poz. 1089 oraz z 2018 r. poz. 398 i 1669).

4. W sprawozdaniu z badania rocznego sprawozdania finansowego biegły rewident stwierdza, czy spółka zależna spełniła warunki, o których mowa w ust. 1. Spełnienie warunku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, biegły rewident stwierdza w odniesieniu do roku poprzedzającego rok będący przedmiotem badania.

5. Wysokość kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 8 lit. b tiret trzecie, podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Nie dokonuje się waloryzacji kwoty, o której mowa w zdaniu pierwszym, w przypadku gdy średnioroczny poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku nie zmienił się lub uległ zmniejszeniu.

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, a także lokal, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

2. Budynek uznaje się za mieszkalny, jeżeli co najmniej 70% całkowitej powierzchni użytkowej tego budynku, określonej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1445, 1588, 1669, 1693 i 1722), wykorzystywane 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 2018 r. poz. 1508 i 1693);
- 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 będące przedmiotem postępowania zabezpieczającego lub egzekucyjnego w rozumieniu ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1360, 1467, 1499, 1544, 1629, 1637 i 1693), nieruchomości te nie są brane pod uwagę przy ocenie spełniania warunków określonych odpowiednio w art. 4 ust. 1 pkt 3 i 4 oraz art. 7 ust. 1 pkt 1–3.

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

- 1) utrzymywać wartość stanowiących jej własność 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 tytułu najmu nieruchomości mieszkalnych stanowiących jej własność lub z odpłatnego zbycia tych nieruchomości, 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, o którym mowa w pkt 2, z co najmniej 5 nieruchomości mieszkalnych położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 4) utrzymywać wartość nominalną zobowiązań wynikających z finansowania dłużnego, w tym z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek lub emisji obligacji na poziomie nie wyższym niż 50% wartości bilansowej aktywów;
- 5) z zastrzeżeniem ust. 4, dokonywać na rzecz akcjonariuszy podziału zysku wynikającego z rocznego sprawozdania finansowego w kwocie:
 - a) całości zysku, który może zostać przeznaczony do podziału zgodnie z przepisami prawa handlowego, albo
 - b) stanowiącej co najmniej 90% łącznej wartości przychodów uzyskanych w roku obrotowym z tytułu 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 zobowiązań wynikających z finansowania dłużnego przeznaczonego na nabycie nieruchomości mieszkalnych oraz spłatę odsetek i prowizji wynikających z tych zobowiązań,
- 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,
- wyposażenie, remont lub modernizację posiadanych nieruchomości mieszkalnych, w łącznej wysokości nie wyższej niż wartość odpowiadająca iloczynowi wyrażonej w m² powierzchni użytkowej nieruchomości mieszkalnych, z wyłączeniem powierzchni gruntu, i stawki 30 zł,
- zapłatę podatku od nieruchomości i opłat za użytkowanie wieczyste z tytułu posiadanych nieruchomości mieszkalnych, rocznych opłat przekształceniowych i opłat jednorazowych, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, oraz podatku dochodowego.

2. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uważa się za spełniony również w przypadku, gdy właścicielami wskazanych w tym przepisie nieruchomości są spółki zależne.

3. Wysokość kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 5 lit. b tiret trzecie, podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Nie dokonuje się waloryzacji kwoty, o której mowa w zdaniu pierwszym, w przypadku gdy średnioroczny poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku nie zmienił się lub uległ zmniejszeniu.

4. 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.

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

6. Kwota wyłączona z zysku przeznaczonego do podziału na rzecz akcjonariuszy, o której mowa w ust. 4, niewydatkowana w terminie określonym w tym przepisie na wskazane cele, zwiększa kwotę zysku przeznaczonego do podziału na rzecz akcjonariuszy, o której mowa w ust. 1 pkt 5, za rok obrotowy, w którym ten termin upłynął.

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. Sprawozdanie finansowe firmy inwestującej w najem nieruchomości podlega corocznemu badaniu przez firmę audytorską. Badanie odbywa się zgodnie z wymogami określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

3. 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. Spełnienie warunku, o którym mowa w art. 7 ust. 1 pkt 5, biegły rewident stwierdza w odniesieniu do roku poprzedzającego rok będący przedmiotem badania.

Art. 9. 1. Komisja prowadzi rejestr firm inwestujących w najem nieruchomości, zwany dalej „rejestrem”.

2. Rejestr jest jawny i jest prowadzony w systemie teleinformatycznym.
3. Administratorem danych gromadzonych w rejestrze jest Komisja.
4. Wpis do rejestru dokonuje się na wniosek.
5. Do wniosku o wpis do rejestru załącza się:
 - 1) statut;
 - 2) odpis z rejestru przedsiębiorców;

- 3) dane osobowe członków zarządu oraz rady nadzorczej, dokumenty potwierdzające spełnienie warunków, o których mowa w art. 13 ust. 3, w tym oświadczenie o posiadaniu pięcioletniego doświadczenia w zakresie zarządzania nieruchomościami wraz z opisem tego doświadczenia, a także informację z Krajowego Rejestru Karnego o spełnieniu warunku o niekaralności, o którym mowa w art. 13 ust. 2;
- 4) dane o spółkach zależnych ze wskazaniem ich nazw, siedzib, adresów oraz ich numerów w Krajowym Rejestrze Sądowym albo informację o braku spółek zależnych.

6. Do wniosku o wpis do rejestru spółka dołącza oświadczenie członków zarządu następującej treści: „Oświadczam, że dane zawarte we wniosku o wpis do rejestru firm inwestujących w najem nieruchomości są zgodne z prawdą.”.

7. Komisja, w drodze decyzji, odmawia wpisu do rejestru, w przypadku:

- 1) niespełniania warunków, o których mowa w art. 3 pkt 1–7;
- 2) gdy załączone do wniosku dokumenty nie są zgodne z przepisami prawa lub ze stanem faktycznym;
- 3) gdy członkowie zarządu lub rady nadzorczej nie spełniają warunków, o których mowa w art. 13.

8. Firma inwestująca w najem nieruchomości jest obowiązana poinformować Komisję o każdej zmianie danych, o których mowa w ust. 5 pkt 3 i 4, oraz o zmianie treści dokumentów, o których mowa w ust. 5 pkt 1 i 2, niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia powzięcia wiadomości o zmianach, o ile informacje o zmianach nie zostały przekazane Komisji na podstawie przepisów wydanych na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy o ofercie publicznej.

Art. 10. 1. Wpisowi do rejestru podlega nazwa, siedziba i adres firmy inwestującej w najem nieruchomości oraz jej numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, a także nazwy, siedziby i adresy spółek zależnych firmy inwestującej w najem nieruchomości oraz ich numery w Krajowym Rejestrze Sądowym.

2. Komisja udostępnia w rejestrze informacje o zakresie i dacie zmian dokonanych we wpisach do rejestru.

3. Komisja udostępnia dane z rejestru, o których mowa w ust. 1 i 2, na stronie internetowej Komisji.

4. Komisja prostuje z urzędu wpis do rejestru zawierający oczywiste błędy.

5. Wpis do rejestru podlega opłacie w wysokości nie większej niż równowartość w złotych 750 euro.

6. Od dnia wpisu do rejestru, o którym mowa w art. 9 ust. 1, w przypadku firmy inwestującej w najem nieruchomości wysokość opłaty, o której mowa w art. 94a ust. 1 ustawy o ofercie publicznej, wynosi nie mniej niż równowartość w złotych 4500 euro.

7. Przeznaczenie i rozdysponowanie wpływów z opłaty, o której mowa w ust. 5, oraz ustalenie wysokości, naliczenia i uiszczenia tej opłaty następuje na zasadach, w trybie i na warunkach określonych w art. 17 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o nadzorze nad rynkiem kapitałowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1417).

Art. 11. 1. W przypadku gdy firma inwestująca w najem nieruchomości przestanie spełniać warunki, o których mowa w art. 3 pkt 1–7, lub w terminach, o których mowa w art. 8 ust. 1, nie spełnia warunków, o których mowa w art. 7 ust. 1, jest zobowiązana niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia wystąpienia tych okoliczności, do złożenia do Komisji wniosku o jej wykreślenie z rejestru.

2. Firma inwestująca w najem nieruchomości jest obowiązana poinformować Komisję o ogłoszeniu upadłości firmy lub otwarcia jej likwidacji niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia wystąpienia tych okoliczności.

3. Komisja w drodze decyzji wykreśla firmę inwestującą w najem nieruchomości z rejestru w przypadku stwierdzenia przez Komisję niespełniania:

- 1) przez firmę warunków określonych w art. 3 pkt 1–7, a w terminach, o których mowa w art. 8 ust. 1 - warunków, o których mowa w art. 7 ust. 1;
- 2) przez członków zarządu lub rady nadzorczej firmy inwestującej w najem nieruchomości warunków, o których mowa w art. 13 ust. 2 i 3.

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

- 1) ogłoszenia upadłości firmy inwestującej w najem nieruchomości lub otwarcia jej likwidacji;
- 2) 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 nazwie skrótu „F.I.N.N.”.

2. Oznaczenia „firma inwestująca w najem nieruchomości” lub skrótu tego oznaczenia „F.I.N.N.” w nazwie, reklamie lub do określenia wykonywanej przez siebie działalności gospodarczej używać może tylko firma inwestująca w najem nieruchomości.

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 określony w przepisach ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeksu spółek handlowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1577 oraz z 2018 r. poz. 398, 650 i 1544) warunek o niekaralności oraz nie jest wpisana do rejestru dłużników niewypłacalnych Krajowego Rejestru Sądowego.

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

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

4. Przepisy ust. 1–3 stosuje się odpowiednio do spółki zależnej, a jeżeli komplementariuszem w spółce zależnej jest osoba prawna - do członków zarządu tej osoby prawnej.

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, a w przypadku powstania takiego konfliktu – zapewnić ochronę interesów wszystkich akcjonariuszy tej firmy.

2. Przez konflikt interesów rozumie się 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, w trybie określonym w art. 56 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej, 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 co najmniej:

- 1) wskazanie jaką część w wartości bilansowej aktywów firmy inwestującej w najem nieruchomości stanowi wartość stanowiących jej własność 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 przychody uzyskane 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 stanowiących własność firmy inwestującej w najem nieruchomości oraz jej spółek zależnych o:
 - a) wielkości wynajętej powierzchni oraz jej udziału w powierzchni ogółem,
 - b) stosowanych średnich stawkach czynszu,
 - c) liczbie umów najmu, z podziałem na umowy obowiązujące, umowy zawarte oraz umowy rozwiązane lub wygasłe w danym kwartale sprawozdawczym,
 - d) liczbie umów, w przypadku których istnieje zaległość czynszowa wraz z kwotą zaległości;
- 4) poziom zobowiązań wynikających z finansowania dłużnego 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 o ofercie publicznej.

Art. 17. 1. Nadzór nad prowadzeniem działalności przez firmy inwestujące w najem nieruchomości sprawuje Komisja.

2. Nadzór, o którym mowa w ust. 1, sprawowany jest w zakresie wypełniania przez firmę inwestującą w najem nieruchomości warunków określonych w art. 3 pkt 1–7 oraz w art. 7 ust. 1, a także w zakresie spełniania przez członków zarządu lub rady nadzorczej firmy inwestującej w najem nieruchomości warunków, o których mowa w art. 13 ust. 2 i 3.

3. Na żądanie Komisji lub jej upoważnionego przedstawiciela osoby wchodzące w skład organów zarządzających lub nadzorczych firmy inwestującej w najem nieruchomości albo pozostające z nią w stosunku pracy lub będące odpowiednio likwidatorem, syndykiem ustanowionym w postępowaniu upadłościowym lub zarządcą ustanowionym w postępowaniu restrukturyzacyjnym, są obowiązane do niezwłocznego udzielenia pisemnych lub ustnych

informacji i wyjaśnień, a także sporządzenia i przekazania, na jej koszt, kopii dokumentów i innych nośników informacji, niezbędnych do wykonywania nadzoru przez Komisję.

4. Obowiązek, o którym mowa w ust. 3, spoczywa również na biegłym rewidentzie oraz osobach wchodzących w skład organów zarządzających firmy audytorskiej lub pozostających z tą firmą w stosunku pracy - w zakresie związanym z wykonywaniem na rzecz firmy inwestującej w najem nieruchomości czynności rewizji finansowej w rozumieniu art. 2 pkt 7 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz innych czynności wymienionych w art. 47 ust. 2 tej ustawy; nie narusza to obowiązku zachowania tajemnicy, o której mowa w art. 78 tej ustawy.

Art. 18. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do firm inwestujących w najem nieruchomości oraz spółek zależnych stosuje się przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych.

Art. 19. 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. 9 ust. 8 lub art. 11 ust. 2, podlega karze pieniężnej w wysokości do 500 000 zł.

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

3. Wpływy z tytułu kary pieniężnej, o której mowa w ust. 1, stanowią dochód budżetu państwa. Należności z tytułu kary podlegają egzekucji w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Art. 20. 1. Kto, nie będąc do tego uprawnionym, używa w nazwie, reklamie 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. 21. W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1509, 1540, 1552, 1629, 1669 i 1693) w art. 21 w ust. 1 w pkt 145 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 146 w brzmieniu:

„146) 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. 22. W ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1036, 1162, 1291, 1629, 1669 i 1693) 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 60, w zakresie dochodów wskazanych w art. 17 ust. 1 pkt 60 lit. d.”;

3) w art. 15e w ust. 11 w pkt 4 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„5) kosztów usług, opłat i należności, o których mowa w ust. 1, ponoszonych przez spółkę zależną, o której mowa w ustawie o firmach inwestujących w najem nieruchomości, na rzecz firmy inwestującej w najem nieruchomości posiadającej co najmniej 95% udziału w kapitale tej spółki.”;

4) 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 60 i 61;”;

5) w art. 16h w ust. 1 w pkt 1 po wyrazach „uzyskania przychodów” 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 60 i 61, do czasu ich odpłatnego zbycia”;

6) w art. 17:

a) w ust. 1 w pkt 59 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 60 i 61 w brzmieniu:

„60) 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 tytułu 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;

61) dochody spółek zależnych, o których mowa w art. 4 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości, uzyskane w roku podatkowym:

- a) z tytułu 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) ust. 10 otrzymuje brzmienie:

„10. Przepisy ust. 1b, 1e i 1f nie mają zastosowania do zwolnienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 49, 60 i 61.”,

c) dodaje się ust. 13–20 w brzmieniu:

„13. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 60, 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 tytułu 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 tytułu najmu nieruchomości mieszkalnych.

14. Za uzyskane przez firmę inwestującą w najem nieruchomości dochody (przychody) pośrednio pochodzące z tytułu 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 tytułu najmu nieruchomości pozostawały do ogólnej kwoty przychodów uzyskanych przez tę spółkę.

15. Firma inwestująca w najem nieruchomości, o której mowa w ust. 1 pkt 60, 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 60, 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 razie wykreślenia firmy inwestującej w najem nieruchomości z rejestru, o którym mowa w art. 9 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości, w przypadkach, o których mowa w art. 11 ust. 1, ust. 3 i ust. 4 pkt 1 tej ustawy, firma ta traci prawo do zwolnienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 60, 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 wykreślenia z rejestru.

17. Przepisów ust. 16 nie stosuje się w razie złożenia przez firmę inwestującą w najem nieruchomości, nie wcześniej niż po upływie trzech lat liczonych od końca roku podatkowego, w którym została wpisana do rejestru o którym mowa w art. 9 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości, wniosku o jej wykreślenie z rejestru w przypadkach innych niż wskazane w art. 11 ust. 3 i ust. 4 pkt 1 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości.

18. W przypadku o którym mowa w ust. 17, do dochodów z dywidend oraz innych przychodów z udziału w zyskach firmy inwestującej w najem nieruchomości, uzyskiwanych po dniu złożenia takiego wniosku, przepisów art. 22 ust. 4 nie stosuje się.

19. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 61, stosuje się pod warunkiem, że spółka prowadzi ewidencję rachunkową w sposób umożliwiający określenie, jaka część uzyskiwanych w każdym roku podatkowym dochodów (przychodów) pochodzi z tytułu najmu nieruchomości mieszkalnych, jaka ze zbycia nieruchomości mieszkalnych, a jaka z pozostałych źródeł.

20. W przypadku dokonania przez spółkę, o której mowa w ust. 1 pkt 61, wypłaty dywidendy oraz innych przychodów z udziału w zysku na rzecz firmy inwestującej w najem nieruchomości, 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 tytułu najmu nieruchomości mieszkalnych pozostawały do ogólnej kwoty przychodów uzyskanych przez tę spółkę.”;

- 7) w art. 19 w ust. 1 w pkt 2 w lit. b kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 3 w brzmieniu:
- „3) 8,5% – od dochodów uzyskanych bezpośrednio lub pośrednio z tytułu 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.”;
- 8) 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 61, ust. 4 nie stosuje się.”;
- 9) w art. 24b ust. 2 otrzymuje brzmienie:
- „2. Zwalnia się od podatku od przychodów z budynków przychód ze środka trwałego będącego budynkiem mieszkalnym oddanym do użytkowania:
- 1) w ramach realizacji programów rządowych i samorządowych dotyczących budownictwa społecznego, jeżeli zwolnienie to stanowi rekompensatę spełniającą warunki określone w decyzji Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z 11.01.2012, str. 3);
- 2) na podstawie umowy najmu przez firmy inwestujące w najem nieruchomości lub spółki zależne, o których mowa w ustawie o firmach inwestujących w najem nieruchomości.”;
- 10) 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 60, w zakresie dochodów, o których mowa w tym przepisie. W przypadku wydatkowania takich dochodów lub ich części na wypłatę dywidendy lub wpływu 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 61, 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 61, 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 61. Przepis ten stosuje się również do dochodów za lata poprzedzające rok podatkowy, zadeklarowanych i niewydatkowanych na cele określone w art. 17 ust. 1 pkt 61.

4c. Jeżeli podatnik, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 60, 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 60 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. Przepis ust. 4c stosuje się również do podatnika, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 61, jeżeli zostanie postawiony w stan likwidacji albo zostanie ogłoszona jego upadłość.”;

11) w art. 26 dodaje się ust. 9 w brzmieniu:

„9. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do należności, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 60 lit. d, wypłacanych przez spółki zależne, o których mowa w ustawie o firmach inwestujących w najem nieruchomości, na rzecz firmy inwestującej w najem nieruchomości.”.

Art. 23. W ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395, 398, 650 i 1629) w załączniku nr 1 do ustawy w części „Dodatkowe informacje i objaśnienia” w ust. 2 po pkt 6 dodaje się pkt 6a i 6b w brzmieniu:

- „6a) przedstawienie ewentualnej różnicy pomiędzy wartością bilansową nieruchomości mieszkalnych oraz udziałów lub akcji spółek zależnych, a wartością rynkową (godziwą) nieruchomości mieszkalnych oraz udziałów lub akcji spółek zależnych, w przypadku sprawozdania finansowego jednostek działających na podstawie ustawy z dnia ... o firmach inwestujących w najem nieruchomości (Dz. U. poz. ...);
- 6b) przedstawienie ewentualnej różnicy pomiędzy wartością bilansową zobowiązań a wartością nominalną zobowiązań wynikających z finansowania dłużnego, w tym z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek lub emisji obligacji, w przypadku sprawozdania finansowego jednostek działających na podstawie ustawy z dnia ... 2018 r. o firmach inwestujących w najem nieruchomości;”.

Art. 24. W ustawie z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz. U. z 2018 r. poz. 1355) w art. 1a w ust. 2 w 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 ... o firmach inwestujących w najem nieruchomości (Dz. U. poz. ...).”.

Art. 25. W ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o nadzorze nad rynkiem kapitałowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1417) w art. 17 w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

- „1) opłat, o których mowa w ustawie o funduszach inwestycyjnych, ustawie o giełdach towarowych, ustawie o obrocie instrumentami finansowymi, ustawie o ofercie publicznej i ustawie z dnia ... o firmach inwestujących w najem nieruchomości (Dz. U. poz. ...);”.

Art. 26. W ustawie z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 621, 650, 685 i 1075) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 1 w ust. 2 w pkt 9 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 10 w brzmieniu:
„10) nadzór nad firmami inwestującymi w najem nieruchomości, w zakresie określonym w ustawie z dnia ... o firmach inwestujących w najem nieruchomości (Dz. U. poz. ...).”;

2) w art. 12 w ust. 2 w pkt 6 lit. b kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

- „7) nadzoru nad firmami inwestującymi w najem nieruchomości w sprawach:
- a) wykreślenia firmy inwestującej w najem nieruchomości z rejestru firm inwestujących w najem nieruchomości,
 - b) nakazania firmie inwestującej w najem nieruchomości zmiany członków zarządu lub rady nadzorczej,
 - c) nakładania kar pieniężnych, o których mowa w art. 19 ustawy z dnia ... o firmach inwestujących w najem nieruchomości.”

Art. 27. Tworzy się rejestr firm inwestujących w najem nieruchomości.

Art. 28. Wysokość kwoty, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 8 lit. b tiret trzecie oraz w art. 7 ust. 1 pkt 5 lit. b tiret trzecie, podlega po raz pierwszy waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w roku 2020.

Art. 29. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2019 r.

UZASADNIENIE

Projektowana ustawa o firmach inwestujących w najem nieruchomości ma na celu zwiększenie możliwości i atrakcyjności w inwestowaniu i podejmowaniu działalności w sektorze rynku nieruchomości mieszkalnych na wynajem, a także zwiększenie zaangażowania kapitału krajowego na tym rynku. Realizacji tych celów służyć ma 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 możliwe jest uzyskiwanie stosunkowo stabilnych dochodów, rynek ten może stanowić bazę dla produktów dywidendowych F.I.N.N., umożliwiając przy tym uzyskiwanie przez inwestorów indywidualnych satysfakcjonujących zwrotów z inwestycji.

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 ze zmianami w przepisach ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1036, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1509, z późn. zm.).

Zmiany te polegałyby na wprowadzeniu jednokrotnego opodatkowania zysków uzyskiwanych przez inwestorów inwestujących „za pośrednictwem” F.I.N.N. w nieruchomości mieszkalne przeznaczone na wynajem, a także dostosowanie zasad ustalania dochodów i należnego od nich podatku dochodowego do specyfiki rynku nieruchomości.

W przypadku F.I.N.N. projektowane regulacje 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. przy określaniu dochodu F.I.N.N. nie byłyby uwzględniane w kosztach uzyskania przychodów odpisy amortyzacyjne dokonywane od wartości początkowej wynajmowanych nieruchomości mieszkalnych. W konsekwencji, wykazywany przez F.I.N.N. dochód i podstawa opodatkowania byłyby znacząco wyższe, niż w przypadku podmiotów opodatkowanych podatkiem dochodowym od osób prawnych (dalej: podatek CIT), określających swój dochód zgodnie z ogólnymi zasadami. Celem skorygowania tej różnicy i utrzymania obciążenia

F.I.N.N. podatkiem CIT w podobnej wysokości, jak w przypadku podmiotów określających swoje dochody przy uwzględnieniu w kosztach podatkowych odpisów amortyzacyjnych, zaproponowana w projekcie została niższa nominalnie stawka podatku wynosząca 8,5% uzyskanego przez F.I.N.N. dochodu.

Przy zastosowaniu stawki nominalnej w takiej wysokości, rzeczywiste efektywne opodatkowanie F.I.N.N. będzie zbliżone do efektywnej stawki podatku CIT obciążającej innych przedsiębiorców, zapewniając w ten sposób obiektywne, nieprzywilejujące w stosunku do innych podatników znajdujących się w podobnej sytuacji prawopodatkowej warunki opodatkowania. Jednak rzeczywiste obciążenie F.I.N.N. podatkiem CIT będzie każdorazowo uzależnione od portfela inwestycyjnego spółki, gdyż inna jest stawka odpisu amortyzacyjnego dla nowych nieruchomości mieszkalnych, a inna dla używanych.

Celem wyeliminowania dodatkowych poziomów opodatkowania podatkiem dochodowym, dochody spółek zależnych od F.I.N.N. uzyskiwane z najmu nieruchomości oraz ze zbycia nieruchomości mieszkalnych, podlegałyby zwolnieniu z opodatkowania podatkiem CIT, pod warunkiem wypłaty w określonym terminie dywidendy na rzecz F.I.N.N.

Celem utrzymania jednokrotnego opodatkowania zysków uzyskiwanych przez inwestorów „za pośrednictwem” F.I.N.N., w projekcie ustawy proponuje się zwolnienie z opodatkowania podatkiem dochodowym dochodów osiągniętych z inwestycji kapitałowych w F.I.N.N. Zwolnienie to dotyczyłoby zarówno podatników podatku CIT, jak i podatku dochodowego od osób fizycznych (dalej: podatek PIT).

Przyjęcie „odwrotnego” rozwiązania, w którym F.I.N.N. podlegałyby zwolnieniu z opodatkowania podatkiem dochodowym, a opodatkowaniu tym podatkiem podlegaliby jego akcjonariusze, mogłoby prowadzić do podwójnego nieopodatkowania dochodów uzyskiwanych przez niektórych z tych akcjonariuszy. Zgodnie bowiem z dyrektywą Rady UE 2011/96/UE z dnia 30 listopada 2011 r. w sprawie wspólnego systemu opodatkowania mającego zastosowanie w przypadku spółek dominujących i spółek zależnych różnych państw członkowskich (Dz. Urz. UE L 345 z 29.12.2011, s. 8), państwo członkowskie obowiązane jest zwolnić z opodatkowania dywidendę wypłacaną przez jedną spółkę innej spółce, jeżeli druga z tych spółek posiada w tej pierwszej udziały (akcje) w wysokości 10% przez minimum 2 lata.

Celem zatem uniknięcia nierówności w opodatkowaniu zysków uzyskiwanych przez różnych akcjonariuszy tej samej spółki F.I.N.N, wynikającej z różnego statusu akcjonariusza (osoba fizyczna, osoba prawna) oraz podwójnego nieopodatkowania niektórych z tych akcjonariuszy, zdecydowano się na przyjęcie w ustawie rozwiązania podatkowego zapewniającego z jednej

strony równość w obciążeniach podatkowych zysków uzyskiwanych przez wszystkich akcjonariuszy spółki F.I.N.N. z inwestycji w akcje takiej spółki, zaś z drugiej – możliwość efektywnego opodatkowania takich zysków (poprzez wyłączenie możliwości pomniejszania przez F.I.N.N. swoich dochodów o wartość odpisów amortyzacyjnych od wynajmowanych nieruchomości mieszkalnych).

Przyjęte rozwiązania nie skutkują zatem uprzywilejowaniem spółki F.I.N.N. w odniesieniu do innych podmiotów (inwestorów) chcących inwestować na rynku wynajmu nieruchomości – np. osób fizycznych, czy spółek osobowych prawa handlowego.

Zaproponowane w projekcie rozwiązania polegające na:

- zwolnieniu z opodatkowania podatkiem dochodowym dochodów spółek zależnych F.I.N.N. uzyskanych z wynajmu nieruchomości mieszkalnych oraz ze zbycia takich nieruchomości,
- odroczeniu terminu płatności podatku CIT przez spółki F.I.N.N.,
- stosowaniu 8,5% nominalnej stawki podatku CIT do dochodów F.I.N.N. uzyskanych bezpośrednio lub pośrednio z wynajmu nieruchomości

mają na celu dostosowanie przepisów podatkowych do specyfiki rynku nieruchomości na wynajem i specyfiki działalności zbiorowego inwestowania. Rozwiązania te mają zachęcać 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 aktywów przez inwestorów indywidualnych.

Z powyższego wynika, że wprowadzane dla F.I.N.N. rozwiązania podatkowe nie mają charakteru wsparcia przyznawanego przedsiębiorcom ze środków publicznych, udzielanych na warunkach korzystniejszych niż oferowane na rynku oraz grożących zakłóceniem konkurencji.

Odrębnego systemu opodatkowania dla F.I.N.N. i spółek zależnych nie można uznać za uprzywilejowujący te spółki, również z tej przyczyny, że projektowany 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).

Systemowo przyjęte rozwiązanie obejmuje zarówno ustrojowe regulacje spółki F.I.N.N. i jej spółek zależnych, rozliczenia podatkowe tych spółek (bezwzględnie zależne od siebie) jak również opodatkowanie (zwolnienie) wypłacanych z inwestycji w nieruchomości zysków (dywidend F.I.N.N. i spółek zależnych) na rzecz akcjonariuszy F.I.N.N. i spółki F.I.N.N. Z

uwagi na powyższe w projektowanym reżimie mogą funkcjonować jedynie spółki F.I.N.N. oraz ich spółki zależne podlegające pełnej rezydencji podatkowej w Rzeczypospolitej Polskiej. Ograniczenie możliwości uzyskania statusu FINN i jej spółek zależnych tylko do podmiotów objętych pełną rezydencją podatkową w RP konieczne jest dla zachowania spójności systemu podatkowego obejmującego opodatkowanie podatkiem dochodowym.

W przypadku przyjęcia rozwiązania, w którym spółka FINN byłaby rezydentem zagranicznym działającym w Polsce poprzez oddział, nie wykluczałoby to prawa państwa siedziby takiej spółki również do opodatkowania takiego dochodu, w tym wyższą stawką podatkową, z jednoczesnym zaliczeniem na poczet podatku płaconego w tym państwie, podatku zapłaconego przez FINN w Polsce. Ponadto, przy założeniu że FINN nie byłby polskim rezydentem podatkowym, poza zakresem polskiej jurysdykcji podatkowej byłyby zasady dotyczące opodatkowania wypłacanych przez spółkę FINN dywidend na rzecz jej akcjonariuszy. Podobnie, przyjęte w projekcie rozwiązania polegające na zwolnieniu określonych dochodów tej spółki z podatku dochodowego nie miałyby zastosowania w państwie jej siedziby. Z uwagi zatem na konieczność zapewnienia spójności systemu podatkowego, zaproponowany system rozliczeń F.I.N.N. i spółek zależnych jest ograniczony jedynie do podmiotów polskich.

Polski rynek wynajmu nieruchomości mieszkalnych ma charakter rozproszony, z jedynie 16-procentowym udziałem podmiotów gospodarczych.¹ 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.

Oczekiwanym skutkiem projektowanych regulacji będzie także wsparcie rozwoju polskiego rynku kapitałowego, przede wszystkim z uwagi na to, że uzyskanie statusu F.I.N.N. powiązane

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

będzie z wymogiem dopuszczenia akcji spółki 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.

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 zależać, czy będzie on działał w reżimie F.I.N.N. (spełniając określone w projekcie dla F.I.N.N. wymogi, ale jednocześnie korzystając z odmiennych od zasad ogólnych reguł 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 rozwiązania podatkowe dedykowane dla F.I.N.N., spółek zależnych od F.I.N.N. oraz inwestorów F.I.N.N.

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 przedmiotem przeważającej działalności jest najem nieruchomości mieszkalnych położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (w tym za pośrednictwem spółek zależnych od F.I.N.N.). W zależności od uwarunkowań gospodarczych spółka F.I.N.N. może sama nabywać nieruchomości mieszkalne i je wynajmować, bądź może posiadać udziały w spółkach zależnych, które bezpośrednio świadczyć będą usługi wynajmu takich nieruchomości.

Zgodnie z projektem, status F.I.N.N. może nabyć wyłącznie spółka, która posiada siedzibę i zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Powyższe podyktowane zostało ramami proponowanych rozwiązań 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 określać będzie zasady strategii gospodarczej F.I.N.N. oraz spółek od niej zależnych, a w szczególności rodzaj nieruchomości, których najem będzie przedmiotem działalności tych spółek, oraz kryteria doboru 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 Polskie, a w przypadku spółki komandytowo-akcyjnej – spółka oraz jej komplementariusze posiadają siedzibę lub miejsce zamieszkania na terytorium

Rzeczypospolitej Polskiej j, 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 wynikających z finansowania dłużnego (w tym pożyczki, kredyty, emisja obligacji) do wartości aktywów oraz obowiązku regularnego podziału zysku na rzecz wspólników (akcjonariuszy), 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.

W przypadku utraty przez spółkę zależną od spółki F.I.N.N. statusu „spółki zależnej” w rozumieniu przepisów projektowanej ustawy, do spółki tej – z chwilą utraty tego statusu - nie będą znajdowały zastosowania postanowienia art. 17 ust. 1 pkt 61 ustawy CIT, zwalniające uzyskiwane przez spółkę dochody z opodatkowania podatkiem dochodowym.

Utrata przez spółkę zależną od spółki F.I.N.N. statusu „spółki zależnej” w rozumieniu przepisów projektowanej ustawy może skutkować także utratą statusu „spółki F.I.N.N.” przez spółkę inwestującą w najem nieruchomości. W takim przypadku zastosowanie znajdować będą przepisy art. 11 projektowanej ustawy, co oznacza, że tracąca status spółka F.I.N.N. obowiązana będzie o fakcie tym poinformować KNF.

Sprawozdania finansowe spółki zależnej podlegać będzie corocznemu badaniu przez firmę audytorską. Badanie odbywać się będzie zgodnie z wymogami określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym. W sprawozdaniu z badania rocznego sprawozdania finansowego spółki zależnej biegły rewident stwierdzać będzie, czy spółka zależna spełniała warunki ustrojowe i majątkowe oraz czy w badanym roku dokonała wypłaty dywidendy za poprzedzający go rok, w wysokości określonej przepisami projektowanej ustawy. Spełnienie tego ostatniego warunku biegły rewident stwierdza w odniesieniu do roku poprzedzającego rok będący przedmiotem badania.

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. Za nieruchomość mieszkalną uznawać się także będzie lokal, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Budynek uznaje się za mieszkalny, jeżeli co najmniej 70% całkowitej powierzchni użytkowej tego budynku, określonej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, 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, przewlekle chorym 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 będące przedmiotem postępowania zabezpieczającego lub egzekucyjnego w rozumieniu ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1360, z późn. zm.), to takie nieruchomości nie będą brane pod uwagę przy ocenie spełniania warunków ustawowych określonych odpowiednio dla F.I.N.N. lub spółek zależnych.

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 rozwiązań korzystać będą jedynie przedsiębiorcy prowadzący działalność związaną głównie z wynajmowaniem nieruchomości mieszkalnych. Warunki majątkowe proponowane 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 położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. 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 zależna od F.I.N.N.

Istotne znaczenie, z punktu widzenia społecznej roli F.I.N.N. i pożądanego 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, albo 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, pomniejszonych o poniesione w roku obrotowym i określone w projektowanej ustawie wydatki, takie jak wydatki 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 m² 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; limit ten będzie corocznie waloryzowany w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego), zapłatę podatku od nieruchomości, opłat za użytkowanie wieczyste z tytułu posiadanych nieruchomości mieszkalnych, rocznych opłat przekształceniowych i opłat jednorazowych, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. poz. 1716) oraz zapłatę podatku dochodowego.

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.

Sprawozdania finansowe spółki F.I.N.N. podlegać będzie corocznemu badaniu przez firmę audytorską. Badanie odbywać się będzie zgodnie z wymogami określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym. W sprawozdaniu z badania rocznego sprawozdania finansowego spółki zależnej biegły rewident stwierdzać będzie, czy spółka zależna spełniała warunki majątkowe wynikające z ustawy oraz czy w badanym roku dokonała wypłaty dywidendy za poprzedzający go rok, w wysokości określonej przepisami projektowanej ustawy. Spełnienie tego ostatniego warunku biegły rewident stwierdza w odniesieniu do roku poprzedzającego rok będący przedmiotem badania.

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. Dokonanie wpisu do rejestru będzie warunkowało również możliwość posługiwania się przez spółkę oznaczeniem „firma inwestująca w najem nieruchomości” lub skrótem „F.I.N.N.”. 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.). Spółka F.I.N.N. będzie informować Komisję o zmianach treści dokumentów lub danych będących załącznikami do wniosku o wpis do rejestru.

Projektodawca przyjął koncepcję, w której nadzór KNF będzie dotyczył wyłącznie spółek F.I.N.N. Spełnianie wymogów ustawowych przez spółki zależne będzie kontrolowane w ramach nadzoru właścicielskiego sprawowanego przez F.I.N.N. Kwestia wypełniania przez spółkę zależną warunków majątkowych i ustrojowych będzie również przedmiotem badania przez biegłego rewidenta (art. 4 ust. 4 projektu).

Art. 10

W art. 10 określono zakres informacji podlegających wpisowi do rejestru firm inwestujących w najem nieruchomości, sposób prowadzenia rejestru, obowiązek udostępniania rejestru na

stronie internetowej Komisji Nadzoru Finansowego opłat za wpis do rejestru i sposób przeznaczenia i rozdysponowania wpływów z tej opłaty.

Art. 11

Artykuł 11 określa przypadki stanowiące przesłankę do wykreślenia z mocy prawa albo w drodze decyzji spółki F.I.N.N. z rejestru firm inwestujących w najem nieruchomości, wskazując, iż są to m.in.: ogłoszenie upadłości lub otwarcie likwidacji F.I.N.N., czy też zaprzestanie spełniania warunków ustrojowych lub majątkowych określonych w projektowanej ustawie. Komisja Nadzoru Finansowego wykreśla 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 przestępstwa określone w art. 18 Kodeksu spółek handlowych. 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. Wskazać przy tym należy, iż do członków rady nadzorczej spółki F.I.N.N. zastosowanie znajdować będą również inne przepisy, w szczególności dotyczące spółek, których akcje dopuszczone zostały do obrotu publicznego.

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. 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, z późn. zm.), 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.

Art. 17

Nadzór nad prowadzeniem działalności przez firmy inwestujące w najem nieruchomości sprawuje Komisja Nadzoru Finansowego. Obowiązek sprawowania nadzoru przez Komisję jest jednym elementem projektu mających za cel optymalną ochronę interesów akcjonariuszy

spółek F.I.N.N. Biorąc pod uwagę zakres zadań wykonywanych przez Komisję obejmujących w szczególności wykonywanie nadzoru nad rynkiem kapitałowym oraz wyspecjalizowany aparat ekspercki, którym dysponuje Urząd KNF powierzenie Komisji nadzoru nad działalnością spółek F.I.N.N. jest w pełni uzasadnione. W kontekście obowiązku spółki F.I.N.N. dopuszczenia akcji do obrotu na rynku oficjalnych notowań, nadzór nad tymi spółkami jest dopełnieniem szerszego nadzoru Komisji nad podmiotami działającymi na rynku regulowanym. Nadzór ten sprawowany jest w zakresie wypełniania przez spółkę F.I.N.N. warunków ustrojowych i majątkowych oraz w zakresie spełniania przez członków zarządu lub rady nadzorczej F.I.N.N. warunków nałożonych wobec nich w projektowanej ustawie. Nadzór obejmuje również prawo do nakazania firmie inwestującej w najem nieruchomości zmiany członków zarządu lub rady nadzorczej w przypadku, gdy nie spełniają oni warunków, o których mowa odpowiednio w art. 13 ust. 2 i 3 lub w art. 14 ust. 1 projektu.

Na żądanie Komisji lub jej upoważnionego przedstawiciela osoby wchodzące w skład organów zarządzających lub nadzorczych firmy inwestującej w najem nieruchomości albo pozostające z nią w stosunku pracy lub będące odpowiednio likwidatorem, syndykiem ustanowionym w postępowaniu upadłościowym lub zarządcą ustanowionym w postępowaniu restrukturyzacyjnym mają obowiązek dostarczania informacji, dokumentów lub wyjaśnień niezbędnych do wykonywania nadzoru. Powyższy obowiązek o spoczywa również na biegłym rewidencie oraz osobach wchodzących w skład organów zarządzających firmy audytorskiej lub pozostających z tą firmą w stosunku pracy - w zakresie związanym z wykonywaniem na rzecz firmy inwestującej w najem nieruchomości czynności rewizji finansowej w rozumieniu art. 2 pkt 7 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. poz. 1089, z późn. zm.).

Art. 18

Z uwagi na fakt, że projektowana regulacja nie określa w pełni zasad funkcjonowania spółek przepis art. 18 projektu wskazuje przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1577, z późn. zm.) jako prawo właściwe do stosowania do F.I.N.N. oraz do spółek zależnych w sprawach nieuregulowanych w projektowanej ustawie.

Art. 19

Przepis art. 19 przewiduje, że F.I.N.N., która nie złoży w odpowiednim terminie wniosku do Komisji Nadzoru Finansowego o wykreślenie z rejestru firm inwestujących w najem nieruchomości, nie powiadomi Komisji o zmianie w statucie, odpisie z rejestru przedsiębiorców

oraz danych osobowych dotyczących członków władz statutowych spółki albo o ogłoszeniu upadłości lub otwarciu likwidacji, podlega karze pieniężnej w wysokości do 500 000 zł. Karę pieniężną nakłada Komisja w drodze decyzji, stosując przy tym regulacje Kodeksu postępowania administracyjnego regulującego administracyjne kary pieniężne. Wpływy z tytułu kary pieniężnej stanowią dochód budżetu państwa. Należności z tytułu kary podlegają egzekucji w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Art. 20

Przepis art. 20 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. 21

W art. 21 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. 22

W art. 22 zawarte zostały zmiany odnoszące się do przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1036, z późn. zm.) – dalej „ustawa CIT”.

Art. 22 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. 22 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, polegające na zwolnieniu z opodatkowania podatkiem dochodowym dochodów spółek zależnych uzyskanych z najmu nieruchomości oraz ze zbycia takich nieruchomości (pod warunkiem ich wypłaty tytułem dywidendy na rzecz spółki F.I.N.N. lub wydatkowania na zakup nowych nieruchomości), 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, w przypadku których obowiązek podatkowy powstawałby z chwilą wydatkowania ich równowartości na określone w ustawie cele.

Art. 22 pkt 3

Zgodnie z art. 15e ustawy CIT, podatnicy zobowiązani są do wyłączenia ze swoich kosztów uzyskania przychodów niektóre należności wypłacane na rzecz podmiotów z nimi powiązanych, w sytuacji, kiedy wartość takich należności przekracza w roku podatkowym określone w tym przepisie limity. Omawiana zmiana wyłącza stosowanie tego przepisu do opłat i należności ponoszonych przez spółkę zależną, o której mowa w ustawie o firmach

inwestujących w najem nieruchomości, na rzecz firmy inwestującej w najem nieruchomości posiadającej co najmniej 95% udziału w kapitale tej spółki zależne. Wprowadzona zmiana podyktowana jest względami systemowymi, a w szczególności tym, iż dochody spółki zależnej w przeważającej części podlegać będą zwolnieniu z opodatkowania podatkiem dochodowym. W przypadku zaś kosztów ponoszonych w celu uzyskania przychodów, z których dochód podlega zwolnieniu z opodatkowania podatkiem dochodowym bez znaczenia jest fakt, czy dany koszt jest kosztem uzyskania przychodu czy nie.

Art. 22 pkt 4

Zgodnie ze zmianą wynikającą z art. 22 pkt 4 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 stawką podatku wynoszącą 8,5% uzyskanego dochodu.

Art. 22 pkt 5

W art. 22 pkt 5 zawarta została zmiana korespondująca ze zmianą wynikającą z art. 22 pkt 4 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. 22 pkt 6 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. 22 pkt 6 lit. b)

Przepisy art. 17 ust. 1b, 1e i 1f ustawy CIT dotyczą podatników wskazanych w art. 17 ust. 1 tej ustawy przeznaczających uzyskiwane dochody na cele statutowe lub na inne cele określone w tym przepisie. Z uwagi na inny charakter zwolnienia przysługującego na mocy projektu ustawy firmom inwestującym w najem nieruchomości oraz ich spółkom zależnym, przepisy te nie będą miały zastosowania do tych podmiotów. W celu jednak uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych, w projektowanym przepisie wprost wskazane zostało, iż postanowienia tych ustępów nie będą miały zastosowania do firm inwestujących w najem nieruchomości oraz ich spółek zależnych.

Art. 22 pkt 6 lit. c)

W art. 22 pkt 6 lit. c) 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. Jest to istotne przy ustalaniu stawki podatku CIT, która będzie miała zastosowanie do tych dochodów (przychodów), bowiem tylko dochody uzyskiwane przez F.I.N.N. bezpośrednio lub pośrednio z najmu podlegają opodatkowaniu według stawki 8,5%.

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.

Obowiązek powyższej korekty zobowiązań podatkowych nie wystąpi jednak wówczas, kiedy spełniająca warunki spółka F.I.N.N. – nie wcześniej niż po upływie trzech lat liczonych od końca roku podatkowego, w którym została wpisana do rejestru, o którym mowa w art. 9 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości, wystąpi z wnioskiem o wykreślenie z tego rejestru. W takim jednak przypadku uzyskiwane przez inwestorów „dochody z udziału w zyskach takiej spółki” nie będą korzystały ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym, w tym przyznanego tym inwestorom mocą innych przepisów ustawy o CIT.

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

źródła. 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. 22 pkt 7

Przepisem art. 22 pkt 7 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. 22 pkt 8

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. 22 pkt 9

Zmiana dotyczy art. 24b ustawy CIT regulującego opodatkowanie podatkiem dochodowym przychodów z tytułu własności środka trwałego położonego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Zmiana ma charakter systemowy i wyłącza stosowanie tych przepisów do nieruchomości oddanych do użytkowania na podstawie umowy najmu przez firmy inwestujące w najem nieruchomości lub spółki zależne, o których mowa ustawie o firmach inwestujących w najem nieruchomości.

Art. 22 pkt 10

Przepisem art. 22 pkt 10 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 60 lub 61 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 pkt 11

Zmiana dotyczy art. 26 ustawy CIT, regulującego obowiązki poboru przez płatnika podatku dochodowego od wypłacanych na rzecz podatników należności. Obowiązkiem tym nie będzie objęta spółka zależna dokonująca wypłaty dywidendy na rzecz F.I.N.N. w części, w jakiej źródłem wypłacanej dywidendy był zysk spółki zależnej uzyskany z wynajmu nieruchomości mieszkalnych oraz ze zbycia takich nieruchomości.

Art. 23

Zmiana w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości umożliwiająca właściwe dokumentowanie wartości posiadanych przez F.I.N.N. nieruchomości, wartości udziałów lub akcji spółek zależnych oraz zobowiązań wynikających z finansowania dłużnego. Zmiana koresponduje z wymogami ustrojowymi nałożonymi na F.I.N.N. i spółki zależne mocą ustawy.

Art. 24

Przepis art. 24 wprowadza zmiany do ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz. U. z 2018 r.

poz. 1355). 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. 25

Zmiana ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o nadzorze nad rynkiem kapitałowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1417) związana jest z wprowadzeniem opłat za wpis spółki F.I.N.N. do rejestru.

Art. 26

Nowelizacja ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 621, 650, 685 i 1075) związana jest z uzupełnieniem zakresu przedmiotowego zmienianej ustawy o nadzór nad firmami inwestującymi w najem nieruchomości, sprawowany zgodnie z przepisami projektowanej ustawy.

Art. 27

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

Art. 28

W art. 28 projektu wskazano, że wysokość kwoty, o której mowa w art. 4 w ust. 1 pkt 8 lit. b tiret trzecie oraz w art. 7 ust. 1 pkt 5 lit. b tiret trzecie projektu, podlega po raz pierwszy waloryzacji w roku 2020.

Art. 29

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) 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 lobbingskiej 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>Nazwa projektu Projekt ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Finansów</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Leszek Skiba – Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Finansów</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Maciej Żukowski – Dyrektor Departamentu Podatków Dochodowych, tel. 694-33-29 E-mail: Sekretariat.DD@mf.gov.pl</p>	<p>Data sporządzenia 20 września 2018 r.</p> <p>Źródło: Inicjatywa własna</p> <p>Nr w wykazie prac: 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 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.

Inwestowanie w spółki akcyjne operujące na rynku nieruchomości mieszkalnych na wynajem powinno okazać się atrakcyjne dla detalicznych inwestorów nieprofesjonalnych, przede wszystkim z uwagi na atrakcyjny profil ryzyka bazujący na wysokiej jakości nieruchomościach oraz wypłacane regularnie dywidendy.

Pojawienie się w obrocie na rynku regulowanym akcji spółek typu F.I.N.N. – instrumentów o swoistym profilu ryzyka, stanowiących źródło dochodu pasywnego w postaci dywidendy, sprzyjać będzie również rozwojowi rynku kapitałowego w Polsce.

Jednym z celów pośrednich jest uzyskanie pozytywnych synergii dla całej gospodarki narodowej, co powinno skutkować utrwaleniem wzrostu gospodarczego i wzmocnieniem warunków dla wzrostu dochodów mieszkańców Polski.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Spółki działające na rynku nieruchomości na wynajem funkcjonują w wielu państwach członkowskich Unii Europejskiej w formie tzw. REITs (Real Estate Investment Trusts).

Pierwszym państwem europejskim, w którym wprowadzono instytucję spółki typu REIT była Holandia (1969 r.), a ważnymi rynkami dla spółek tego typu są również Belgia (1995 r.), Francja (2003 r.), Wielka Brytania, Niemcy i Włochy (2007 r.), Hiszpania (2009 r.) oraz Irlandia (2013 r.). Aktualnie spółki typu REIT zostały uregulowane w prawodawstwie 16 państw członkowskich UE.

Co do zasady projektowane regulacje dotyczące szczególnego statusu firm inwestujących w najem nieruchomości (F.I.N.N.) oparte są na podobnych rozwiązaniach funkcjonujących w porządkach prawnych państw UE odnośnie spółek typu REIT.

Z posiadanych danych z 11 państw UE, w których funkcjonują spółki typu REIT (polskie F.I.N.N.), wynika, że ilość tego rodzaju spółek jest niewielka (od 1 w Finlandii do 53 w Bułgarii).

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Spółki prowadzące lub zamierzające prowadzić działalność na rynku nieruchomości mieszkalnych na wynajem	Brak danych		Ułatwienie prowadzenia działalności, w tym poprzez zmniejszenie obciążeń podatkowych, na rynku nieruchomości mieszkalnych na wynajem
Spółki prowadzące rynki regulowane	1 – Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.	Rejestr rynków regulowanych prowadzony przez ESMA	Zwiększenie liczby podmiotów zainteresowanych dopuszczeniem akcji do obrotu
Inwestorzy (akcjonariusze) F.I.N.N.	Brak danych		Zwiększenie zainteresowania inwestycjami pośrednimi na rynku nieruchomości mieszkalnych na wynajem
Organ nadzoru nad spółkami F.I.N.N.	1 – Komisja Nadzoru Finansowego		Nadzór nad spółkami F.I.N.N.

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt został poddany szerokim konsultacjom publicznym i opiniowaniu.

Projekt został przedstawiony do konsultacji i opinii następujących podmiotów: Komisja Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Rzecznik Praw Obywatelskich, Rzecznik Finansowy, Główny Urząd Statystyczny, Urząd Regulacji Energetyki, Generalny Inspektor Ochrony Danych Osobowych, Bankowy Fundusz Gwarancyjny, Giełda Papierów Wartościowych, Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych, Izba Domów Maklerskich, Izba Zarządzających Funduszami i Aktywami, Związek Banków Polskich, Rada Banków Depozytariuszy, Stowarzyszenie Emitentów Giełdowych, BondSpot S.A., Towarowa Giełda Energii S.A., Izba Rozliczeniowa Giełd Towarowych S.A., Stowarzyszenie Inwestorów Indywidualnych, Związek Maklerów i Doradców, Polskie Stowarzyszenie Inwestorów Kapitałowych, Fundacja Polski Instytut Dyrektorów, Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa, CFA Society Poland, Krajowa Izba Biegłych Rewidentów, Instytut Rachunkowości i Podatków, Stowarzyszenie Compliance Polska, Stowarzyszenie REIT Polska, Krajowa Rada Radców Prawnych, Krajowa Izba Doradców Podatkowych, Stowarzyszenie Księgowych w Polsce, Polska Izba Biur Rachunkowych, Business Centre Club, Konfederacja Lewiatan, NSZZ „Solidarność”, OPZZ, Forum Związków Zawodowych.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248), projekt ustawy – z chwilą poddania uzgodnieniom zewnętrznym – został zamieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej.

Projekt został skierowany do konsultacji publicznych i opiniowania w dniu 27 kwietnia 2018 r., z terminem zgłaszania uwag do dnia 15 maja 2018 r.

Uwagi zostały zgłoszone przez Narodowy Bank Polski, Komisję Nadzoru Finansowego, Urząd Ochrony Danych Osobowych i Rzecznika Finansowego. Szczegółowe informacje w tym zakresie zawiera raport z opiniowania.

W ramach konsultacji publicznych zgłoszone do projektu uwagi zostały rozpatrzone na konferencji uzgodnieniowej w dniu 18 czerwca 2018 r. Na konferencji uzgodnieniowej przekazano informację o uwagach uwzględnionych przez projektodawcę, jak również zaprezentowano argumentację projektodawcy w przedmiocie tych uwag, które nie zostały uznane za zasadne.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)	
Dochody ogółem													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
Wydatki ogółem													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
Saldo ogółem													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
Źródła finansowania	Nie dotyczy												
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Skutki finansowe projektowanego rozwiązania są trudne do oszacowania z uwagi na fakt, że rozwiązanie w tym zakresie nie funkcjonuje w polskim systemie podatkowym.</p> <p>Niemniej jednak zauważa się, że potencjalne zmniejszenie dochodów z tytułu podatku CIT z uwagi na projektowaną 8,5% stawkę tego podatku (obecnie stawka podatku CIT wynosi 19% lub 15% dla małych podatników), zostanie zniwelowane w związku z rozszerzeniem projektowanego zakresu opodatkowania (podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym nie będzie pomniejszana o odpisy amortyzacyjne dokonywane od nieruchomości mieszkalnych i w konsekwencji efektywna stawka podatku CIT wynosić będzie około 17%). W dłuższej perspektywie potencjalne zmniejszenie dochodów w związku z wprowadzeniem obniżonej wysokości stawki podatku CIT będzie zniwelowane również wzrostem zainteresowania tego rodzaju inwestycjami przez polskich inwestorów (projektowane rozwiązanie zwiększy atrakcyjność prowadzenia działalności w sektorze rynku wynajmu nieruchomości).</p> <p>Przy określaniu dochodu F.I.N.N. nie byłyby uwzględniane w kosztach uzyskania przychodów odpisy amortyzacyjne dokonywane od wartości początkowej wynajmowanych nieruchomości mieszkalnych. W konsekwencji, wykazywany przez F.I.N.N. dochód i podstawa opodatkowania byłyby znacząco wyższe, niż w przypadku podmiotów opodatkowanych podatkiem dochodowym od osób prawnych (dalej: podatek CIT), określających swój dochód zgodnie z ogólnymi zasadami. Celem skorygowania tej różnicy i utrzymania obciążenia F.I.N.N. podatkiem CIT w podobnej wysokości, jak w przypadku podmiotów określających swoje dochody przy uwzględnieniu w kosztach podatkowych odpisów amortyzacyjnych, zaproponowana w projekcie została niższa nominalnie stawka podatku wynosząca 8,5% uzyskanego przez F.I.N.N. dochodu.</p>												

Przy zastosowaniu stawki nominalnej w takiej wysokości, rzeczywiste efektywne opodatkowanie F.I.N.N. będzie zbliżone do efektywnej stawki podatku CIT obciążającej innych przedsiębiorców. Jednak rzeczywiste obciążenie F.I.N.N. podatkiem CIT będzie każdorazowo uzależnione od portfela inwestycyjnego spółki, gdyż inna jest stawka odpisu amortyzacyjnego dla nowych nieruchomości mieszkalnych, a inna dla używanych.

Niezależnie od powyższego wpis do rejestru spółek F.I.N.N. podlegał będzie opłacie w wysokości nie większej niż równowartość w złotych 750 euro. Ponadto od dnia wpisu do tego rejestru w przypadku firmy inwestującej w najem nieruchomości wysokość opłaty, o której mowa w art. 94a 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), wynosić będzie nie mniej niż równowartość w złotych 4500 euro. Przeznaczenie i rozdysponowanie wpływów z opłaty, o której mowa w ust. 5, oraz ustalenie wysokości, naliczenia i uiszczenia tej opłaty następuje na zasadach, w trybie i na warunkach określonych w art. 17 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o nadzorze nad rynkiem kapitałowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1417). Wysokość wpływów z tych opłat uzależniona będzie od liczby spółek wpisanych do rejestru.

Projektowane rozwiązanie nie wpłynie na wydatki sektora finansów publicznych.

Z posiadanych danych z 11 państw UE, w których funkcjonują spółki typu REIT (polskie F.I.N.N.) wynika, że ilość tego rodzaju spółek jest niewielka (od 1 w Finlandii do 53 w Bułgarii). Stąd projektodawca zakłada, że wprowadzenie REIT-ów w Polsce nie powinno stanowić istotnego obciążenia dla KNF związanego z utworzeniem i prowadzeniem rejestru spółek F.I.N.N.

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców, oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0–10)
W ujęciu pieniężnym	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
Niemierzalne	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	<p>Zakłada się, iż wprowadzenie regulacji wpłynie stymulująco na gospodarkę narodową poprzez budowę nowych nieruchomości mieszkalnych na wynajem i rozbudowę lub modernizację istniejących nieruchomości mieszkalnych. Należy również spodziewać się zwiększenia dochodów krajowych gospodarstw domowych z zysków kapitałowych.</p> <p>Prognozę wpływu wprowadzenia F.I.N.N. na sektor wynajmu nieruchomości można przybliżyć poprzez doświadczenia francuskie – od wprowadzenia konstrukcji REIT do porządku prawnego w 2003 r. wzrost kapitalizacji spółek tego typu wyniósł 313%. Z kolei wartość rynkowa trzech hiszpańskich REIT, mimo relatywnie krótkiego okresu funkcjonowania od wprowadzenia regulacji w roku 2009, osiągnęła kapitalizację około 2,4 mld EUR.</p> <p>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.</p> <p>Wpływ regulacji na przedsiębiorców, którzy będą posiadać status spółek F.I.N.N. będzie dwojaki:</p>						
	gospodarka							

		– będą one obowiązane spełniać określone w projekcie warunki ustrojowe i majątkowe, – będą uprawnienie do korzystania ze szczególnego systemu opodatkowania wprowadzanego przez projekt. Pojawienie się w obrocie na rynku regulowanym akcji spółek typu F.I.N.N. – instrumentów o swoistym profilu ryzyka, stanowiących źródło dochodu pasywnego w postaci dywidendy, stanowić będzie dla obywateli nową formę inwestowania oszczędności.
--	--	--

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Ze względu na zakres przedmiotowy projektu nie oddziałuje on bezpośrednio na sytuację ekonomiczną i społeczną rodziny, a także osób niepełnosprawnych oraz osób starszych.
--	--

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

<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 elektroniczności.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy

9. Wpływ na rynek pracy

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.

10. Wpływ na pozostałe obszary

<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.
------------------	--

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Planuje się, że projektowana ustawa wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2019 r.

12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

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.

13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

--

Projekt ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości (UD370)

Raport z konsultacji publicznych

Lp.	Jednostka redakcyjna	Podmiot, który zgłosił stanowisko /opinię	Stanowisko/opinia	Stanowisko MF
UWAGI OGÓLNE				
1.	Uwaga ogólna	Fundacja na rzecz Funduszu Hipotecznego	W odniesieniu do umów najmu warto zapisać wprost, że mogą być zawierane w odniesieniu do lokali mieszkalnych z osobami prawnymi lub fizycznymi. Do rozważenia jest możliwość objęcia tego typu umów reżimem umów najmu instytucjonalnego lokalu zgodnie z rt.. 19f ustawy o ochronie praw lokatorów - podobnie jak to ma miejsce w przypadku umów zawieranych z najemcami na mocy ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomościowym.	Uwaga niezasadna. Projekt obejmuje swoim zakresem również umowy najmu instytucjonalnego.
2.	Uwaga ogólna	Stowarzyszenie REIT	Ustawa narzuca dosyć złożoną strukturę holdingową wyłącznie w formie spółek kapitałowych (bez dopuszczenia spółek osobowych jako spółek podległych), która sama w sobie może okazać się nieatrakcyjna, nawet przy stawce 8,5% CIT. W uzasadnieniu do projektu ustawy jest napisane między innymi, że odroczenie podatku CIT do momentu wypłacenia dywidendy oraz zastosowanie ryczałtowego podatku w wysokości 8,5% to preferencje mające zachęcić przedsiębiorców do podejmowania i prowadzenia działalności w formie F.I.N.N.. Natomiast w kolejnym akapicie znajduje się informacja o tym, że w tej ustawie odpisy amortyzacyjne nie będą uwzględniane w KUP, co spowoduje, że efektywna stawka podatkowa będzie wynosić 17,5 %. Oba powyższe stwierdzenia wydają się ze sobą sprzeczne, jeśli chodzi o realne możliwe preferencje podatkowe. Dodatkowo należy wspomnieć, że na etapie tworzenia spółki, która docelowo będzie działać w formule REIT, należy przewidzieć konieczność wniesienia w niektórych przypadkach podatku PCC od wniesionego kapitału zakładowego.	Uwaga w części zasadna. Projekt przewiduje dopuszczenie jako spółek F.I.N.N. oraz ich spółek zależnych wyłącznie podatników CIT. Brak jest uzasadnienia dla określania dla spółek, o których mowa w projekcie szczególnych zasad opodatkowania przychodów z zysków kapitałowych (art. 7b).

		<p>Należy również zauważyć, że brak szczególnych rozwiązań, które pozwoliłyby zminimalizować dodatkowe obciążenie fiskalne nałożone na struktury holdingowe w 2017 r. zmianami w ustawie CIT, powodującymi konieczność alokacji kosztów pośrednich ponoszonych w związku z dwoma rodzajami źródeł przychodów w strukturze FI-N - operacyjnych (najem nieruchomości) i kapitałowych (zyski ze zbycia akcji lub udziałów spółek projektowych), które mogą spowodować niewspółmierne opodatkowanie dochodu z jednego źródła, przy jednoczesnym generowaniu strat z drugiego. Projekt nie zakłada bowiem że przychody z udziału w zysku spółek zależnych, stanowią przychód operacyjny z wynajmu nieruchomości (taką podstawą nie jest dodany ust. 14 art. 17 UCIT).</p> <p>Podobnie dochód dywidendowy ze spółek zależnych może ograniczyć jako zwolniony, oraz ze względu na alokacje kosztów pośrednich, ujęcie w kosztach podatkowych np. kosztów finansowania i innych kosztów pośrednich ponoszonych przez FINN .</p> <p>Struktura holdingowa FINN nie stworzy więc atrakcyjnej alternatywy dla struktur w których podmiot dominujący ma portfel spółek osobowych, gdyż wypłaty zysku z tych spółek pochodzące z najmu nieruchomości lub ich sprzedaży, stanowią wciąż dochód operacyjny, w związku z konsolidacją wyniku podatkowego na poziomie holdingu, a zatem pozwalają na uwzględnienie w KUP wydatków operacyjnych i finansowych holdingu.</p> <p>Projekt nie przewiduje również żadnych włączeń limitów w zakresie kosztów finansowania i usług niematerialnych. Ten ostatni limit szczególnie uderzy w odliczenie kosztów usług świadczonych przez holding na rzecz spółek zależnych m.in. usług zarządzania nieruchomością lub marketingu, co jest dominującą praktyką na rynku (spółki celowe najczęściej nie posiadają pracowników).</p>	<p>Wprowadzona jednak zostanie zmiana treści art. 15e ustawy CIT, zgodnie z którą limit podlegających zaliczeniu do kosztów uzyskania przychodów kosztów usług niematerialnych nie będzie stosowany wobec spółek zależnych, ponoszących takie koszty na rzecz F.I.N.N.</p>
--	--	---	--

3.	Uwaga ogólna	Lewiatan	<p>Ustawa narzuca dosyć złożoną strukturę holdingową wyłącznie w formie spółek kapitałowych (bez dopuszczenia spółek osobowych jako spółek podległych), która sama w sobie może okazać się nieatrakcyjna, nawet przy stawce 8,5% CIT.</p> <p>Należy zauważyć, że brak szczególnych rozwiązań, które pozwoliłyby zminimalizować dodatkowe obciążenie fiskalne nałożone na struktury holdingowe w 2017 r. zmianami w ustawie CIT powodującymi konieczność alokacji kosztów pośrednich ponoszonych w związku z dwoma rodzajami źródeł przychodów – w strukturze FINN - operacyjnych (najem nieruchomości) i kapitałowych (zyski ze zbycia akcji lub udziałów spółek projektowych), które może spowodować niewspółmierne opodatkowanie dochodu z jednego źródła, przy jednoczesnym generowaniu strat z drugiego. Projekt nie zakłada, że przychody z udziału w zysku spółek zależnych, stanowią przychód operacyjny z wynajmu nieruchomości (taką podstawą nie jest dodany ust. 14 do art. 17 UCIT). Podobnie dochód dywidendowy ze spółek zależnych może ograniczyć jako zwolniony, oraz ze względu na alokacje kosztów pośrednich, ujęcie w kosztach podatkowych np. kosztów finansowania i innych kosztów pośrednich ponoszonych przez FINN.</p> <p>Struktura holdingowa FINN nie stworzy więc atrakcyjnej alternatywy dla struktur w których podmiot dominujący ma portfel spółek osobowych, gdyż wypłaty zysku z tych spółek pochodzące z najmu nieruchomości lub ich sprzedaży stanowią wciąż dochód operacyjny, w związku z konsolidacją wyniku podatkowego na poziomie holdingu, a zatem pozwalają na uwzględnienie w KUP wydatków operacyjnych i finansowych holdingu.</p> <p>Projekt nie przewiduje też żadnych wyłączeń limitów w zakresie kosztów finansowania i usług niematerialnych. Ten ostatni limit szczególnie uderzy w odliczenie kosztów usług świadczonych przez holding naart.cz spółek zależnych m.in. usług zarządzania nieruchomością lub marketingu, co jest dominującą praktyką na rynku (spółki celowe najczęściej nie posiadają pracowników).</p>	Uwaga częściowo uwzględniona, w zakresie wskazanym w pkt 2.
4.	Uwaga ogólna	PINK	Ustawa nie oferuje również wystarczająco korzystnych rozwiązań podatkowych, niezbędnych przy tworzeniu nowego produktu inwestycyjnego na rynku kapitałowym,	Analogicznie jak pkt 2.

			<p>który miałby osiągnąć zauważalną popularność, nawet przy zastosowaniu preferencyjnej stawki 8,5% CIT. Wynika to przede wszystkim z tego, że ustawa nie zawiera rozwiązań, które pozwoliłyby zminimalizować dodatkowe obciążenia fiskalne nałożone na podatników w wyniku zmian wprowadzonych od 1 stycznia 2018 r. do ustawy z 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (w skrócie: „Ustawa o CIT”):</p> <p>Projekt ustawy nie wyłącza stosowania przepisów powodujących konieczność alokacji kosztów pośrednich ponoszonych w związku z uzyskiwaniem dochodów z dwóch rodzajów działalności tj. zysków operacyjnych (najem nieruchomości) i kapitałowych (zyski ze zbycia akcji lub udziałów spółek projektowych), która to alokacja może spowodować niewspółmierne opodatkowanie dochodu z jednego źródła, przy jednoczesnym generowaniu strat z drugiego. Ustawa nie zakłada bowiem że przychody FINN z udziału w zysku spółek zależnych, stanowią przychód operacyjny z wynajmu nieruchomości (taką podstawą nie wydaje się być dodany w projekcie Ustawy ust. 14 do art. 17 Ustawy o CIT). Podobnie dochód dywidendowy ze spółek zależnych może ograniczyć - jako dochód zwolniony – możliwość ujęcia w kosztach podatkowych np. kosztów finansowania i innych kosztów pośrednich ponoszonych przez FINN.</p> <p>Jednocześnie Ustawa narzuca dosyć złożoną strukturę holdingową wyłącznie w formie spółek kapitałowych (bez dopuszczania spółek osobowych jako spółek zależnych, która sama w sobie może okazać się nieatrakcyjna, nawet przy stawce 8,5% CIT. Proponowana w Projekcie Ustawy struktura FINN nie tworzy atrakcyjnej alternatywy dla struktur, w których podmiot dominujący trzyma portfel spółek osobowych, gdyż wypłaty zysku z tych spółek pochodzące z najmu nieruchomości lub ich sprzedaży stanowią wciąż dochód operacyjny na poziomie spółki holdingowej (w związku z konsolidacją wyniku podatkowego na poziomie holdingu), a zatem pozwalają na uwzględnienie w kosztach podatkowych wydatków operacyjnych i finansowych spółki holdingowej.</p> <p>Projekt Ustawy nie przewiduje też wyłączenia stosowania limitów zaliczalności do kosztów podatkowych kosztów finansowania dłużnego oraz usług niematerialnych nabywanych od podmiotów powiązanych. Ten ostatni limit może szczególnie uderzyć w odliczenie kosztów usług świadczonych przez FINN na rzecz spółek zależnych m.in. usług zarządzania nieruchomością lub marketingu, co jest dominującą praktyką na rynku (spółki celowe najczęściej nie zatrudniają pracowników).</p>	
5.	Uwaga ogólna	IZFiA	Ostatecznie, mając na uwadze uzasadnienie Projektu, zgodnie z którym ustawa o FINN ma na celu zwiększenie atrakcyjności podejmowania i prowadzenia działalności	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak pkt 2.

			gospodarczej w sektorze rynku nieruchomości mieszkalnych na wynajem oraz zwiększenie zaangażowania instytucjonalnego kapitału krajowego na tym rynku, w ocenie rynku funduszy inwestycyjnych aktualny schemat podatkowy FINN, prowadzący się do efektywnej stopy podatkowej na poziomie 17,74% uzyskanego dochodu, jest dalece niewystarczający do zdynamizowania rynku nieruchomości mieszkalnych i może nie być wystarczającą zachętą dla inwestorów instytucjonalnych, jakim jest również TFI reprezentujące zarządzane przez nie fundusze inwestycyjne, do dokonywania lokat w FINN notowane na rynku publicznym.	
6.	Uwaga ogólna	Lewiatan	Z perspektywy inwestorów indywidualnych istotne znaczenie ma sposób opodatkowania wyjścia z inwestycji. Osoba fizyczna inwestująca w mieszkanie na wynajem ma możliwość jego sprzedaży bez opodatkowania PIT, zasadniczo po upływie 5 lat od nabycia. Natomiast w przypadku zbycia akcji FINN zapłaci 19% PIT od zysków kapitałowych. Nie przewidziano też żadnych zwolnień w przypadku reinwestowania zysków z FINN na nabycie akcji w innej FINN, bądź na nabycie nieruchomości. Wprowadzenie zwolnień od podatku dla zysków ze zbycia akcji FINN, analogicznych jak przy zbyciu nieruchomości, mogłoby stanowić istotną zachętę inwestycyjną dla inwestorów indywidualnych. Rozszerzenie tego zwolnienia także na inwestorów instytucjonalnych, spowodowałoby znacząco wyższe zainteresowanie projektami FINN, stanowiąc interesującą alternatywę wobec innych inwestycji kapitałowych.	Uwaga niezasadna. Szczególne rozwiązania podatkowe zostały przewidziane w projekcie na poziomie wypłaty dywidendy.
7.	Uwaga ogólna	Stowarzyszenie REIT	Z perspektywy inwestorów indywidualnych istotne znaczenie ma sposób opodatkowania wyjścia z inwestycji. Osoba fizyczna inwestująca w mieszkanie na wynajem ma możliwość jego sprzedaży bez opodatkowania PIT, zasadniczo po upływie 5 lat od nabycia. Natomiast w przypadku zbycia akcji FINN zapłaci 19% PIT od zysków kapitałowych. Nie ma też żadnych zwolnień w przypadku reinwestowania zysków z FINN na nabycie akcji w innej FINN, bądź na nabycie nieruchomości. Wprowadzenie zwolnień od podatku dla zysków ze zbycia akcji FINN, analogicznych jak przy zbyciu nieruchomości, mogłoby stanowić istotną zachętę inwestycyjną dla inwestorów indywidualnych. Rozszerzenie tego zwolnienia także na inwestorów instytucjonalnych, spowodowałoby znacząco wyższe zainteresowanie projektami FINN, stanowiąc interesującą alternatywę wobec innych inwestycji kapitałowych.	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak pkt 6.
8.	Uwaga ogólna	Stowarzyszenie REIT	Projekt Ustawy o FINN nie wprowadza żadnych korzystnych rozwiązań w zakresie <u>podatku minimalnego</u> . Z uwagi na istotne ograniczenia regulacyjne dla FINN, podatek	Uwaga zasadna. Spółki F.I.N.N. nie będą objęte

			ten w ogóle powinien zostać wyłączony (uwaga jest oparta na założeniu, że docelowo podatek minimalny obejmie także nieruchomości mieszkalne jak przewiduje projekt noweli CIT i PIT uchwalony przez Sejm 10 maja, zakładający wejście zmian w życie od 2019 r.). Na podstawie wstępnej analizy wydaje się, że FINN inny niż dotyczący realizacji programów rządowych i samorządowych dotyczących budownictwa społecznego będzie opodatkowany <u>podatkiem minimalnym</u> .	podatkiem minimalnym.
9.	Uwaga ogólna	PINK	<p>Ustawa nie odnosi się również do kwestii objęcia FINN oraz jej spółek zależnych podatkiem od przychodów z tytułu własności środka trwałego, o którym mowa w art. 24b Ustawy o CIT (w skrócie: „podatek minimalny”) - uwaga jest oparta na założeniu, że zgodnie z projektem nowelizacji Ustawy o CIT z 10 maja 2018 r., docelowo podatek minimalny obejmie także nieruchomości mieszkalne (o czym szerzej w uwagach szczegółowych).</p> <p>Stowarzyszenie zwraca uwagę, że żaden przepis Projektu Ustawy nie odnosi się opodatkowania FINN oraz jej spółek zależnych podatkiem minimalnym. Należy w tym kontekście odnotować, że 10 maja 2018 r. Sejm przyjął ustawę o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne, która wprowadza istotne zmiany w konstrukcji podatku minimalnego. Zgodnie z omawianą nowelizacją, opodatkowaniu podatkiem minimalnym będą podlegać wszystkie budynki (lub ich części) o ile są oddane do odpłatnego użytkowania na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze (np. leasing). Ustawa zmieniająca istotnie zatem rozszerza zakres opodatkowania podatkiem minimalnym, bowiem zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami opodatkowaniu podlegają wyłącznie budynki handlowo-usługowe oraz budynki biurowe.</p> <p>Powyższa zmiana ustawy oznacza, że począwszy od 1 stycznia 2019 r. podatkiem minimalnym objęte zostaną również nieruchomości mieszkalne, o ile zostały oddane do użytkowania na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze. Z zakresu opodatkowania wyłączono jedynie budynki mieszkalne oddane do użytkowania w ramach programów rządowych i samorządowych dotyczących budownictwa społecznego (w zakresie dopuszczalnym przepisami o pomocy publicznej). Treść analizowanych przepisów wskazuje zatem, że FINN oraz jej spółek zależne, których przedmiotem działalności będzie wynajem nieruchomości</p>	Uwaga zasadna. Analogicznie jak pkt 8.

			<p>mieszkańczych staną się podatnikami podatku minimalnego. Jednocześnie żaden przepis nowelizacji przyjętej przez Sejm ani przepis Projektu Ustawy nie wyłącza zastosowania podatku minimalnego do FINN oraz jej spółek zależnych.</p> <p>Podatek minimalny jest płatny w okresach miesięcznych. Jednocześnie kwotę zapłaconego za dany miesiąc podatku podatnicy mogą odliczać od zaliczki na podatek dochodowy płatnej w tym miesiącu. Podatnicy mogą nie wpłacać podatku minimalnego jeżeli jest on niższy niż od kwoty zaliczki na podatek za dany miesiąc. Skorzystanie z powyższej preferencji nie będzie możliwe w przypadku FINN oraz jej spółek zależnych. Projekt Ustawy zwalnia bowiem FINN oraz jej spółki zależne od zapłaty zaliczek na podatek dochodowy, nie odnosząc się przy tym do wyłączenia obowiązku zapłaty podatku minimalnego. Może to rodzić wątpliwości, czy pomimo zwolnienia z opodatkowania dochodów z najmu nieruchomości uzyskiwanych przez FINN i jej spółki zależne, oraz braku obowiązku zapłaty zaliczek na CIT, FINN lub jej spółka zależna nie będzie zmuszona jednocześnie do uiszczania na bazie miesięcznej podatku minimalnego.</p> <p>Ewentualne opodatkowaniem podatkiem minimalnym FINN oraz jej spółek zależnych byłoby tym bardziej niezasadne, że spółki te w okresie korzystania z preferencyjnych zasad opodatkowania tracą uprawnienie do zaliczania do kosztów podatkowych odpisów amortyzacyjnych od nieruchomości wprowadzonych do ewidencji środków trwałych (jak się wydaje, konieczność zapłaty podatku minimalnego nie jest uzależniona od dokonywania odpisów amortyzacyjnych od środka trwałego, a jedynie od jego wprowadzenia do ewidencji).</p> <p>Obowiązek zapłaty podatku minimalnego przy jednoczesnym braku możliwości uwzględnienia w kosztach podatkowych odpisów amortyzacyjnych od nieruchomości mógłby skutkować dodatkowym, niezasadnym obciążeniem podatkowym FINN. Sytuację tę należy uznać za wysoce niekorzystną z perspektywy przyszłego funkcjonowania FINN oraz jej atrakcyjności dla potencjalnych inwestorów. W świetle powyższego zasadne jest wprowadzenie stosownych zmian do Ustawy doprecyzowujących, że podatek minimalny nie znajduje zastosowania do budynków wynajmowanych przez FINN oraz jej spółki zależne.</p>	
10.	Uwagi ogólne	BCC	Projekt nie odnosi się w żadnym miejscu do opodatkowania FINN podatkiem, o którym mowa w art. 24b Ustawy o CIT, z tytułu własności środka trwałego będącego budynkiem. Zgodnie z docierającymi do nas informacjami, [vide: Projekt ustawy z dnia	Uwaga zasadna. Analogicznie jak pkt 8.

			<p>10 maja 2018 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne] począwszy od 1 stycznia 2019 r. zakresem opodatkowania mają zostać objęte również budynki mieszkaniowe. Jak bowiem wynika z treści projektu nowelizacji omawiany podatek miałby znaleźć zastosowanie do wszystkich budynków, które zostały oddane do zostały oddane w całości albo w części do użytkowania na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze. Oznacza to, że FINN oraz jej spółki zależne byłyby w takiej sytuacji podatnikami podatku minimalnego od nieruchomości.</p> <p>BCC zwraca uwagę, że w celu zachowania pełnej atrakcyjności FINN, konieczne jrt. wyłączenie zastosowania w stosunku do nich art. 24b ustawy o CIT. W przeciwnym wypadku istnieje ryzyko, że FINN oraz spółki zależne będą zobowiązane do zapłaty tego podatku pomimo (a) braku możliwości amortyzacji posiadanych nieruchomości oraz (b) braku obowiązku odprowadzania zaliczek na podatek dochodowy, które mogłyby ulegać pomniejszeniu o podatek minimalny. Dodatkowo, z uwagi na zwolnienie przedmiotowe, spółki zależne FINN w ogóle nie byłyby w stanie odliczyć podatku minimalnego w ramach rocznego rozliczenia CIT. Z kolei na poziomie FINN obowiązek zapłaty podatku minimalnego mógłby zmniejszyć zwrot z inwestycji dla inwestorów.</p>	
11.	Uwaga ogólna	PINK	<p>Aprobując w pełni ideę wprowadzenia do polskiego porządku prawnego konstrukcji FINN, należy poddać krytyce zawężenie zakresu ich działalności wyłącznie do inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe. W ocenie Stowarzyszenia, takie ograniczenie w znaczący sposób zmniejszy zainteresowanie inwestorów, a zarazem może nie być atrakcyjne dla większych graczy, którzy bez takiego ograniczenia byłiby skłonni do utworzenia własnej FINN. Zawężenie działalności FINN wyłącznie do wynajmu nieruchomości mieszkaniowych ograniczy możliwości rozwoju polskiej gospodarki, w tym sektora nieruchomościowego oraz sektora kapitałowego inwestującego w nieruchomości. Brak możliwości inwestowania przez FINN w nieruchomości komercyjne takie jak biura, czy powierzchnie handlowe spowoduje, że portfele nieruchomościowe oraz skala działalności FINN będzie w istotnym stopniu ograniczona. Patrząc dziś na rynek nieruchomości w Polsce, możliwości inwestowania w nieruchomości komercyjne / biurowe jest znacznie więcej. Stąd, wprowadzając koncepcję FINN na polski rynek byłoby znacznie łatwiej ją rozwinąć i utrwalić w oparciu o ugruntowany i dość przewidywalny rynek z bogatą praktyką prowadzenia</p>	<p>Uwaga niezasadna. Projektodawca założył, że zakres inwestycji F.I.N.N. będzie ograniczony wyłącznie do budownictwa mieszkaniowego.</p>

			<p>biznesu. Rynek mieszkań na wynajem jest z kolei rynkiem dopiero się tworzącym i szukającym zaufania inwestorów. Jakkolwiek warto w tym zakresie wspomóc początkujący rynek konkretnymi narzędziami takimi jak FINN z jego wszystkimi przywilejami, to jednak stworzenie szerszej platformy inwestowania (także w nieruchomości komercyjne), wspomogłoby instrument FINN jako taki. Przed inwestorami pojawi się bowiem możliwość inwestowania poprzez nieznaną dotychczas instrument (FINN). W tym kontekście byłiby oni z pewnością bardziej zainteresowani używaniem go w znanych sobie realiach (na znanym i utrwalonym rynku). Inwestowanie w nieznaną rynek poprzez nieznaną instrument będzie miało negatywny wpływ na gotowość do inwestowania.</p> <p>Niezależnie, należy zwrócić uwagę, że możliwość inwestowania w nieruchomości komercyjne spowodowałby utworzenie znacznie większej liczby FINN przez podmioty posiadające wiedzę oraz doświadczenie w zakresie obsługi oraz zarządzania nieruchomościami - a tę posiadają podmioty inwestujące w nieruchomości komercyjne. To z kolei mogłoby mieć przełożenie na zwiększenie konkurencyjności, a w rezultacie wymusiłoby oferowanie nieruchomości o lepszym standardzie.</p>	
12.	Uwaga ogólna	Lewiatan	<p>Postuluje się rozszerzenie kategorii nieruchomości na wynajem, w jakie mogą inwestować FINN, przede wszystkim o nieruchomości magazynowe, handlowe oraz biurowe, tak jak to jest przyjęte w większości krajów posiadających w swoim porządku prawnym REIT-y.</p> <p>Ograniczenie możliwości inwestycyjnych jedynie do nieruchomości mieszkalnych negatywnie wpłynie na możliwość dywersyfikacji portfela nieruchomości przez FINN-y oraz możliwości wyboru opcji inwestowania przez inwestorów indywidualnych.</p> <p>W dalszej kolejności, w miarę kształtowania się rynku, będzie to stanowić również podstawę do dalszego rozszerzenia katalogu nieruchomości, możliwych do inwestowania, o np. nieruchomości infrastrukturalne.</p>	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak pkt 11.
13.	Uwaga ogólna	ZBP	<p>Pozytywnie należy ocenić propozycję projektodawcy uwzględnienia w tym projekcie ustawy możliwości finansowania z wykorzystaniem firm inwestujących w nieruchomości przynoszące dochód z najmu (F.I.N.N.) mieszkań, co jest istotne dla rozwoju rynku finansowania mieszkalnictwa. Ale jednocześnie zrezygnowano z możliwości uregulowania działania F.I.N.N. na rynku nieruchomości komercyjnych, z jednym tylko wyjątkiem – projekt uwzględnia potrzebę wykorzystania F.I.N.N. do inwestowania w placówki zapewniające całodobową opiekę osobom niepełnosprawnym, przewlekłe</p>	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak pkt 11.

			<p>chorym lub osobom w podeszłym wieku, co należy odebrać bardzo pozytywnie. A inwestycja w taką placówkę ma wszakże charakter inwestycji komercyjnej, ponieważ z uwagi na jej charakter (funkcjonalność i świadczone usługi) wcale nie muszą być wyodrębnione lokale mieszkalne.</p> <p>Bardziej otwarte podejście Ustawodawcy oraz dopuszczenie dywersyfikacji inwestycji z uwzględnieniem zarówno nieruchomości mieszkaniowych, jak i komercyjnych byłoby z punktu widzenia przyszłych inwestorów najbardziej optymalne ponieważ zwiększałoby bezpieczeństwo ich zaangażowania kapitałowego. Związek Banków Polskich sugeruje ponowne rozważanie tej kwestii i wprowadzenie takiej możliwości. Równoległe wskazane może być także określenie ewentualnego ograniczenia wartości inwestycji w nieruchomości komercyjne.</p> <p>2. Należy zwrócić uwagę, iż właściwie w ustawie nie ma odniesienia do wymogów wyceny wartości bilansowej aktywów F.I.N.N., z wyjątkiem wyodrębnienie tytułów uzyskiwanych dochodów (przychodów). Wydaje się istotne chociażby wskazanie odniesień do aktualnych przepisów wyceny nieruchomości i wymogów rachunków (np. w aspekcie amortyzacji) jako istotnych elementów wyceny wartości bilansowej aktywów F.I.N.N.</p>	Uwaga zasadna. Przepisy odnoszące się do pojęcia „wartości bilansowej” zostaną doprecyzowane.
14.	Uwaga ogólna	KIDP	<p>Na dezaprobatę zasługuje natomiast ograniczenie przedmiotowej działalności FINN wyłącznie do nieruchomości mieszkalnych. Proponowany zakres działalności FINN odbiega więc od standardów światowych, gdzie REITy inwestują w nieruchomości komercyjne, w szczególności biura i galerie handlowe. Ograniczenie działalności FINN wyłącznie do nieruchomości mieszkalnych może negatywnie wpłynąć na popularność wskazanych instytucji. Jest to o tyle zaskakujące, że poprzednie propozycje, dotyczące prób wdrożenia do polskiego prawa instytucji REIT przewidywały szerszy zakres działalności ówczesnych odpowiedników FINN, pozwalają również na inwestycje o charakterze komercyjnym. Pod rozwagę należy zatem poddać powrót do pierwotnych koncepcji i rozszerzenie zakresu działalności FINN również o inwestowanie i wykorzystywanie nieruchomości komercyjnych.</p>	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak pkt 11.
15.	Uwaga ogólna	PZFD	<p>Zgodnie z uzasadnieniem projektowana Ustawa 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 [...]”, czyli ma</p>	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak pkt 11.

			<p>wprowadzić ułatwienia podatkowe jedynie dla spółek zajmujących się wyłącznie wynajmem nieruchomości mieszkalnych, wykluczając tym samym możliwości lokowania kapitału w nieruchomościach komercyjnych, co wydaje się posunięciem nieuzasadnionym, które negatywnie odbije się na rynku kapitałowym i sektorze nieruchomości.</p> <p>W naszej ocenie należy wrócić do słusznej koncepcji, która towarzyszyła pierwszemu projektowi ustawy o tzw. REITach, gdzie założenie ustawy było niemal identyczne jak w aktualnym Projekcie, czyli „[...] zwiększenie atrakcyjności podejmowania i prowadzenia działalności gospodarczej w sektorze ryнку nieruchomości komercyjnych na wynajem oraz zwiększenie zaangażowania krajowego kapitału prywatnego na tym rynku [...]”. Bardzo słusznie wtedy podkreślano, że polski rynek wynajmu nieruchomości komercyjnych zdominowany jest przez „[...] podmioty zagraniczne, które często korzystają z preferencji, przyznawanych przez prawodawstwo krajów ich siedziby, a związanych ze szczególnym statusem podatkowym, jako tzw. spółki typu REIT. Jako że w Polsce brak analogicznych rozwiązań, uzasadnione jest przypuszczenie, iż wprowadzenie do polskiego porządku prawnego instytucji o podobnym charakterze umożliwi usunięcie słabości krajowego rynku wynajmu nieruchomości komercyjnych – dominacji inwestorów zagranicznych i braku zaangażowania inwestorów detalicznych [...]”.</p> <p>Dopuszczenie możliwości inwestowania w sektorze rynku nieruchomości komercyjnych doprowadzi do rozwoju i pobudzenia tego segmentu gospodarki, a zwiększenie się nakładów inwestycyjnych w segmencie nieruchomości komercyjnych doprowadzi do wzrostu popytu na usługi sektora budownictwa w Polsce. Szacuje się, że obecnie w Polsce ok. 90% nieruchomości komercyjnych znajduje się w posiadaniu inwestorów zagranicznych, więc dopuszczenie firm inwestujących również w najem nieruchomości komercyjnych przyczyniłoby się do wzmocnienia inwestorów z Polski w udziale w rynku nieruchomości komercyjnych. Zagwarantowałyby to również tym firmom stabilne i długoterminowe dochody, a także przyczyniłoby się do tworzenia długoterminowych oszczędności. W naszej ocenie nieruchomości komercyjne wydają się o wiele bardziej atrakcyjne dla inwestorów, bowiem mogą być realizowane w dużo większej skali, a tym samym mogą generować o wiele większy dochód.</p>	
16.	Uwaga ogólna	IZFiA	W odniesieniu do określenia FINN i ich spółek zależnych jako podmiotów których podstawowym przedmiotem działalności jest najem nieruchomości mieszkalnych, należy wskazać, iż co do zasady kierunek polegający na wprowadzeniu do polskiego porządku	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak pkt 11.

			prawnego szczegółowo uregulowanych instytucji inwestujących na rynku nieruchomości jest zasadny. Niemniej jednak ograniczenie się do nieruchomości mieszkalnych, może być akceptowane wyłącznie na pierwszym etapie tworzenia FINN, natomiast w dalszej perspektywie, mając na uwadze rozwój rynku nieruchomości w Polsce, niezbędne jest rozszerzenie zakresu Projektu o nieruchomości komercyjne.	
17.	Uwaga ogólna	BFG	Należałoby również rozważyć zasadność tworzenia odrębnej ustawy w celu ustanowienia określonych preferencji podatkowych dla danej grupy podmiotów. Wydaje się, że projektowane rozwiązania mogłyby znaleźć się w ustawie podatkowej na wzór rozwiązań przewidzianych dla podatkowej grupy kapitałowej.	Uwaga niezasadna. Projekt nie ogranicza się do kwestii zagadnień podatkowych, lecz wprowadza liczne odstępstwa od zasad ogólnych w obszarze przepisów ustrojowych dotyczących spółek F.I.N.N..
18.	Uwaga ogólna	BFG	Projektodawca nie określa jak należy rozumieć najem nieruchomości. Czy przez najem nieruchomości rozumie się także podnajem lub dzierżawę?	Uwaga zasadna. Zostanie wskazane, że najem może obejmować wyłącznie własne nieruchomości F.I.N.N.
19.	Uwaga ogólna	BCC	Projekt przewiduje powołanie podmiotu określanego jako „firma inwestująca w najem nieruchomości [„FINN”]. W naszej opinii określenie tego podmiotu powinno zostać zmienione na „spółka inwestująca w najem nieruchomości”. Termin „firma” jest głęboko zakorzeniony w gałęzi prawa prywatnego jako określenie pod jakim funkcjonuje dany przedsiębiorca, a jedynie w języku potocznym używane jest jako określenie działalności gospodarczej w szerokim tego słowa znaczeniu. W naszej ocenie, dla zachowania spójności np. z kodeksem cywilnym, który stanowi w art. 43 ⁵ , że firmą osoby prawnej jest jej nazwa, należałoby dostosować terminologię Projektu.	Uwaga niezasadna. Pojęcie „firma” w znaczeniu odmiennym od kodeksowego występuje zarówno w systemie prawnym, jak i jest używane w języku potocznym.
20.	Uwaga ogólna	PIBR	Należy rozważyć wprowadzenie parametru obowiązkowego, szczególnego dla tego typu spółek publicznych, wyrażonego w procentach lub liczbowo – w zakresie wymagań, co do ilości inwestorów indywidualnych - akcjonariuszy oraz warunków koncentracji kapitałowej inwestorów firmy inwestującej w najem nieruchomości.	Uwaga niezasadna. Stosowane będą zasady ogólne, jak dla innych spółek. Wprowadzanie limitu mogłoby

				skutkować problemami w pozyskaniu kapitału od rozdrobnionego akcjonariatu.
21.	Uwaga ogólna	IZFiA	<p>Projekt w aktualnym brzmieniu pozbawia fundusze inwestycyjne możliwości udziału w rynku wynajmu nieruchomości, na zasadach analogicznych dla firm inwestujących w najem nieruchomości (dalej: „FINN”).</p> <p>Zgodnie z prezentowanym już wielokrotnie stanowiskiem, towarzystwa funduszy inwestycyjnych (dalej: „TFI”) zarządzające funduszami inwestycyjnymi dają nieporównanie wyższe gwarancje wykreowania dla inwestorów instrumentów o wysokiej jakości na bazie funduszy inwestycyjnych inwestujących w nieruchomości, w odróżnieniu od akcji emitowanych przez FINN. Jako podstawowe zagadnienia należy przywołać: bieżący nadzór Komisji Nadzoru Finansowego i zakres tego nadzoru, funkcję depozytariusza, wymogi kapitałowe TFI, zarządzanie ryzykiem, wymogi organizacyjne (np. system kontroli wewnętrznej, rozbrt.wane regulacje w zakresie zapobiegania konfliktom interesu) itd. Zakres regulacji dotyczący funkcjonowania spółek publicznych, w tym FINN, nie zawiera tak dalece idących gwarancji działania, zabezpieczających interes inwestorów. W porównaniu do działalności funduszy inwestycyjnych, spółki publiczne poddane są dalece ograniczonej kontroli polegającej na obowiązkach informacyjnych wobec uczestników rynku, spółki publiczne nie są poddane nadzorowi KNF jako instytucje finansowe, jak również nie mają mechanizmów kontrolnych choćby w postaci depozytariusza sprawującego funkcję kontrolną wobec ich działalności.</p> <p>Jednocześnie, z uwagi na wynikające z ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (dalej: „Ustawa o funduszach”) ograniczenia w możliwości nabywania przez fundusze inwestycyjne zrt.nięte (dalej: „FIZ”) określonych kategorii nieruchomości (zob. art. 148 ust. 1), w chwili obecnej tego typu inwestycje realizowane są poprzez spółki celowe FIZ, które nie korzystają jednak z żadnych preferencji podatkowych. W konsekwencji zainwestowane środki zostają opodatkowane zarówno na poziomie spółki celowej, jak i inwestora w momencie wykupu certyfikatów inwestycyjnych. Konsekwencją takiego stanu rzeczy jest obecna niska dynamika rozwoju sektora funduszy inwestycyjnych zamkniętych operujących na rynku komercyjnych nieruchomości na wynajem.</p> <p>Zapewnienie FIZ'om analogicznych warunków prowadzenia tego typu inwestycji,</p>	<p><i>Uwaga niezasadna.</i> Poprzez ustanowienie spółek F.I.N.N. zostaje wprowadzony instrument finansowy skierowany do jak najszerzej potencjalnej grupy inwestorów (oferta publiczna).</p> <p>Czekamy na argumentację z zewnątrz.</p>

			<p>umożliwiłoby również szybsze zaobserwowanie pozytywnych efektów nowej regulacji, dzięki funkcjonującym w TFI już na dzień dzisiejszy mechanizmom, w tym rozbudowanym sieciom sprzedaży, jak również posiadanemu doświadczeniu.</p> <p><u>W związku z powyższym, proponujemy aby status spółek zależnych FINN, ukształtowany na gruncie postanowień Projektu, przysługiwał również spółkom zależnym funduszy inwestycyjnych zamkniętych.</u></p>	
22.	Uwaga ogólna	Kancelaria Rożko i Wspólnicy	<p>W związku z charakterem działalności prowadzonej przez FINN postulujemy rozszerzenie katalogu możliwych form prawnych w których podmioty te będą mogły występować na polskim rynku o fundusze inwestycyjne zamknięte. Są one osobami prawnymi, odpowiednio dostosowanymi do prowadzenia działalności inwestycyjnej, zwłaszcza na płaszczyźnie ochrony inwestorów (depozytariusz, wymogi co do zasad wyceny, powołania zewnętrznego podmiotu wyceniającego) czy sprawowania nadzoru nad ich działalnością.</p> <p>Ponadto powszechnie podkreślane jest, iż mimo tego że REIT mogą występować w różnych formach prawnych, to najlepiej dostosowaną do tej działalności formą są właśnie <i>trusty</i>, których odpowiednikiem są funkcjonujące w polskim systemie prawnym fundusze inwestycyjne zamknięte.</p> <p>Należy wskazać, iż istnienie rozwiniętych form zbiorowego inwestowania, konkurencyjnych względem REIT, może skutkować niskim zainteresowaniem inwestycjami w REIT (tak jak miało to miejsce w Niemczech). Wprowadzenie do polskiego systemu REIT w formie funduszy inwestycyjnych zamkniętych niweluje to ryzyko, umożliwiając tym samym efektywniejszy rozwój podmiotów typu REIT.</p> <p>Mając na względzie tak ukształtowaną podmiotów inwestujących w najem nieruchomości postulujemy także zmianę nazwy na <i>fundusze inwestujące w najem nieruchomości</i>.</p>	<p><i>Uwaga niezasadna.</i></p> <p>Analogicznie jak w pkt 21.</p> <p>Czekamy na argumentację z zewnątrz.</p>
23.	Uwaga ogólna	KIDP	<p>W tym względzie należy jednak wskazać na wprowadzane na mocy projektowanej Ustawy uprzywilejowanie podatkowe FINN w stosunku do inwestycji o charakterze prywatnym. Dotychczas, osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej mają możliwość opodatkowania dochodów (przychodów) z najmu nieruchomości w drodze ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych w wysokości 8,5% przychodów, lub opodatkowanie tych dochodów na zasadach ogólnych według progresywnej skali podatkowej ze stawkami 18% oraz 32%. Wprowadzenie instytucji FINN, która podatek w kwocie 8,5% zapłaci od dochodów, a nie przychodów uzyskanych z działalności. Powyższe stawia FINN w korzystniejszej sytuacji niż osoby fizyczne nieprowadzące</p>	<p><i>Uwaga niezasadna.</i></p> <p>Adresatem projektu jest inna grupa inwestorów, a mianowicie osoby, których możliwości finansowe nie pozwalają na samodzielne inwestowanie w nieruchomości.</p>

			działalności gospodarczej, co może doprowadzić do spadku zainteresowania prywatnymi formami inwestowania w nieruchomości mieszkalne na rzecz inwestycji w FINN. To z kolei – w dłuższej perspektywie czasu może doprowadzić do nadmiernej akumulacji nieruchomości w strukturach FINN, które będą mogły następnie dyktować warunki rynkowe w zakresie cen najmu. Należałoby się zatem zastanowić nad możliwości wdrożenia korzystniejszych rozwiązań w zakresie opodatkowania najmu prywatnego przez osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej, by utrzymać swoisty <i>status quo</i> w tej materii.	
ART. 2				
24.	Art. 2 ust. 2	BFG	W art. 2 pkt 2 ustawy projektodawca wprowadza definicję przepisów prawa handlowego, choć w projekcie definicją tą posługuje się jedynie raz w art. 17.	Uwaga zasadna. Przepis zostanie usunięty ze słowniczka.
ART. 3				
25.	Art. 3	BFG	W art. 3 sformułowanie „w rozumieniu ustawy” wydaje się ustawowym <i>superfluum</i> , który nie ułatwia wykładni, jak również stosowania tego przepisu. Dodatkowo wydaje się, że powyższe sformułowanie nie niesie za sobą żadnej treści jurydycznej.	Uwaga niezasadna. Ewentualnie do rozstrzygnięcia na Komisji prawniczej.
26.	Art. 3	Kancelaria Rożko i Wspólnicy	Postulujemy precyzyjne określenie „działalności” FINN poprzez wskazanie, że poza najmem nieruchomości FINN może także wybudować lub kupować już wybudowane nieruchomości mieszkalne na cele związane z najmem. Wnosimy także o precyzyjne określenie sposobu zarządzania portfelem nieruchomości FINN. Mając na uwadze względy praktyczne, postulujemy umożliwienie zarządzania samodzielnego jak i zlecenia zarządzania zewnętrznym wyspecjalizowanym podmiotom, do których zadań należeć będzie m.in. administrowanie obiektami, zapewnienie stanu technicznego pozwalającego na osiąganie jak największych zysków z inwestycji wchodzących w skład portfela, organizację kredytowania itp.	Uwaga niezasadna. Ustawa nie ogranicza działalności spółki F.I.N.N. wyłącznie do najmu nieruchomości mieszkalnych (por. art. 3 zd. wstępne w zw. z art. 7 ust. 1 pkt 1 projektu). Projekt nie wprowadza również ograniczeń w zakresie zewnętrznego zlecenia zarządzania nieruchomościami.
27.	Art. 3	Stowarzyszenie REIT	Nie znajduje uzasadnienia ograniczenie zarówno siedziby jak i zarządu spółek ze struktury FINN wyłącznie do terytorium Polski. Kwestia ta, wraz z argumentacją,	Uwaga niezasadna. Ograniczenie struktury

			podnoszona była przy poprzednich wersjach ustawy.	F.I.N.N. do podmiotów krajowych uzasadnione jest przyjętą koncepcją opodatkowania F.I.N.N. i spółek zależnych.
28.	Art. 3	PINK	Art. 3 stanowi, że FINN musi posiadać siedzibę i zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Proponowana regulacja Projektu Ustawy co do ograniczenia FINN jedynie do podmiotów posiadających siedzibę lub zarząd na terenie Polski, ogranicza swobodę przedsiębiorczości i swobodę świadczenia usług zagwarantowane w porządku Unii Europejskiej.	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 27.
29.	Art. 3 pkt 1	BCC	Art. 3 pkt 1) Projektu zakłada, że FINN jest jedynie spółka, która posiada siedzibę i zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. W naszej ocenie brak jest uzasadnienia dla takiego ograniczenia, a jednocześnie rozwiązanie takie godzi w swobodę świadczenia usług w ramach Unii Europejskiej.	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 27.
30.	Art. 3 pkt 1	Lewiatan	Nie znajduje uzasadnienia ograniczenie siedziby i zarządu spółek ze struktury FINN wyłącznie do terytorium Polski. Kwestia ta, wraz z argumentacją, podnoszona była przy poprzednich wersjach ustawy. Należy zwłaszcza zauważyć w tym kontekście, w odniesieniu do art. 3 pkt. 1 Projektu, iż projektowana ustawa może nie być niezgodna z prawem UE, ponieważ FINN może być tylko spółka z siedzibą lub zarządem na terytorium RP, notowana na rynku regulowanym w Polsce. Uwaga jest aktualna i analogiczna do zgłaszanych w poprzednim projekcie dot. potencjalnej dyskryminacji podmiotów zagranicznych w zakresie przywilejów podatkowych.	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 27.
31.	Art. 3	KDPW	Z przepisów projektu nie wynika wprost, czy spółka, która spełnia przesłanki określone w art. 3 projektu, ma obowiązek prowadzić działalność jako firma inwestująca w najem nieruchomości i w z związku z tym jest zobowiązana spełniać wymogi określone w projekcie, czy też może nie stosować się do przepisów ustawy i działać jako wewnętrznie zarządzający ASI na podstawie ustawy o funduszach inwestycyjnych (wtedy wyłączenie zawarte w art. 23 projektu nie będzie działać). Z tego powodu proponujemy przeredagować zdanie wstępne tego przepisu w następujący sposób: „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, która została wpisana do rejestru, o którym mowa	Uwaga zasadna. Przepis zostanie doprecyzowany.

			w art. 9 ust. 1, i która spełnia łącznie następujące warunki:”	
32.	Art. 3 pkt 2	Kancelaria Rożko i Wspólnicy	Postulujemy precyzyjne określenie momentu, od którego podmiot może prowadzić działalność jako FINN tj. czy od momentu dopuszczenia do obrotu na rynku oficjalnych notowań czy od momentu wpisu do rejestru, o którym mowa w art. 9 ust. 1 projektowanej ustawy.	Uwaga zasadna. Analogicznie jak w pkt 31.
33.	Art. 3 pkt 1	Lewiatan	W stosunku do ostatniej propozycji autorów projektu, nadal pozostawiono zbyt wysoki kapitał zakładowy spółki - 50 mln zł. Poziom wymaganego kapitału zakładowego jest zbyt wysoki i w rzeczywistości premiuje duże podmioty instytucjonalne. Przy obecnym poziomie, FINN w praktyce przeznaczone będą dla dużych podmiotów na rynku nieruchomości. Wpłyne to negatywnie na konkurencyjność rynku. Należy również powtórzyć argumenty przytoczone przy ostatniej propozycji autorów projektu: - wysokie limity kapitału zakładowego z reguły wprowadzone są w krajach o rozwiniętym rynku (jak np. Francja Niemcy), w większości krajów, szczególnie w których REIT-y są nowym wehikułem, limity kapitału zakładowego są stosunkowo niskie - Hiszpania - 5 mln EUR, Litwa - 40 tys. EUR, Finlandia - 5 mln EUR, o Pokrycie kapitału zakładowego w kwocie 50 mln złotych łączy się z obowiązkiem zapłaty 0,5 % podatku od czynności cywilnoprawnych, tj. 250 tys. zł, co jest stosunkowo wysokim kosztem dla nowych podmiotów, - 50 mln zł kapitału zakładowego jest stosunkowo wysokim poziomem względem innych podmiotów regulowanych (np. banków-5 mln EUR).	Uwaga niezasadna. Optymalna wysokość kapitału biorąc pod uwagę rodzaj działalności prowadzonej przez F.I.N.N.
34.	Art. 3 pkt 2	Kancelaria Rożko i Wspólnicy	Wnosimy o modyfikację w postaci zmiany określenia minimalnej wysokości kapitału zakładowego spółki na określenie minimalnej wysokości kapitałów własnych spółki.	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 33.
35.	Art. 3 pkt 4	ZBP	Określona w art. 3 ppkt 4 minimalna wysokość kapitału zakładowego F.I.N.N. na 50 mln zł powinna być traktowana – w kontekście wielkości polskiego rynku – jako najniższa możliwa wartość. ZBP rekomenduje, aby nie podejmować prób jej obniżenia na kolejnych etapach prac legislacyjnych.	Uwaga zasadna. Analogicznie jak w pkt 33.
36.	Art. 3 pkt 4	PZFD	W naszej chcielibyśmy również zauważyć, że proponowany w projekcie Ustawy kapitał zakładowy FINN – 50 mln zł – wydaje się nadal nadmiernie wysoki. Przewyższa on 500 razy minimalny kapitał zakładowy dla spółki akcyjnej, jaki został przewidziany w kodeksie spółek handlowych. W naszej ocenie wymóg posiadania kapitału na tym poziomie stanie się barierą dla rozwoju spółek rynku wynajmu nieruchomości.	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 33.

			Doprowadzić to może do sytuacji, w której jedynie bardzo duże podmioty (szczególnie zagraniczne) będą w stanie sprostać wymogom regulacji ustawowych, co w oczywisty sposób może wpłynąć na zachwianie równowagi i konkurencji na rynku i jednocześnie negatywnie wpłynie na możliwość inwestowania przez mniejsze, rodzime podmioty. Pozostawać to może również w opozycji to celów, które przyświecały temu projektowi, czyli rozpowszechnienie możliwości inwestowania wśród inwestorów indywidualnych, przy jednoczesnym zmniejszeniu roli dużych, międzynarodowych podmiotów na rynku. W realiach polskiego rynku będzie bardzo trudno tworzyć się takim podmiotom, co finalnie doprowadzi do ograniczonego funkcjonowania FINN, gdyż główną rolę będą w tym systemie ogrywały jedynie duże podmioty. Należy zauważyć, że tak wysokie wymogi kapitałowe są jedynie w państwach, które są bardzo rozwinięte gospodarczo, i w których możliwości inwestowania przez samodzielne podmioty są zdecydowanie wyższe. W związku z tym słuszne wydaje się dostosowanie wymogów kapitałowych do realiów polskiego rynku, stąd też proponujemy obniżenie poziomu minimum kapitału spółki do 15.000.000 zł.	
37.	Art. 3 pkt 7	Lewiatan	W kontekście art. 3 pkt 7 Projektu określenie zasady polityki inwestycyjnej w statucie może okazać się dosyć problematyczne i niefunkcjonalne z punktu widzenia codziennego funkcjonowania FINN-u i spółek zależnych. W każdym przypadku zmiany zasad polityki inwestycyjnej, konieczna będzie zmiana statutu, w formie aktu notarialnego, wraz z dopełnieniem wszelkich formalności (zwołanie walnego zgromadzenia celem uchwalenia zmiany statutu, zgłoszenie zmiany w KRS, etc.). Postuluje się określenie takich informacji w dokumentacji spółki, podlegającej prostszej procedurze zmiany.	Uwaga niezasadna. Regulacja ta jest jednym z elementów zapewniających przejrzystość działań spółki F.I.N.N. z punktu widzenia akcjonariuszy.
38.	Art. 3 ust. 3	PIBR	Sugerujemy rozwiązanie, aby roczne sprawozdania finansowe spółek zależnych podlegały badaniu przez biegłego rewidenta.	Uwaga zasadna. Zostanie wprowadzony taki obowiązek.
ART. 4				
39.	Art. 4	IZFiA	W artykule 4 po ustępie 3 dodanie ustępu 4 o następującej treści: <i>„4. Za spółkę zależną od firmy inwestującej w najem nieruchomości w rozumieniu niniejszego artykułu uznaje się również spółkę akcyjną, spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółkę komandytowo-akcyjną, mającą siedzibę i zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w której kapitale zakładowym udział wynoszący nie mniej niż 95% posiada fundusz inwestycyjny zamknięty posiadający nie mniej niż 100 uczestników, spełniająca warunki określone w ust. 1 pkt 3-8.”</i>	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 21.

40.	Art. 4	KDPW	<p>Nie jest jasne, czy spółka zależna firmy inwestującej w najem nieruchomości, która przestanie spełniać przesłanki określone w art. 4 projektu, nadal może być spółką zależną tej firmy, czy też w takim przypadku firma inwestująca w najem nieruchomości powinna zbyć udziały lub akcje tej firmy. Obecna redakcja wydaje się sugerować, że spółką zależną firmy inwestującej w najem nieruchomości może być tylko spółka, która spełnia przesłanki z art. 4 (bo pojęcie spółki zależnej obejmuje każdą spółkę zależną). Należałoby tę kwestię wyraźnie rozstrzygnąć i:</p> <ul style="list-style-type: none"> - albo zmienić określenie „spółka zależna” (które ze swej istoty obejmuje każdą spółkę zależną od firmy inwestującej w najem nieruchomości), na inne pojęcie, które odnosić się będzie tylko do takiej spółki zależnej, która spełnia kryteria określone w art. 4 – np. na pojęcie „kwalifikowana spółka zależna”, - albo uregulować sposób postępowania firmy inwestującej w najem nieruchomości w przypadku, gdy jej spółka zależna przestanie spełniać kryteria z art. 4 – na przykład wskazać wprost na obowiązek zbycia akcji takiej spółki. <p>Można także zawrzeć ogólny zapis, zgodnie z którym firma inwestująca w najem nieruchomości nie może posiadać spółek zależnych, które nie spełniają kryteriów określonych w art. 4.</p>	Uwaga częściowo zasadna. F.I.N.N. może posiadać zarówno spółki zależne, o których mowa w art. 4 projektu, jak i inne spółki zależne nie spełniające kryteriów z art. 4. Przepis art. 4 ust. 1 zd. wstępne zostanie doprecyzowany (por. pkt 42).
41.	Art. 4 ust. 1	Kancelaria Rożko i Wspólnicy	Wnosimy o dodanie do form prawnych w których spółki zależne od FINN mogą funkcjonować także funduszy inwestycyjnych zamkniętych, ze względów wskazanych w uwadze ogólnej.	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 21.
42.	Art. 4 ust. 1	GPW	Art. 4 ust. 1 zdanie wstępne - po wyrażeniu „ <i>Spółką zależną</i> ” proponujemy dodać dookreślenie „ <i>w rozumieniu ustawy</i> ”. Z Projektu nie wynika, iż FINN nie mogą mieć innych spółek zależnych niż te spełniające warunki z art. 4. W celu wyeliminowania potencjalnych wątpliwości wydaje się, że z Projektu powinno jasno wynikać, że ilekroć w tej ustawie mowa jest o spółce zależnej chodzi o spółkę spełniającą wymogi z art. 4 Projektu.	Uwaga zasadna. Przepis zostanie uzupełniony.
43.	Art. 4 ust. 1	PZFD	Należy rozważyć również możliwość zezwolenia spółkom inwestującym w wynajem nieruchomości na posiadanie spółek zależnych w formie spółki jawnej lub spółki komandytowej. Szczególnie ta ostatnia forma prawna jest powszechnie stosowana na rynku nieruchomościowym w Polsce, a rozwiązania przyjęte w projekcie Ustawy nie dają możliwości prowadzenia działalności poprzez spółki zależne funkcjonujące w takim kształcie. Zakładanie spółek celowych jest częstym wymogiem banków w związku z	Uwaga niezasadna. Ograniczenie struktury F.I.N.N. do spółek kapitałowych oraz SKA uzasadnione jest przyjętą koncepcją opodatkowania

			udzielaniem kredytów. Spółka taka ma z reguły ograniczony zakres działalności, nie może się zajmować różnymi projektami, ma na celu rozgraniczenie przeprowadzenia danego projektu od innych projektów gospodarczych realizowanych przez przedsiębiorcę, tym samym ograniczając ryzyko finansowe dla przedsiębiorcy i dla banku. Niedopuszczenie spółek osobowych do katalogu spółek zależnych od spółki rynku wynajmu nieruchomości, w naszej ocenie stanowi może nieuzasadnioną barierę dla rozwoju rynku kapitałowego i wpłynąć może na osłabienie jego wzrost. Szerszy zakres podmiotowy ustawy spowodowałby na pewno wzrost rodzimego udziału kapitału na rynku nieruchomości, który obecnie zdominowany jest przez inwestorów zagranicznych.	F.I.N.N. i spółek zależnych.
44.	Art. 4 ust. 1	IZFiA	Wątpliwości budzi zawężenie form prawnych spółek zależnych jedynie do spółki akcyjnej, spółki z ograniczoną odpowiedzialnością czy spółki komandytowo-akcyjnej. Obserwacja rynku nieruchomości i form prowadzenia na nim działalności gospodarczej wskazuje na istotną, jeśli nie przeważającą rolę spółek komandytowych czy jawnych.	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 43.
45.	Art. 4 ust. 1	PINK	<p>1. Kolejna nasza uwaga dotyczy form spółek zależnych, o których stanowi art. 4 ust 1 Projektu Ustawy. Naszym zdaniem celowe byłoby dopuszczenie do katalogu dostępnych spółek także spółki komandytowej. Z uwagi na swój elastyczny charakter byłaby ona przystępnym wehikułem inwestycyjnym dla FINN. Brak jest także regulacji, które umożliwiłyby tworzenie joint-venture pomiędzy FINN, a nawet Ustawa wprost wskazuje, iż co najmniej 95% udziału w jej kapitale zakładowym posiada FINN (w liczbie pojedynczej). Naszym zdaniem, umożliwienie takiego rozwiązania korzystnie wpłynęło by na inwestycje i przełożyło się na lepsze możliwości FINN, a co za tym idzie wyższym zwrotem z inwestycji. Zachowanie statusu FINN przez wszystkich partnerów joint-venture pozwoliłoby zarazem zachować bezpieczeństwo inwestycji.</p> <p>2. W obecnym brzmieniu art. 4 ust. 1 Projektu Ustawy, dopuszcza funkcjonowanie FINN w formie spółki komandytowo-akcyjnej. Z uwagi na specyfikę tej spółki osobowej, w SKA występować muszą dwa rodzaje współników - komplementariusz, który odpowiada za zobowiązania całym swoim majątkiem oraz akcjonariusze. W naszej ocenie konieczne jest wprowadzenie regulacji dotyczących funkcji komplementariusza - w Projekcie Ustawy wskazano jedynie w art. 13 ust. 4, iż przepisy dotyczące wymogów co do członków zarządu stosuje się także do komplementariuszy spółki zależnej. Zgodnie z praktyką rynkową, przy inwestycjach o takiej skali, komplementariuszem jest inna spółka - najczęściej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Mając ten fakt na względzie, Ustawa powinna wskazywać wymogi np. co do wpływu FINN na ustanowienie zarządu</p>	<p><i>Uwaga niezasadna.</i> Analogicznie jak w pkt 43. Czekamy na argumentację z zewnątrz.</p> <p>Uwaga zasadna. Przepis art. 13 ust. 4 zostanie doprecyzowany.</p>

			takiego komplementariusza, a także kwestie podziału zysku w spółce.	
46.	Art. 4 ust. 1 pkt 1	BCC	Art. 4 ust. 1 Projektu stanowi o spółkach zależnych FINN - autorzy postanowili ograniczyć możliwości ich działania jedynie do formy spółek kapitałowych oraz spółki komandytowo-akcyjnej. Z punktu widzenia praktyki rynkowej, zasadnym jest dopuszczenie do funkcjonowania jako spółki celowe także spółek komandytowych. Mając na względzie fakt, że ustawodawca dopuszcza możliwość powołania przez FINN takiego wehikułu w formie SKA, należałoby także uregulować kwestię związaną z komplementariuszem tej spółki tak, by inwestorzy mieli pewność, że podmiot będący komplementariuszem jest w całkowitej kontroli FINN.	Uwaga <i>niezasadna</i> . Analogicznie jak w pkt 43.
47.	Art. 4 ust. 1 pkt 2	KIDP	Pod rozważenie należy jednak poddać wymogi uznania danego podmiotu za spółkę zależną od FINN, zwłaszcza w odniesieniu do kwestii minimalnego udziału kapitałowego FINN w takiej spółce, który ma wynosić nie mniej niż 95%. Rozumiejąc potrzebę zapewnienia koncentracji własności kapitału w spółce zależnej i jej ściśle uzależnienie od FINN należy jednak zastanowić się, czy propozycja ta – podobnie jak niegdyś regulacja dotycząca wymogów co do posiadanego kapitału przez jednostkę dominującą w jednostkach zależnych w ramach podatkowej grupy kapitałowej, o której mowa w art. 1a updop – nie ograniczy możliwości funkcjonowania grup FINN poprzez uniemożliwienie dopływu kapitału zewnętrznego do spółek zależnych. Dość wskazać, że ostatnie działania ustawodawcy uwzględniły ten problem właśnie w odniesieniu do podatkowych grup kapitałowych, w których próg partycypacji jednostki dominującej w jednostkach zależnych z dniem 1 stycznia 2018 r. obniżony został do 75%. Wdrożenie wskazanego rozwiązania mogłoby okazać się również interesujące w zakresie spółek zależnych od FINN.	Uwaga <i>niezasadna</i> . Intencją projektodawcy jest ustanowienie mocnych powiązań kapitałowych pomiędzy F.I.N.N. a spółką zależną.
48.	Art. 4 ust. 1 pkt 2	BCC	W ocenie BCC, należy zwrócić uwagę także na brak umożliwienia FINN działanie w formie przedsięwzięć joint-venture. Art. 4 ust. 1 pkt 2) Projektu wskazuje, że co najmniej 95% udziału w spółce zależnej musi posiadać FINN. Literalne brzmienie tego postanowienia zabrania funkcjonowania spółek celowych, których udziałowcami lub akcjonariuszami byłyby 2 lub więcej FINN, co na pewno zwiększyłoby atrakcyjność inwestycyjną takiego przedsięwzięcia, przy zachowaniu bezpieczeństwa dla inwestorów z uwagi na specjalny charakter spółników.	<i>Uwaga niezasadna</i> . Analogicznie jak w pkt 47. Czekaemy na argumentację z zewnątrz.

49.	Art. 4 ust. 1 pkt 3	Lewiatan	W kontekście art. 4 ust. 1 pkt 3 Projektu jako negatywne należy ocenić podwyższenie progów procentowych wartości bilansowej aktywów stanowiących nieruchomości. Wskazuje się, że spółki prowadzące działalność w obszarze wynajmu nieruchomości mogą posiadać aktywa bilansowe bezpośrednio związane z nieruchomościami, nie będące jednak definicyjnie nimi - tak jak chociażby należności od najemców. Rekomendowanym jest w tej sytuacji obniżenie progu % wartości bilansowej aktywów, które stanowią nieruchomości do co najmniej poziomu z poprzedniej propozycji (70%) lub włączenie do kategorii aktywów określonych w przepisie, tych aktywów, które są związane z nieruchomościami mieszkalnymi posiadanymi przez FINN. Niniejszą uwagę należy odnieść również do art. 7 ust. 1 pkt 1 Projektu.	Uwaga niezasadna. Konieczność skoncentrowania aktywności F.I.N.N. na podstawowym rodzaju działalności.
50.	Art. 4 ust. 1 pkt 3	Kancelaria Rożko i Wspólnicy	Wnosimy o określenie, iż nieruchomości mieszkalne mogą stanowić co najmniej 60 % wartości bilansowej aktywów. Ukształtowanie na tym poziomie proporcji między nieruchomościami mieszkalnymi, a innymi których najem będzie przedmiotem działalności spółki zwiększy w sposób znaczący stopę zwrotu z inwestycji. Wynajem nieruchomości mieszkalnych nie gwarantuje czynszów w wysokości porównywalnej do wysokości czynszów uzyskiwanych z nieruchomości komercyjnych. Zakładając, że osobami wynajmującymi nieruchomości mieszkalne będą w większej mierze osoby fizyczne niż firmy, ryzyko niestabilności przepływów finansowych jest znacząco wyższe. Ponadto należy mieć na uwadze, iż inwestorzy dysponujący środkami pozwalającymi na kupno nieruchomości na wynajem będą to robić bezpośrednio niż poprzez FINN. Kolejnym argumentem przemawiającym, za zwiększeniem zaangażowania nieruchomości innych niż mieszkalne w ramach inwestycji prowadzonych przez FINN jest fakt zdecydowanie dłuższego czasu, na który zawierane są umowy najmu. Poza zmniejszeniem ryzyka braku najemcy, gwarantuje to również mniejsze koszty związane z zarządzaniem daną nieruchomością.	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 49.
51.	Art. 4 ust. 1 pkt 4	Kancelaria Rożko i Wspólnicy	Postulujemy określenie przychodów z nieruchomości mieszkalnych na minimalnym poziomie wynoszącym 60%, a przychodów z najmu pozostałych nieruchomości na poziomie 80%.	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 49.
52.	Art. 4 ust. 1 pkt 4	BCC	Nasze wątpliwości budzi także zwrot „przychód z najmu nieruchomości mieszkalnych”, który znajduje się w art. 4 ust 1 pkt 4) oraz art. 7 ust 1 pkt 2) Projektu, zgodnie z którym FINN lub jego spółka zależna musi osiągać określony procent przychodów z tego rodzaju najmu. Projekt powinien wskazywać podstawy, na jakich oblicza się wskazany	Uwaga częściowo zasadna. Projektodawca zakłada jak najszersze rozumienie zwrotu

			w tym postanowieniu przychód - tj. czy powinien to być przychód z najmu jedynie sensu stricto, tzn. z czynszu najmu za powierzchnię mieszkalną, czy np. także za usługi bezpośrednio z nim związane takie jak na przykład ochronę lokali, utrzymanie w należyтым stanie technicznym czy utrzymanie czystości. W ocenie BCC to drugie, szersze rozwiązanie pozwoliłoby na odwzorowanie realiów i oczekiwań rynkowych.	„przychód z najmu nieruchomości mieszkalnych”. W tym zakresie zostanie uzupełnione uzasadnienie.
53.	Art. 4 ust. 1 pkt 4	PINK	W ocenie Stowarzyszenia konieczne jest także doprecyzowanie pojęcia „przychód z najmu nieruchomości mieszkalnych”, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 4) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2) Ustawy. Pomimo wskazania w art. 2 pkt 3) definicji samego przychodu jako przychodu w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, to w Projekcie Ustawy nie wskazano, jakie dokładnie źródła można zaliczyć jako przychód „z najmu”. Mając to na względzie postulujemy, żeby w Ustawie wprost wskazać, iż jest to każdy przychód, który wynika z danej umowy najmu nieruchomości mieszkalnej - w tym np. usług sprzątnia, garażu czy ochrony.	Uwaga częściowo zasadna. Analogicznie jak w pkt 52.
54.	Art. 4 ust. 1 pkt 5	Kancelaria Rożko i Wspólnicy	Postulujemy zwiększenie wartości zobowiązań zwrotnych z 50 do 75%, w szczególności w pierwszych okresach działalności FINN może okazać się, że dla zapewnienia odpowiedniego poziomu dywersyfikacji przedmiotów lokat FINN wymagane będzie zwiększenie tej wartości.	<i>Uwaga niezasadna.</i> Proponowany limit jest optymalny. Czekamy na argumentację z zewnątrz.
55.	Art. 4 ust. 1 pkt 6	IZFiA	Wątpliwości budzi również zakazanie spółce zależnej od FINN inwestowania w udziały i akcje innych spółek, co wydaje się nie mieć uzasadnienia pod kątem prawnym czy faktycznym. W szczególności, zakaz taki w konkretnych przypadkach może być nieuzasadniony ekonomicznie, ponieważ uniemożliwi dywersyfikację działalności charakterystyczną dla inwestycji na rynku budowlanym.	Uwaga niezasadna. Konstrukcja F.I.N.N. i spółek zależnych ma być jak najprostsza i pozbawiona elementów ryzyka.
56.	Art. 4 ust. 1 pkt 6	Fundacja na rzecz Funduszu Hipotecznego	Nie jest jasne, dlaczego spółka zależna od spółki finansującej w najem nieruchomości (FINN) nie może dalej inwestować w akcje lub udziały innych spółek posiadających nieruchomości.	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 55.
57.	Art. 4 ust. 1 pkt 8	IZFiA	1. Wskazany punkt przewiduje dwa alternatywne rozwiązania w zakresie wypłaty zysku dla wspólników spółki zależnej nie wskazując jednocześnie kryteriów decydujących o zastosowaniu jednego z nich, co sugeruje, iż decyzja w tym zakresie będzie należała do swobodnego uznania zwyczajnego walnego zgromadzenia. Jednocześnie ustalony próg	Uwaga niezasadna. Ustanowienie takiego progu ma na celu stymulowanie oferty

			90% przychodów wydaje się zbyt wysoki w pierwszym okresie działalności spółki. 2. Przewidziana w lit. b tiret 3 stawka 30 zł powinna być okresowo waloryzowana o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, natomiast na chwilę obecną przepis nie przewiduje takiego mechanizmu.	publicznej <i>Uwaga zasadna.</i> Zostanie wprowadzony mechanizm waloryzacyjny. Do dyskusji wysokość stawki.
58.	Art. 4 ust. 1 pkt 8	Fundacja na rzecz Funduszu Hipotecznego	Wydaje się, że stawka 30 zł za m2 w kalkulacji kosztów wyposażenia, remontu lub modernizacji powinna być przedmiotem waloryzacji w kolejnych latach. Konieczność doprecyzowania w tekście projektu.	<i>Uwaga zasadna.</i> Analogicznie jak w pkt 57.
59.	Art. 4 ust. 1 pkt 8	ZBP	1. Podział zysku F.I.N.N. dokonuje się 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 szereg wydatków poniesionych w roku obrotowym na spłatę kredytów, spłatę odsetek i prowizji od tych kredytów, opłaty związane z użytkowaniem nieruchomości mieszkalnych, stanowiące koszty uzyskania przychodów spółki zależnej etc. (art. 4 ust. 1 pkt 8). Dla wyliczenia zysku od osiągniętych przychodów nie uwzględnia się kosztów funkcjonowania spółki zależnej i F.I.N.N. A są to wszakże wydatki, które każda firma musi ponieść – w tym koszty ogólne zarządu (w tym zarządzanie F.I.N.N. i nieruchomościami przez spółkę zależną), prowadzenie księgowości dla F.I.N.N. i spółki zależnej (w projekcie ustanowiono wymóg jej szczególnego prowadzenia) czy wyceny poszczególnych aktywów. 2. ZBP sugeruje określenie, które koszty powinny być kwalifikowane do określenia wysokości zysku, który musi być wypłacony w wysokości co najmniej 90% osiągniętych przychodów, aby spełnić łączne wymagania dla F.I.N.N. i uzyskać zwolnienie podatkowe. Zasadnym byłoby także określenia maksymalnej wysokości tych kosztów funkcjonowania tych podmiotów dopuszczalnej dla potrzeb obliczania zysku przeznaczanego na wypłatę dywidendy.	Uwaga niezasadna. Przy obliczaniu zysku będą uwzględniane wszystkie koszty bilansowe. Uwaga niezasadna. Nie jest przewidziane poszerzenie katalogu kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 8 in fine.
60.	Art. 4 ust. 1 pkt 8	Kancelaria Rożko i Wspólnicy	1. Wskazujemy na niespójność w zakresie kwalifikowanych wydatków na spłatę finansowania zwrotnego (ograniczonego wyłącznie do kredytów) z katalogiem wskazanym w art. 4 ust. 1 pkt 5 projektowanej ustawy. Postulujemy rozszerzenie katalogu opłat związanych z użytkowaniem nieruchomości o	Uwaga zasadna. Przepis zostanie skorygowany.

			<p>opłaty związane z ich utrzymaniem w stanie nie pogorszone (nie kwalifikujące się do kategorii remontów lecz przede wszystkim drobnych napraw i ulepszeń) oraz usług związanych z marketingiem oraz pośrednictwem w ich wynajmie (co zdecydowanie może przyczynić się do wzrostu poziomów wynajmów), jak i wyraźne wskazanie w katalogu kosztów także kosztów wyspecjalizowanych podmiotów odpowiadających za zarządzanie i gospodarowanie nieruchomościami (co przyczyni się do obniżenia kosztów własnych FINN – który musiałby zatrudniać odpowiedni personel).</p> <p>2. Określenie kwoty maksymalnej wysokości ponoszonych opłat na poziomie będącym odpowiednikiem iloczynu 30 zł i ilości metrów kwadratowych jest niewystarczające, gdyż przy takim założeniu dokonanie wyposażenia, remontu oraz modernizacji nieruchomości mieszkalnych o powierzchni 50 m² nie może wynosić więcej niż 1500 zł w stosunku rocznym. W celu zapewnienia jak najwyższej atrakcyjności nieruchomości, które w czasie eksploatacji polegają w pewnym stopniu zużyciu i wymagają kolejnych inwestycji proponujemy określenie maksymalnej wysokości na poziomie iloczynu liczby metrów kwadratowych oraz co najmniej stawki 200 zł. Będzie to wysokość maksymalna, która w ciągu roku nie musi zostać wykorzystana.</p> <p>Dodatkowo postulujemy o wyłączenie z tych limitów kosztów związanych z przystosowaniem nieruchomości do najmu (po raz pierwszy, pod tzw. klucz) oraz remontu części wspólnych takich jak np. klatki schodowe.</p> <p>Postulujemy o rozszerzenie kosztów także o koszty opłaty za użytkowanie wieczyste.</p>	<p>Uwaga niezasadna. Limit opłat został ustanowiony w odniesieniu do wysokości odpisów na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych.</p>
61.	Art. 4 ust. 1 pkt 8	Lewiatan	<p>Wątpliwości budzi też sposób ustalenia zysku do wypłaty (tak z FINN, jak i ze spółek zależnych) w formule przychodu pomniejszonego o koszty, alternatywnego w stosunku do dywidendy tj. art. 4 ust. 1 pkt 8 lit. b) Projektu.</p> <p>Przykładowo, dopuszczalne pomniejszenie przychodu dotyczy podatku od nieruchomości podczas gdy zdecydowanie wyższym wydatkiem są opłaty za użytkowanie wieczyste czy koszty zarządzania nieruchomością (stanowiące przeciętnie ok. 10% przychodów z najmu nieruchomości). Także wydatki na modernizacje podlegające odliczeniu są określone na zbyt niskim poziomie co tak naprawdę wyklucza poważniejsze ulepszenia, a jedynie pozwala na bieżące remonty. W ramach odliczeń wskazano obsługę kredytów na nabycie nieruchomości, z pominięciem innych form finansowania jak pożyczki czy obligacje a także kredytów na refinansowanie czy modernizacje. Dopuszczalne odliczenia powinny dotyczyć wydatków na zakupy akcji i udziałów w spółkach zależnych, remonty i modernizacje oraz na refinansowanie długu zaciągniętego na te</p>	<p><i>Uwaga częściowo zasadna.</i> Katalog kosztów, o które będzie mógł być pomniejszony przychód zostanie poszerzony o: opłaty za użytkowanie wieczyste oraz inne formy finansowania takie jak pożyczki i obligacje.</p> <p>Uwaga zasadna. Zostanie</p>

		<p>cele.</p> <p>Istotną kwestią jest niejasny stosunek dwóch metod ustalenia zysku do wypłaty określony w art. 4 ust. 1 pkt 8 lit. a) i b) Projektu.</p> <p>W tym zakresie wątpliwości budzi zastosowanie spójnika „lub” oraz kodeksowych zasad określenia podstawy do wypłaty dywidendy, które określają granice maksymalnej jej wysokości, w przeciwieństwie do zaproponowanej w Projekcie metodzie alternatywnej określającej wysokość minimalną. W oparciu o przepisy prawa handlowego zasadą jest, że zysk wypracowywany w spółce kapitałowej (a taką konstrukcją prawną ustawodawca stosuje do spółki typu FINN) podlega podziałowi na podstawie sprawozdań finansowych. A zatem użycie spójnika „lub” pomiędzy literą a) i b) niniejszego punktu sugeruje, że wypełnienie drugiego warunku może prowadzić do dystrybucji zysku do akcjonariuszy spółki F.I.N.N., niezależnie od danych przedstawionych w sprawozdaniu finansowym spółki. Jeżeli zatem możliwy byłby podział zysku w oderwaniu od prezentacji rachunkowej takiego zysku - to powstałaby wątpliwość w oparciu, o jaką prezentację byłby realizowany warunek podziału zysku.</p> <p>Problematycznie może być spełnienie warunku b) w art. 4 ust. 1 pkt 8 lit. a) i b) Projektu, który przewiduje, że podział zysku do wspólników FINN ma być dokonywany w wysokości co najmniej 90% łącznej wartości przychodów uzyskanych w roku obrotowym ze zbycia nieruchomości mieszkalnych.</p> <p>Zmniejszenie tej kwoty nie uwzględnia kosztów nabycia/wytworzenia nieruchomości, będącej przedmiotem sprzedaży.</p> <p>Wątpliwości budzi - przedmiot podziału (lit b art. 4 ust. 1 pkt 8 Projektu) - jeżeli mówimy podziale o zysku, należałoby mówić o wyniku na sprzedaży danej nieruchomości mieszkaniowej, a nie przychodzie uzyskanym ze zbycia nieruchomości. Po pierwsze, pomniejszenie wyłącznie o spłatę kredytów zaciągniętych na nabycie nieruchomości nie stanowi wydatku na jej nabycie; po drugie ustawodawca w art. 7 ust. 1 pkt 4 Projektu przewiduje warunek ograniczający wysokość zobowiązań, jakie spółka typu FINN może utrzymywać.</p> <p>W praktyce, zatem nie będzie możliwy zakup nieruchomości mieszkalnej przy wykorzystaniu finansowania dłużnego (kredytu bankowego), który odpowiadałby wartości początkowej zakupionej nieruchomości. Jeżeli nawet zakupiona nieruchomość byłaby w całości lub w znacznej części sfinansowana długiem, to spółka, w związku z obowiązkiem utrzymania określonych wskaźników, w roku obrotowym, w którym</p>	<p>zastosowana alternatywa rozłączna.</p> <p>Uwaga niezasadna. Przytoczony przepis wskazuje tylko jeden z dwóch alternatywnych sposobów określania wysokości dywidendy należnej na rzecz akcjonariuszy.</p>
--	--	---	---

			<p>nastąpił zakup, powinna była spłacić przynajmniej połowę kredytu zaciągniętego na to nabycie.</p> <p>Wreszcie, po trzecie, warunek odnoszący się do podziału zysku w oparciu o wysokość przychodów ze zbycia nieruchomości, zawiera regulacje umożliwiające pomniejszenie tego przychodu wyłącznie o wydatki poniesione w danym roku obrotowym na spłatę kredytów zaciągniętych na nabycie nieruchomości, pomijając zupełnie inne formy finansowania dłużnego.</p> <p>Podsumowując, pomijając aspekty prawne, mało realna wydaje się dystrybucja zysku spółki typu F.I.N.N. w oparciu o przychody ze zbycia nieruchomości mieszkalnych, przy uwzględnieniu warunków, jakie spółka typu F.I.N.N. ma obowiązek zachować (art. 4 ust. 1 pkt 8 lit b w zw. z art. 7 ust.1 pkt 4 analizowanej ustawy).</p>	
62.	Art. 4 ust. 1 pkt 8	BCC	<p>Istotne zastrzeżenia wzbudzają określone w Projekcie [art. 4 ust. 1 pkt 8 oraz art. 7 ust. 1 pkt 5] progi wypłaty dywidendy ze spółki zależnej do FINN oraz z FINN do inwestorów. Uważamy, że poziom minimalnej dywidendy jest zbyt wysoki i powinien zostać obniżony. W naszej ocenie, pomimo zastosowania alternatywnych sposobów określenia progu wypłaty dywidendy, wciąż może w praktyce dochodzić do sytuacji, w której FINN lub jej spółka zależna nie będzie posiadać wystarczających środków na jej wypłatę.</p> <p>W odniesieniu do pierwszego ze sposobów wypłaty zysku określonego w art. 4 ust. 1 pkt 8 lit. a) oraz art. 7 ust. 1 pkt 5 lit. a) można wyobrazić sobie sytuację, w której FINN osiągnie znaczne przychody z najmu nieruchomości, ale nie będzie posiadał wystarczającej ilości gotówki na jego wypłatę. Wynika z faktu, że część kategorii zysku księgowego tworzącego pulę do wypłaty dywidendy wg KSH ma charakter niepieniężny. W spółce mogą wystąpić zdarzenia, które będą miały wpływ na wynik księgowy (a tym samym zdolność dywidendową), pomimo niegotówkowego charakteru tych zdarzeń (np. rewaluacja wartości nieruchomości).</p> <p>Z kolei, w odniesieniu do sposobu podziału zysku określonego w art. 4 ust. 1 pkt 8 lit. b) oraz art. 7 ust. 1 pkt 5 lit. b) zbyt wąsko zostały określone kategorie kosztów, o które możliwe będzie pomniejszenie progu 90% przychodów uzyskanych z wynajmu lub ze zbycia nieruchomości. Postulowane jest rozszerzenie wskazanych w tym przepisie kosztów nie tylko o spłatę kredytów ale również innych form finansowania dłużnego (pożyczki, obligacje). Ponadto, odliczeniu powinno podlegać nie tylko finansowanie zaciągnięte na nabycie nieruchomości ale również na ich ulepszenie oraz modernizację.</p> <p>Uważamy również, że zbyt nisko został określony próg odliczalności wydatków na</p>	<p>Analogicznie jak w pkt 61.</p> <p><i>Uwaga niezasadna.</i></p> <p>Analogicznie jak w pkt</p>

			<p>modernizację nieruchomości w wysokości 30 zł /m2. Tak niska kwota może w praktyce powodować, że FINN zamiast inwestować w posiadane portfolio będą zbywały nieruchomości i nabywały nowe (co wydaje się być nieracjonalnym zachowaniem z perspektywy prowadzenia biznesu).</p> <p>Projekt nie uwzględnia również odliczenia innych kategorii kosztów istotnie wpływających na istnienie wolnych środków w spółce, takich jak opłaty za użytkowanie wieczyste, koszty zarządzania nieruchomością (które mogą sięgać nawet 10% przychodów z wynajmu nieruchomości).</p> <p>Zrozumiałe jest, że FINN jest podmiotem, którego głównym celem jest wypłata osiągniętego zysku, jednak ustalony w Projekcie poziom dywidendy do wypłaty w znaczny sposób może ograniczyć konkurencyjność tego typu inwestycji na tle innych podmiotów. Bez możliwości zgromadzenia środków (a takie ryzyko istnieje w oparciu o przedstawione w Projekcie zasady podziały zysku), FINN może nie być w stanie finansować utrzymania/poprawy jakości swojego portfolio nieruchomościowego a co za tym idzie w przypadku nowych inwestycji zmuszony będzie szukać dodatkowego kapitału wśród inwestorów (co w sytuacji spółki giełdowej będzie utrudnione lub czasochłonne) lub banków (osłabiając zwroty dla inwestorów).</p>	60.
63.	Art. 4 ust. 1 pkt 8	Stowarzyszenie REIT	<p>Szczególne wątpliwości budzi też sposób ustalenia zysku do wypłaty (tak z FINN, jak i ze spółek zależnych) w formule przychodu pomniejszonego o koszty, alternatywnego w stosunku do dywidendy (art. 4 ust. 1 pkt 8 lit. b) UFINN). Sygnalizowaliśmy te wątpliwości już wielokrotnie. Przykładowo, dopuszczalne pomniejszenie przychodu dotyczy podatku od nieruchomości, podczas gdy zdecydowanie wyższym wydatkiem są opłaty za użytkowanie wieczyste czy koszty zarządzania nieruchomością (stanowiące przeciętnie ok. 10% przychodów z najmu nieruchomości). Także wydatki na modernizacje podlegające odliczeniu są określone na zbyt niskim poziomie, co tak naprawdę wyklucza poważniejsze ulepszenia, a jedynie pozwala na bieżące remonty. Może to powodować zmniejszenie dbałości o utrzymanie wartości nieruchomości. Oczywiście nowe budynki nie będą wymagały wielkich inwestycji remontowych, natomiast po kilku latach może nastąpić ich degradacja i tym samym spadnie ich wartość kapitałowa. W ramach odliczeń wskazano obsługę kredytów na nabycie nieruchomości, z pominięciem innych form finansowania jak pożyczki czy obligacje a także kredytów na refinansowanie czy modernizacje. Dopuszczalne odliczenia powinny dotyczyć wydatków na zakupy akcji i udziałów w spółkach zależnych, remonty i modernizacje</p>	Uwaga częściowo zasadna. Analogicznie jak w pkt 61.

			oraz na refinansowanie długu zaciągniętego na te cele.	
64.	Art. 4 ust. 2	Kancelaria Rożko i Wspólnicy	Postulujemy wskazanie okresów przejściowych umożliwiających FINN dostosowanie swojej działalności w okresie 24 lub 36 miesięcy (lub właściwiej po zakończeniu 2 czy 3 roku obrotowego) od wpisu do rejestru, o którym mowa w art. 9 ust. 1 projektowanej ustawy. Wymóg spełniania warunków na koniec pierwszego roku obrotowego może w praktyce okazać się niemożliwy do wypełnienia przez FINN, w szczególności w przypadkach rozpoczęcia działalności w trakcie roku obrotowego.	Uwaga niezasadna. Terminy wskazane w art. 8 są wystarczające.
65.	Art. 4 ust. 2	KDPW	Nie jest jasne, w jakich kategoriach należy rozumieć obowiązek spełniania przez spółkę zależną warunków, o których mowa w tym przepisie. Spółka ta nie powinna mieć żadnych obowiązków prawnych. Konstrukcja normatywna jest taka, że w przypadku, gdy spółka zależna spełnia określone w ustawie kryteria, to zarówno ona jak i spółka-matka, będą mogły skorzystać z określonych w projekcie ulg podatkowych. Zasadna jest zatem rezygnacja z posługiwania się wobec tej spółki pojęciem obowiązków. Nawiązując do uwagi nr 2 można w tym celu np. nazwać spółkę zależną, o której mowa w art. 4 ust. 1, kwalifikowaną spółką zależną i nadać ust. 2 następujące brzmienie: „Kwalifikowaną spółką zależną jest spółka, która spełnia warunki...” Wtedy będzie jasne, że brak spełnienia przez spółkę zależną określonych przesłanek pozbawi ją statusu podmiotu, który uprawnia zarówno ją, jak też jej matkę, do korzystania z określonych preferencji podatkowych;	Uwaga częściowo zasadna. Analogicznie jak w pkt 42.
ART. 5				
66.	Art. 5	Lewiatan	W odniesieniu do art. 5 Projektu rekomendowanym byłoby rozszerzenie przedmiotowej definicji również o inwestycje w apart i condo hotele, tj. obiekty z apartamentami i pokojami hotelowymi zarządzanymi pod wynajem. Wskazany postulat wynika z analizy trendów inwestycyjnych na rynku nieruchomości przeznaczonych na pobyt mieszkalny.	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 11.
67.	Art. 5	IZFiA	W odniesieniu do określenia FINN i ich spółek zależnych jako podmiotów których podstawowym przedmiotem działalności jest najem nieruchomości mieszkalnych, należy wskazać, iż co do zasady kierunek polegający na wprowadzeniu do polskiego porządku prawnego szczegółowo uregulowanych instytucji inwestujących na rynku nieruchomości jest zasadny. Niemniej jednak ograniczenie się do nieruchomości mieszkalnych, może być akceptowane wyłącznie na pierwszym etapie tworzenia FINN, natomiast w dalszej perspektywie, mając na uwadze rozwój rynku nieruchomości w Polsce, niezbędne jest	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 11.

			rozszerzenie zakresu Projektu o nieruchomości komercyjne.	
68.	Art. 5 ust. 3	Kancelaria Rożko i Wspólnicy	Postulujemy rozszerzenie katalogu nieruchomości uznawanych za mieszkalne o hotele, które również, tak samo jak wyliczone we przedmiotowym ustępie akademiki, internaty czy domy studenckie, stanowią formę zakwaterowania, służącą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 11.
69.	Art. 5	Stowarzyszenie REIT	<p>Proponujemy jeszcze raz przeanalizować <u>definicję nieruchomości</u> w Ustawie. Poniżej ponownie przesyłamy proponowany przez Stowarzyszenie REIT-Polska zapis, który zamieszczamy poniżej.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Ilekcć w ustawie jest mowa o nieruchomości rozumie się przez to:</i> <ol style="list-style-type: none"> 1) <i>części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty) wraz z częściami składowymi,</i> <ol style="list-style-type: none"> a) <i>prawo użytkowania wieczystego wraz z prawem własności budynków, budowli i innych urządzeń wzniesionych lub nabytych przez użytkownika wieczystego jako prawami związanymi z użytkowaniem wieczystym,</i> b) <i>części budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności wraz z prawami związanymi z własnością, przeznaczone lub wykorzystywane na cele mieszkaniowe, służące do prowadzenia przez spółkę F.I.N.N. lub spółkę zależną, działalności w zakresie najmu budynków lub ich części.</i> - <i>Nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe, jeżeli:</i> <ol style="list-style-type: none"> e) <i>stanowi nieruchomość zabudowaną, a co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej budynku lub każdego z budynków posadowionych na nieruchomości służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,</i> f) <i>stanowi samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. 2015, poz. 1892 późn. zm.).</i> - <i>Za nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe uważa się także nieruchomość zabudowaną:</i> <ol style="list-style-type: none"> e) <i>placówką zapewniającą całodobową opiekę osobom niepełnosprawnym, przewlekle chorym lub osobom w podeszłym wieku, o której mowa w art. 67 ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. 2017, poz. 1769 z późn. zm.),</i> 	Uwaga niezasadna. Nie ma potrzeby takiego doprecyzowania definicji

			<p>f) <i>bursą, domem studenckim, akademikiem lub inną podobną placówką służącą głównie celom zaspokajania potrzeb mieszkaniowych uczniów, nauczycieli, słuchaczy, studentów, doktorantów lub nauczycieli akademickich.</i></p> <p>g) <i>(inne rodzaje nieruchomości, jeśli ustawodawca zdecyduje się jednak na rozszerzenie katalogu określającego rodzaj nieruchomości w jakie może inwestować REIT),</i></p> <p>Taki zapis pomoże rozwiązać wiele sytuacji istniejących w praktyce, np., wspólne drogi dojazdowe, wspólna infrastruktura, parkingi naziemne.</p>	
70.	Art. 5 ust. 1	Kancelaria Rożko i Wspólnicy	<p>Postulujemy dookreślenie, że nieruchomość mieszkalna oznacza posiadanie przez FINN:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prawa własności lub współwłasności budynków lub udziałów w tym budynku; - prawa własności lub współwłasności lokalu mieszkalnego lub udziałów w lokalu mieszkalnym. 	Uwaga zasadna. Przepisy zostaną uzupełnione.
71.	Art. 5 ust. 2	Kancelaria Rożko i Wspólnicy	Postulujemy rozważenie zdefiniowania zwrotu „potrzeby mieszkaniowe”.	<i>Uwaga niezasadna.</i> Zwrot „potrzeby mieszkaniowe” będzie interpretowany w świetle ukształtowanego orzecznictwa sądów administracyjnych w zakresie stosowanie ulg mieszkaniowych. Uzupełnienie w tym zakresie zostanie uzasadnienie do ustawy.
72.	Art. 5 ust. 2	BFG	W art. 5 ust. 2 projektodawca nie wyjaśnia co należy rozumieć pod pojęciem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Może to budzić szereg wątpliwości w procesie stosowania prawa, mianowicie mogą pojawić się wątpliwości czy hotele, motele i inne miejsca krótkotrwałego pobytu służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. W szczególności będzie to budziło wątpliwości w przypadku np. tzw. apartoteli.	<i>Uwaga niezasadna.</i> Analogicznie jak pkt 71.
73.	Art. 5 ust. 3 pkt 2	Fundacja na rzecz Funduszu Hipoteczne	Ustawodawca nie wymienia katalogu nieruchomości burs, w których mieszkają uczniowie. Konieczność uzupełnienia w tekście projektu.	<i>Uwaga niezasadna.</i> Wyliczenie w art. 5 ust. 3 pkt 2 <i>in fine</i> ma charakter otwarty i obejmuje

		go		również bursy. <i>Uzupełnione zostanie uzasadnienie do ustawy.</i>
ART. 6				
74.	Art. 6	Lewiatan	W kontekście art. 6 Projektu, postuluje się dookreślenie pojęcia „nieruchomości o nieuregulowanych stanie prawnym" bądź też odwołanie się do definicji zawartych w innych aktach prawnych (np. Ustawie o gospodarce nieruchomościami).	Uwaga zasadna. Pojęcie „nieruchomości o nieuregulowanych stanie prawnym" zostanie usunięte z projektu.
ART. 7				
75.	Art. 7	Fundacja na rzecz Funduszu Hipotecznego	Warto aby firmy inwestujące w nieruchomości miały okresy przejściowe (np. 2 lata) na osiągnięcie proporcji o których mowa w punktach 1-5. Poszukiwania przez firmy inwestujące w nieruchomości odpowiednich nieruchomości jeśli chodzi o lokalizację, typ budynku mogą zająć trochę czasu, podobnie jak komercjalizacja nieruchomości.	Uwaga niezasadna. Nie ma potrzeby wprowadzania okresu przejściowego.
76.	Art. 7 ust. 1	IZFiA	Celowym wydaje się określenie okresu przejściowego na łączne spełnienie wszystkich wymogów przewidzianych w art. 7 ust. 1 Projektu, a w szczególności wskazanego w pkt. 3. Proces inwestycyjny jest procesem długotrwałym i wielopoziomowym i spełnienie wszystkich wymogów łącznie w pierwszym roku działalności jest nierealne.	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 75.
77.	Art. 7 ust. 1	PINK	Na aprobatę zasługuje w szczególności wprowadzenie alternatywnych - w stosunku do określonych zgodnie z KSH - zasad podziału zysku, opartych o kategorie podatkowe, które w większym stopniu zdają się uwzględniać faktyczną zdolność FINN do wypłaty dywidendy (art. 4 ust. 1 pkt 8 oraz art. 7 ust. 1 pkt 5 Projektu Ustawy). Doceniając podejście przyjęte przez Ministerstwo Finansów, trzeba jednak zauważyć, że Projekt wciąż nie uwzględnia wszystkich problemów, jakie mogą wiązać się z dystrybucją zysku przez FINN oraz jej spółki zależne. Pomimo zastosowania alternatywnych podstaw wypłaty dywidendy, wciąż możliwa będzie w praktyce sytuacja, w której pozycja dywidendowa FINN / spółki zależnej nie pozwoli na wypłatę środków na rzecz inwestorów / FINN, zgodnie z zasadami określonymi w Projekcie Ustawy, albowiem żadna z tych podstaw nie jest liniowo powiązana z gotówką, która ostatecznie może zostać użyta do dystrybucji. Może to prowadzić do sytuacji, w której w celu utrzymania statusu FINN lub spółki zależnej konieczne będzie	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 61.

		<p>zaciągnięcie dodatkowego długu na sfinansowanie dywidendy, co przekładać się będzie na utrudnienia w funkcjonowaniu tych spółek oraz może istotnie obniżyć stopę zwrotu dla inwestorów.</p> <p>Odrębną kwestią jest niejasny stosunek dwóch metod ustalenia zysku do wypłaty, zważywszy na zastosowanie spójnika „lub” oraz kodeksowych zasad określenia podstawy do wypłaty dywidendy (które określają granice maksymalnej jej wysokości, w przeciwieństwie do zaproponowanej w Projekcie Ustawy metodzie alternatywnej określającej wysokość minimalną).</p> <p>Niezależnie, w zakresie alternatywnej podstawy wypłaty dywidendy, w ocenie Stowarzyszenia zbyt wąsko zostały określone kategorie kosztów, o które może zostać pomniejszony przychód będący podstawą ustalenia wysokości obowiązkowej dywidendy; mianowicie:</p> <p>- brak jest uzasadnienia dla ograniczenia odliczalności kosztów finansowania dłużnego wyłącznie do kredytu na nabycie nieruchomości mieszkaniowych. PINK postuluje aby rozszerzyć wskazane odliczenie również o spłatę pożyczek oraz inne formy finansowania, takie jak np. obligacje. Może się bowiem zdarzyć, że działalność FINN lub jej spółek zależnych nie będzie finansowana kredytem bankowym, a obligacjami lub pożyczką. Dodatkowo, w ocenie Stowarzyszenia, odliczeniu powinny podlegać nie tylko wydatki na spłatę pożyczek i kredytów zaciągniętych na nabycie nieruchomości mieszkalnych ale również na inne cele związane z działalnością FINN / spółek zależnych, takich jak np. modernizacja nieruchomości oraz refinansowanie długu zaciągniętego na te cele.</p> <p>Na częściowe uznanie zasługuje natomiast wprowadzenie rozwiązania związanego z dystrybucją zysku z FINN oraz jej spółek zależnych. Projekt ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości, przewidywał obowiązek corocznej wypłaty dywidendy na poziomie nie niższym niż 90% zysku za więcej, w przypadku FINN, odliczeniu powinny podlegać również spłata kapitału i odsetek od pożyczek i kredytów, zaciągniętych na nabycie udziałów spółek zależnych. Takie rozwiązanie powinno stymulować rozwój FINN poprzez nabywanie udziałów nowych spółek zależnych (w praktyce rynkowej portfolio spółki nieruchomościowej obejmuje najczęściej jedną nieruchomość) oraz dodatkowe inwestycje w już posiadane nieruchomości.</p> <p>- za zbyt restrykcyjne należy uznać również ograniczenie odliczalności wydatków poniesionych na wyposażenie, remont lub modernizację do wysokości iloczynu</p>	<p><i>Uwaga niezasadna.</i> Analogicznie jak w pkt</p>
--	--	--	--

			<p>powierzchni użytkowej nieruchomości mieszkalnej oraz stawki 30 zł (jak wskazano w uzasadnieniu, jest to szacowana przeciętna roczna kwota wypłacana przez fundusz remontowy w spółdzielniach mieszkaniowych i we wspólnotach mieszkaniowych). Tak ustalony limit jest rażąco niski i odstaje od realiów gospodarczych - przykładowo dla modernizacji lokalu mieszkalnego o powierzchni 100m² daje to możliwość odliczenia maksymalnie 3 000 zł, podczas gdy koszty ulepszenia lub modernizacja lokalu o takiej powierzchni mogą sięgać kilkudziesięciu, a w przypadku nieruchomości mieszkalnych o wysokim standardzie - nawet ponad 100-tysięcy złotych (szczególnie w przypadku nieruchomości przeznaczonej nie na własne potrzeby mieszkaniowe, a na komercyjny najem). Tak niski limit odliczalności wydatków poniesionych na modernizację budynków w niezasadny sposób preferuje nabywanie nowych nieruchomości kosztem modernizacji posiadanego portfela. Może to w praktyce wymuszać po stronie podatników nieracjonalne działania, polegające na pozbywaniu się nieruchomości wymagających remontu a w ich miejsce nabywaniu nowych (Ustawa zezwala na wyłączenie z kwot przeznaczonych do podziału, środków pochodzących ze zbycia nieruchomości - a w przypadku spółek zależnych również z najmu - i wydatkowanych na reinwestycję). Tymczasem z biznesowego punktu widzenia pożądana jest sytuacja, w której FINN będą w należyty sposób zarządzać swym majątkiem oraz utrzymywać wysoki standard posiadanych nieruchomości. Postulowane jest zwiększenie omawianego limitu oraz wprowadzenie zapisów, z których wynikać będzie, że w przypadku jego niewykorzystania, będzie on powiększał kwotę możliwą do odliczenia w następnych latach.</p> <p>Zastrzeżenia PINK budzi również brak wskazania innych kategorii kosztów, o które mogłaby podlegać pomniejszeniu kwota podlegająca redystrybucji. Przykładowo Projekt Ustawy dopuszcza pomniejszenie przychodu o podatek od nieruchomości podczas gdy zdecydowanie wyższym wydatkiem są opłaty za użytkowanie wieczyste czy koszty zarządzania nieruchomością (stanowiące przeciętnie ok. 10% przychodów z najmu nieruchomości). W takiej sytuacji, próg przychodowy (90%), stanowiący podstawę do ustalenia wysokości dywidendy (w sytuacji gdy przychód ten może zostać pomniejszony tylko o określone powyżej kategorie kosztów) należy uznać za zbyt wygórowany.</p>	60.
78.	Art. 7 ust.1 pkt 1	Kancelaria Rządu i Wspólnicy	Uwaga jak do art. 4 ust. 1 pkt 3 projektowanej ustawy.	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 50.

79.	Art. 7 ust.1 pkt 2	Kancelaria Rożko i Wspólnicy	Uwaga jak do art. 4 ust. 1 pkt 4 projektowanej ustawy.	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 51.
80.	Art. 7 ust. 1 pkt 3	Lewiatan	<p>W kontekście art. 7 ust. 1 pkt. 3 Projektu warunek uzyskiwania przychodu z najmu z co najmniej 5 nieruchomości mieszkalnych położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskie należy ocenić jako zbyt restrykcyjny, promujący duże podmioty o ustrukturyzowanym portfelu nieruchomości.</p> <p>W połączeniu z wysokim progiem minimalnego kapitału zakładowego sprawia, że konstrukcja FINN-u przeznaczona będzie głównie dla dużych podmiotów, wyłączając w praktyce mniejsze podmioty oraz np. wspólne przedsięwzięcia inwestorów indywidualnych chcących skorzystać z formuły FINN-u.</p> <p>Rekomendowanym jest rezygnacja z warunku, ew. obniżenie wymaganej ilości nieruchomości mieszkalnych do maksymalnie 3.</p>	Uwaga niezasadna. Ilość nieruchomości nie wydaje się zawyżona, również w kontekście za nieruchomości będą uznawane lokale mieszkalne stanowiące odrębną nieruchomość.
81.	Art. 7 ust.1 pkt 4	Kancelaria Rożko i Wspólnicy	Uwaga jak do art. 4 ust. 1 pkt 5 projektowanej ustawy.	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 54.
82.	Art. 7 ust.1 pkt 5	IZFiA	Do przesłanki wskazanej w art. 7 ust. 1 pkt 5 Projektu zastosowanie znajdą również uwagi poruszone wyżej w kontekście art. 4 ust. 1 pkt 8 Projektu.	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 58.
83.	Art. 7 ust.1 pkt 5	Kancelaria Rożko i Wspólnicy	<p>1. Przy ograniczeniu możliwości finansowania inwestycji długiem do poziomu 50 % wartości bilansowej aktywów (art.7 ust. 1 pkt 4) projektu ustawy), postulujemy o zmniejszenie wysokości wypłacanej dywidendy do poziomu 80%. Przychody FINN na które będą się składać w znacznej mierze czynsze z nieruchomości mieszkalnych nie będą tak wysokie, jak mogłyby być gdyby głównym przedmiotem inwestycji polskich REIT były nieruchomości biurowe czy handlowe. Mając to na uwadze, określenie dywidendy na poziomie 90%, przy założeniu że możliwość finansowania długiem została ograniczona do 50% wartości bilansowej aktywów, spowoduje, iż kapitał, który miałby zostać przeznaczony na inwestycje będzie niski i nie pozwoli na nabycie bardziej rentownych obiektów. Projekt przewiduje przyznanie walnemu zgromadzeniu możliwość podjęcia uchwały o przeznaczeniu części przychodów na inwestycje, jednak nie jest to stała kwota, przewidziana do reinwestycji.</p> <p>2 Pozostałe uwagi jak do art. 4 ust. 1 pkt 8</p>	Uwaga niezasadna. taka jest koncepcja projektodawcy.
84.	Art. 7 ust. 1	BCC	Analogicznie jak uwaga do art. 4 ust. 1 pkt 8.	Uwaga częściowo

	pkt 5			zasadna. Analogicznie jak w pkt 61.
85.	Art. 7 ust. 1 pkt 5 Art. 7 ust. 3	Stowarzyszenie REIT	<p>Zasady wypłaty <u>dywidendy</u>, określone w art. 7. 1.5. U FINN należy naszym zdaniem doprecyzować. Zapis ten sugeruje dowolność wypłaty dywidendy : albo zgodnie z KSH lub też w sposób oparty o cash flow. Niejasny stosunek dwóch metod ustalenia zysku do wypłaty (art. 4 ust. 1 pkt 8 lit. a) i b) ustawy o F.I.N.N., zważywszy na zastosowanie spójnika „lub” oraz kodeksowych zasad określenia podstawy do wypłaty dywidendy (które określają granice maksymalnej jej wysokości, w przeciwieństwie do zaproponowanej w F.I.N.N. metodzie alternatywnej określającej wysokość minimalną) będzie rodził wiele wątpliwości.</p> <p>W tak ważnym punkcie nie powinno być dowolności i uznaniowości. Stowarzyszenie REIT- Polska stało na stanowisku, że najlepszą ścieżką dotyczącą wypłaty dywidendy jest podejście kasowe czyli oparte o cash fow i przy spełnieniu warunków wynikających z KSH lub też po wprowadzeniu odpowiednich zmian w zapisach KSH w odniesieniu do FINN. Zwracaliśmy uwagę na fakt, że w przypadku podejścia bilansowego może zaistnieć sytuacja, że zysk bilansowy jest wyższy niż wynik kasowy. W takim przypadku dywidenda określona na podstawie bilansu może być wyższa niż dostępna gotówka w kasie. Zważywszy na obowiązek wypłaty dywidendy, spółka może znaleźć się w sytuacji niemożności spełnienia obowiązków ustawowych. Jak zapewne Państwo pamiętają, proponowaliśmy dwa warianty wyliczenia dywidendy, to jest dojścia od wyniku bilansowego do wyniku kasowego, w zależności od sposobu wyceny aktywów.</p>	Uwaga zasadna. Zostanie zastosowany spójnik „albo”.
86.	Art. 7 ust. 3	Kancelaria Rożko i Wspólnicy	Postulujemy zmianę sposobu wyliczenia okresu 24 miesięcy, który w projektowanej ustawie liczony jest od dnia zbycia na 24 miesiące od zakończenia roku obrotowego, w którym nastąpiło zbycie.	Uwaga niezasadna. Jednakowy termin dla wszystkich podmiotów, niezależnie od momentu rejestracji jako F.I.N.N.
87.	Art. 7 ust. 3	Stowarzyszenie REIT	Projekt przewiduje wyłączenie zysku FINN i jego spółek zależnych ze zbycia nieruchomości lub udziałów spółek zależnych z kwoty zysku do podziału, tym samym obniżając podstawę opodatkowania, jeśli zostanie on reinwestowany na zakup kolejnych nieruchomości lub spółek w ciągu 24 miesięcy (art. 7 ust. 3 U F.I.N.N.). Postulujemy zbliżenie tej regulacji do art. 21 ust. 1 pkt 131 UPIT, który rozszerza ten okres na 24 miesiące, liczone od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 86.
88.	Art. 7 ust. 3	Lewiatan	Projekt przewiduje wyłączenie zysku FINN i jego spółek zależnych ze zbycia	Uwaga niezasadna.

			<p>nieruchomości lub udziałów spółek zależnych z kwoty zysku do podziału, tym samym obniżając podstawę opodatkowania, jeśli zostanie on reinwestowany na zakup kolejnych nieruchomości lub spółek w ciągu 24 miesięcy (art. 7 ust. 3 UREIT).</p> <p>Należy postulować zbliżenie tej regulacji do art. 21 ust. 1 pkt 131 UPIT, który rozszerza ten okres na 24 miesiące, liczone od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.</p>	Analogicznie jak w pkt 86.
89.	Art. 7 ust. 3	BCC	<p>1. Nasze wątpliwości budzi treść art. 7 ust 3 Projektu dotyczącego możliwości wyłączenia z kwoty zysku FINN przeznaczonej do podziału, kwoty 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.</p> <p>W naszej ocenie reinwestycja powinna być możliwa również w odniesieniu do środków FINN pochodzących z najmu nieruchomości. Postulujemy zatem zmianę art. 7 ust. 3 poprzez dookreślenie, że wyłączeniu z kwoty zysku przeznaczonej do podziału mogą podlegać również środki pochodzące bezpośrednio lub pośrednio z najmu nieruchomości.</p>	<p>Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 86.</p> <p>Uwaga niezasadna. Dochody z najmu mają być wyłącznie przeznaczane na wypłatę dywidendy dla inwestorów.</p>
90.	Art. 7 ust. 3	PINK	<p>Wątpliwości PINK związane są również z ograniczeniami nałożonymi na FINN (art. 7 ust. 3 Projektu Ustawy) i jej spółki zależne (dodany art. 17 ust. 1 pkt 60 Ustawy o CIT) w zakresie reinwestycji zysków wygenerowanych przez te spółki. Projekt Ustawy dopuszcza wyłączenie zysku FINN (pochodzącego ze zbycia nieruchomości lub udziałów w spółkach zależnych) oraz zysku spółek zależnych (pochodzących z najmu lub zbycia nieruchomości) z kwoty zysku przeznaczonego do obowiązkowego podziału, tym samym obniżając podstawę opodatkowania, jeśli zostanie on reinwestowany na zakup kolejnych nieruchomości lub spółek w ciągu 24 miesięcy. Stowarzyszenie proponuje rozszerzenie tego okresu na 24 miesiące, liczone od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, co powodowałoby na zbliżenie tej regulacji do art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (w skrócie: „Ustawa o PIT”). Dodatkowo, w odniesieniu do FINN postulowane jest rozszerzenie kategorii zysków mogących podlegać reinwestycji o dochody pochodzące bezpośrednio lub pośrednio z wynajmu nieruchomości.</p>	Uwaga niezasadna. Zapłata CIT na zasadach ogólnych.

91.	Art. 7 ust. 5	GPW	Dla poprawy czytelności przepisu proponujemy w art. 7 ust. 5 wykreślić zdanie drugie. Ponieważ w zdaniu pierwszym art. 7 ust. 5 wyraz „kwota” używany jest w dwóch różnych znaczeniach, pozostawienie zdania drugiego rodzić może więc niepotrzebne wątpliwości. Z treści zdania drugiego nie wynika jednoznacznie o jaką kwotę chodzi, tj. czy o kwotę zysku przeznaczoną do podziału na rzecz akcjonariuszy, czy też kwotę wyłączonej z zysku (która, jak rozumiemy, nie może podlegać ponownemu wyłączeniu)?. Aby wyeliminować te wątpliwości proponujemy usunąć drugie zdanie.	Uwaga zasadna. Poprawka redakcyjna.
ART. 8				
92.	Art. 8	BFG	Z art. 8 wynika, iż F.I.N.N. nie musi spełniać warunków wynikających z art. 7 w sposób ciągły. W konsekwencji oznacza to możliwości manipulowania warunkami ustawowymi w taki sposób, aby na koniec roku obrotowego spełniać te warunki. Elastyczne podejście projektodawcy do wymogów stawianych firmie inwestującej w nieruchomości może spowodować, iż nie będzie możliwe osiągnięcie efektywnej stawki podatkowej na poziomie 17,74% uzyskanego dochodu.	Uwaga niezasadna. Musi być wskazany punkt odniesienia dla oceny spełniania warunków.
93.	Art. 8 ust. 1 pkt 1	Kancelaria Rożko i Wspólnicy	Uwaga jak do art. 4 ust. 2. Zwiększenie okresu dostosowawczego do 18 miesięcy po dniu wpisu do rejestru FINN.	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 64.
94.	Art. 8 ust. 1 pkt 1	BCC	BCC chciałby także wskazać swoje zastrzeżenia co do art. 8 ust 1 pkt 1) Projektu, zgodnie z którym FINN powinien spełniać warunki statusu FINN wskazane w Projekcie na koniec każdego roku obrotowego. W rzeczywistości efektem takiego rozwiązania jest ryzyko, że pomimo spełniania przed dany podmiot warunków do utrzymania statusu FINN przez cały rok, w wyniku np. sprzedaży 1 lub więcej posiadanych przez siebie nieruchomości, podmiot ten może w tym konkretnym momencie nie spełniać warunków nakładanych przez Projekt, a co za tym idzie utracić status FINN. W realiach rynkowych, reinwestycja środków uzyskanych z sprzedaży w inną nieruchomość może trwać wiele miesięcy, co powinno w naszej opinii zostać uwzględnione w Projekcie.	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 64.
95.	Art. 8 ust. 1 pkt 1	PINK	Następną kwestią, która w opinii Stowarzyszenia wymaga zmiany jest art. 8 ust. 1 pkt 1) Projektu Ustawy, który wprowadza warunki sprawdzające czy dany podmiot spełnia warunki statusu FINN. Zgodnie z Ustawą, FINN obowiązany jest spełniać warunki o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1-4, na koniec każdego roku obrotowego. Oznacza to, że z punktu widzenia Ustawy istotny będzie jedynie ostatni dzień roku obrotowego, a nie pozostała działalność FINN. Może to oznaczać, że FINN w ramach swojej działalności dokona sprzedaży jeden z 5 nieruchomości pod koniec roku obrotowego, ale nie zdąży	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 64.

			nabyć innej nieruchomości, ani wypłacić gotówki w formie dywidendy (z uwagi na ograniczenia z KSH). Transakcja zbycia/nabycia nieruchomości to proces trwający zwykle kilka miesięcy, w związku z czym sytuacja taka jest wysoce prawdopodobna i powinna być uwzględniona w Projekcie Ustawy.	
96.	Art. 8 ust. 1 pkt 2	GPW	W art. 8 ust. 1 pkt 2 Projektu brak jest wyraźnego wskazania od kiedy spółka FINN ma przekazywać dywidendę - czy w tym samym roku obrotowym, w którym została wpisana do rejestru, czy też od roku następnego, tak jak zostało to przewidziane w pkt 1 tego ustępu w odniesieniu do warunków majątkowych. Z uzasadnienia do Projektu można wnioskować, że chodzi o rok obrotowy następujący po roku uzyskania przez spółkę statusu FINN. Niemniej jednak, mając na względzie istotność tej regulacji, należałoby to wyraźnie wskazać na poziomie ustawy, tak aby nie pozostawały w tej kwestii żadne wątpliwości, zwłaszcza że wobec uregulowania tego momentu w pkt 1 można a <i>contrario</i> pkt 2 interpretować odmiennie niż pkt 1	Uwaga niezasadna. Taka jest intencja projektodawcy. Zostanie zmieniony art. 7 ust. 1 pkt 5 lit. a).
ART. 9				
97.	Art. 9	Fundacja na rzecz Funduszu Hipotecznego	Nie jest jasne, dlaczego spółki zależne od FINN nie będą wpisywane do rejestru spółek FINN, prowadzonego przez KNF. Dokonanie takiego wpisu byłoby istotne z punktu przejrzystości struktur i kontroli przez KNF spełnienia wymogów wskazanych w art. 4 Ust. FINN. Dla zwiększenia przejrzystości tego rejestru można rozważyć wprowadzenie odrębnych działów dla FINN i spółek zależnych.	Uwaga niezasadna. Założenie prostoty systemu.
98.	Art. 9	BFG	W art. 9 projektodawca wprowadza definicję „rejestru” oraz „Komisji” – wydaje się, że definicje te powinny być zawarte w art. 2 ustawy, który zawiera słowniczek ustawowy;	Uwaga niezasadna. To skróty a nie definicje.
99.	Art. 9	KDPW	Wydaje się, że Komisja, która jest zobowiązana do ustalenia czy zostały spełnione wszystkie przesłanki, o których mowa w art. 13, powinna także otrzymać, jako załącznik do wniosku o wpis do rejestru, dokument potwierdzający posiadanie przez prezesa i członka zarządu wyższego wykształcenia.	Uwaga niezasadna. Warunki dotyczące wykształcenia członków zarządu muszą być spełniane nie tylko w momencie wpisu F.I.N.N. do rejestru ale także w przypadku zmiany składu zarządu.
100	Art. 9	BFG	Nie jest do końca jasne, czy określony w art. 9 ust. 1 ustawy obowiązek wpisu do rejestru firm inwestujących w najem nieruchomości należy traktować jako wpis do rejestru działalności regulowanej, o którym mowa w art. 43 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. –	Uwaga niezasadna. Nie taki jest zamiar projektodawcy.

		<p>Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2018 r., poz. 646, dalej jako: „Prawo przedsiębiorców”). Wykładnia art. 9 i następnych ustawy wskazywałaby na to, iż inwestowanie w najem nieruchomości jest działalnością reglamentowaną w rozumieniu ustawy – Prawo przedsiębiorców. Projektodawca stwarza, bowiem szeregi instrumentów prawnych, które mają na celu uregulowanie rynku najmu nieruchomości mieszkalnych. Z drugiej strony, projektodawca godzi się z faktem, iż w obrocie prawnym będą występowały podmioty inwestujące w najem nieruchomości niespełniające wymogów przewidzianych w ustawie.</p> <p>Ustalenie intencji projektodawcy w zakresie charakteru prawnego wpisu do rejestru firm inwestujących w najem nieruchomości jest istotne, ponieważ projektowana regulacja w tym zakresie wydaje się regulacją nie kompleksową. Stąd też należałoby ustalić, czy w zakresie nieuregulowanym w ustawie zastosowanie znajdują przepisy ustawy – Prawo przedsiębiorców. Reprezentatywnym przykładem luki ustawodawczej jest brak kompetencji dla Komisji Nadzoru Finansowego (dalej jako: „KNF”) do kontroli spełniania warunków, o których mowa w art. 3 (tylko w momencie dokonywania wpisu) i art. 7 ust. 1 ustawy. Co prawda z art. 11 ust. 3 ustawy wynika, że KNF wykreśla z rejestru firmę inwestującą w najem nieruchomości (dalej jako: „F.I.N.N”) w przypadku zaprzestania spełniania przesłanek, o których mowa w art. 3 lub 7 ust. 1 ustawy, ale jednocześnie w pozostałych przepisach projektodawca nie wyposażył KNF w narzędzia pozwalające kontrolować spełnianie tych przesłanek. Przyjęcie stanowiska, iż wpis do rejestru F.I.N.N. jest wpisem do działalności regulowanej pozwala na stosowanie w tym zakresie art. 43 ust. 7 w zw. z art. 40 Prawa przedsiębiorców. Z tej perspektywy wydaje się, iż w ustawie powinien znaleźć się przepis zgodnie z którym, w zakresie nieuregulowanym zastosowanie znajdują przepisy ustawy – Prawo przedsiębiorców. Można by również rozważyć zaprojektowanie odpowiedniej normy kompetencyjnej pozwalającej KNF kontrolować spełnienia przesłanek stypizowanych w ustawie.</p> <p>Dodatkowo wskazać należy, iż przepisy ustawy nie określają procedury wpisu F.I.N.N. do rejestru. Projekt nie odpowiada przede wszystkim na pytanie, co w sytuacji, gdy KNF nie dokonuje wpisu, a nie zachodzą okoliczności o których mowa w art. 9 ust. 6 ustawy. Czy w takiej sytuacji wnioskodawca może podjąć działalność pomimo nie ujawnienia jego wpisu w rejestrze? W przepisach projektowanej ustawy brak chociażby terminu instrukcyjnego dla KNF, w którym powinien zostać rozpoznany wniosek o wpis do rejestru. Jednocześnie projektodawca nie zdecydował się na stosowanie w sprawach</p>	
--	--	---	--

		<p>nieuregulowanych przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 ze zm., dalej jako: „KPA”). Projektodawca nie przewiduje również procedury uzupełnienia braków formalnych wniosku o wpis. Wydaje się, że w takiej sytuacji organ rozstrzygający sprawę o wpis do rejestru będzie musiał odmówić wpisu na podstawie art. 9 ust. 3 pkt 2 ustawy (dokumenty nie są zgodne z przepisami prawa, w takiej sytuacji z art. 9 ust. 5 ustawy). <u>Odmowa wpisu następuje w drodze decyzji, a więc niezbędna będzie merytoryczne rozpatrzenie sprawy. W przypadku braków formalnych wniosku o wpis organ rejestrowy powinien wezwać wnioskodawcę do ich uzupełnienia, a nieuzupełnienie wniosku w odpowiednim terminie powinno skutkować odrzuceniem wniosku. Odrzucenie wniosku powinno nastąpić w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie. Wszelkie wątpliwości dotyczące procedury wpisu do rejestru można rozstrzygnąć projektując normę odsyłającą do odpowiedniego stosowania w sprawach nieuregulowanych w ustawie przepisów KPA.</u></p> <p>Projektodawca nie wyjaśnia motywów, którymi się kierował przyznając KNF kompetencje organu rejestrowego. Projektowane regulacje przyznają F.I.N.N. preferencje podatkowe, w konsekwencji logicznym wydaje się, że kompetencje organu rejestrowego powinny pełnić organy Krajowej Administracji Skarbowej (dalej jako: „KAS”). KAS posiada wszelkie narzędzia prawne umożliwiające kontrolę przestrzegania warunków, określonych w art. 3 i 7 ust. 1 ustawy. Organy administracji skarbowej w trakcie weryfikacji prawidłowości rozliczeń podatkowych mają możliwość zbadania, czy F.I.N.N. spełnia wymogi ustawowe umożliwiające skorzystanie z projektowanych preferencji podatkowych. Warto także zastanowić się nad samym obowiązkiem prowadzenia tego rodzaju rejestru. Odwołując się w tym zakresie do doświadczeń francuskich wskazać należy, że zawiadomienie organów podatkowych o wyborze preferencyjnych warunków opodatkowania powinno być narzędziem wystarczającym. We Francji korzystanie z systemu SIICs (fr. <i>sociétés d'investissements immobiliers cotées</i>) polega na złożeniu odpowiedniego zawiadomienia do francuskich organów podatkowych do końca czwartego kwartału w roku obrotowym, w którym taki podmiot chce korzystać z odpowiednich regulacji podatkowych. Krajowe regulacje w tym zakresie idą dużo dalej, co z jednej strony powoduje, że rynek najmu nieruchomości będzie bardziej transparentny dla inwestorów indywidualnych, a z kolei z drugiej strony reglamentuje ten segment rynku. Wydaje się, że można by osiągnąć ten sam poziom</p>	<p>Do rozstrzygnięcia na Komisji prawniczej.</p>
--	--	---	--

			transparentności odchodząc od rozwiązań formalnoprawnych. Przede wszystkim organy KAS mogłyby wpisywać podmiot do rejestru firm inwestujących w najem nieruchomości po dokonaniu przez ten podmiot zgłoszenia. Podmiot zgłaszający w takim przypadku powinien złożyć oświadczenie o spełnieniu warunków ustawowych. Weryfikacja spełnienia tych warunków mogłaby się odbywać w na etapie kontroli prawidłowości rozliczeń podatkowych.	
101	Art. 9 ust. 1	KDPW	Art. 9 ust. 1 w następujący sposób: „Art. 9 Spółka akcyjna, która spełnia przesłanki, o których mowa w art. 3, może wpisać się do rejestru firm inwestujących w najem nieruchomości...” W tym kontekście zwracamy uwagę, że zgodnie z art. 11 ust. 3 pkt 4 firma inwestująca w najem nieruchomości może zostać wykreślona z rejestru na swój wniosek, niezależnie od tego, czy przestała spełniać wymogi przewidziane ustawa dla tej firmy;	Uwaga zasadna. Przepis zostanie zmodyfikowany.
102	Art. 9 ust. 4	Kancelaria Rożko i Wspólnicy	Postulujemy precyzyjne określenie momentu, w którym FINN obowiązany jest złożyć wniosek o wpis do rejestru firm inwestujących w najem nieruchomości.	Uwaga niezasadna. Pozostawiamy dowolność zainteresowanym.
103	Art. 9 ust. 5 pkt 3	KDPW	Proponujemy kwestie dotyczące opisu i kwalifikacji zawodowych przenieść do odrębnego punktu. Zgodnie z wymogami zawartymi w art. 13 i 14 projektu (których niespełnienie jest przesłanką wydania przez Komisję decyzji odmownej), wymogi dotyczące odpowiedniego wykształcenia i doświadczenia, dotyczą bowiem tylko prezesa zarządu oraz jednego członka zarządu. Wymogi te nie dotyczą zatem członków rady nadzorczej ani nawet wszystkich członków zarządu, do których odnosi się przepis pkt 3 w zaproponowanym brzmieniu. Brak jest uzasadnienia do zobowiązania spółki do przekazywania Komisji danych osobowych członków zarządu i rady nadzorczej w zakresie szerszym, niż ten, który będzie podlegał weryfikacji przez KNF	Uwaga zasadna. Przepis będzie doprecyzowany.
ART. 11				
104	Art. 11 ust. 1	Kancelaria Rożko i Wspólnicy	Postulujemy wskazanie terminu 14 dni zamiast użycia zwrotu nieokreślonego „niezwłocznie”, w szczególności z uwagi na przyjęte w projektowanej ustawie kary pieniężne. Pozwoli to w sposób precyzyjny określić terminy graniczne dla zdarzeń wymagających złożenia wniosku o wykreślenie z FINN z rejestru.	Uwaga zasadna. Przepis zostanie skorygowany.
ART. 12				
105	Art. 12	GPW	Z art. 12 Projektu wynika, że posługiwanie się przez emitenta oznaczeniem FINN, jak również używanie tego określenia w reklamie, informacji reklamowej lub dla opisu	Uwaga niezasadna. Nie ma potrzeby

			<p>swojej działalności możliwe będzie dopiero po uzyskaniu przez spółkę wpisu do rejestru prowadzonego przez KNF, który to wpis nastąpi dopiero po dopuszczeniu akcji do obrotu na rynku oficjalnych notowań. Z uwagi na różnice podatkowe dla inwestorów związane z nabywaniem akcji spółek posiadających status FINN oraz innych spółek wskazane jest aby w prospekcie emisyjnym takiego emitenta opisany został zamiar ubiegania się przez emitenta o status FINN po dopuszczeniu akcji do obrotu giełdowego, a także czynnik ryzyka związany z odmową wpisu do odpowiedniego rejestru.</p> <p>W tym kontekście pojawia się wątpliwość czy emitent w trakcie oferty publicznej, pomimo braku formalnego wpisu do rejestru KNF i zmiany swojej nazwy, będzie miał prawo przekazywać do publicznej wiadomości informacje o zamiarze ubiegania się o status spółki FINN i tym samym zamieszczać tego rodzaju informacje w prospekcie emisyjnym?</p> <p>Mając na uwadze fakt, że za posługiwanie się ww. oznaczeniem przed wpisem do rejestru KNF grozi kara do 1 mln zł albo 2 lata pozbawienia wolności (art. 19 Projektu), poddajemy pod rozagę uregulowanie wprost w ustawie, lub przynajmniej na poziomie uzasadnienia do Projektu, że informowanie przez emitenta w ramach oferty publicznej o zamiarze ubiegania się o status FINN jest uprawnione i nie podlega sankcjom przewidzianym w art. 19 Projektu.</p>	wprowadzania takiej regulacji. Uzupełnienie uzasadnienia w zakresie informowania przez spółkę o ubieganiu się o status F.I.N.N.
106	Art. 12 ust. 2	Kancelaria Rożko i Wspólnicy	Postulujemy wyraźne wskazanie, że dopuszczalne jest posługiwanie się oznaczeniem lub skrótem w okresie przygotowania do złożenia wniosku o wpis do rejestru albo w okresie ubiegania się o dopuszczenia akcji do obrotu na rynku oficjalnych notowań.	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 105.
107	Art. 12 ust. 1	BCC	Kolejną kwestią, na którą zwracamy uwagę jest art. 12 ust. 1 Projektu. Zgodnie z nim FINN powinien korzystać z dodatkowego oznaczenia w firmie w postaci „firma inwestująca w najem nieruchomości”. FINN ma nie tylko prawo do korzystania z niego, ale także obowiązek – konieczne jest zatem w naszej ocenie wprowadzenie do Projektu okresu przejściowego, w trakcie którego dana spółka będzie dążyła do spełnienia tego warunku, tj. do zmiany statutu spółki akcyjnej.	Uwaga zasadna. Zostanie usunięte określenie „prawa i obowiązki”.
ART. 13				
108	Art. 13 i 14	PIBR	Naszym zdaniem członkowie zarządu oraz członkowie rady nadzorczej firmy inwestującej w najem nieruchomości powinni posiadać wyższe wykształcenie. Ponadto przynajmniej jeden członek zarządu oraz członek rady nadzorczej firmy inwestującej w najem nieruchomości powinien, w naszej opinii, posiadać wiedzę i umiejętności oraz co	Uwaga częściowo zasadna. Zostanie wprowadzony wymóg posiadania wyższego

			najmniej pięcioletnie doświadczenie w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych; Zapisy z punktów 1 i 2 powinny być, naszym zdaniem, odpowiednio stosowane do członków zarządu lub komplementariuszy spółki zależnej firmy inwestującej w najem nieruchomości.	wykształcenia przez prezesa zarządu F.I.N.N. oraz co najmniej jednego z pozostałych członków tego zarządu.
109	Art. 13 ust. 1	GPW	Wobec przewidzianego w art. 13 ust. 1 Projektu wymogu by zarząd spółki FINN składał się z co najmniej 3 członków poddajemy pod rozwagę celowość wprowadzonego w Projekcie analogicznego wymogu dla zarządów spółek zależnych od FINN. Wymóg ten wydaje się zbyt rygorystyczny i generujący niepotrzebne koszty dla spółek zależnych. W naszej ocenie wystarczające byłoby wprowadzenie dla tego rodzaju spółek jedynie zakazu posiadania zarządu jednoosobowego. Spółki zależne jako spółki celowe mogą być przecież zakładane w celu zarządzania wyłącznie jedną nieruchomością. W takim przypadku nadmiarowy może okazać się wymóg posiadania zarządu min. 3-osobowego. Biorąc pod uwagę fakt, że spółki FINN mogą posiadać 5 odrębnych spółek zależnych dla zarządzania każdą z nieruchomości, które obowiązkowo muszą posiadać w swoim portfelu, koszty zarządzania tymi spółkami na poziomie skonsolidowanym mogą okazać się już istotne.	Uwaga niezasadna. Ta sama osoba może być członkiem zarządu w dwóch lub większej liczbie spółek zależnych.
110	Art. 13 ust. 3 pkt 2	Kancelaria Rożko i Wspólnicy	Wnosimy o doprecyzowanie pojęcia „doświadczenia w zakresie zarządzania nieruchomościami”, z jego jednoczesnym rozszerzeniem o doświadczenie generalnie zdobyte na rynku nieruchomości w tym także w sektorze deweloperskim. Powstaje wątpliwość czy „zarządzania nieruchomościami” nie należy utożsamiać wyłącznie ze sprawowaniem funkcji zarządcy nieruchomości.	Uwaga niezasadna..
111	Art. 13 ust. 4	GPW	Art. 13 ust. 4 - wydaje się, iż w przypadku komplementariuszy spółki komandytowo-akcyjnej powinno być dookreślenie, iż przepisy art. 13 ust. 1-3 Projektu powinny dotyczyć wyłącznie tych komplementariuszy, którzy są uprawnieni do prowadzenia spraw tej spółki lub do jej reprezentowania zgodnie z przepisami KSH.	Uwaga niezasadna.
112	Art. 13 ust. 4	KDPW	Ponieważ brak jest możliwości weryfikacji spełnienia tych kryteriów przez spółki zależne, a projekt nie przewiduje żadnych środków nadzorczych w tym zakresie – proponujemy wykreślić ten przepis, albo rozważyć wpisanie tego wymogu jako dodatkowego kryterium uznania podmiotu za spółkę zależną, o której mowa w art. 4	Uwaga niezasadna.
ART. 14				
113	Art. 14	Fundacja na rzecz	Do rozważenia obowiązek utworzenia rady nadzorczej firmy inwestującej w nieruchomości. Z obecnej wersji projektu wynikają wyłącznie obowiązki członków rady	Uwaga niezasadna. Stosujemy zasady ogólne

		Funduszu Hipotecznego	nadzorczej.	z Ksh.
ART. 16				
114	Art. 16 ust. 1	GPW	<p>Proponujemy modyfikację treści art. 16 ust. 1 Projektu na wzór konstrukcji przewidzianej w art. 54 ust. 3, art. 55a ust. 4, art. 80 ust. 3 oraz art. 86 ust. 2 ustawy o ofercie publicznej - tj. posłużenie się sformułowaniem „w trybie określonym”.</p> <p><u>Propozycja modyfikacji zapisu:</u></p> <p>„Art. 16. 1. Firma inwestująca w najem nieruchomości przekazuje, zgodnie z <u>w trybie określonym 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 512 i 685),</u> 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.”.</p>	Uwaga zasadna. Przepis zostanie skorygowany.
115	Art. 16 ust. 2	KDPW	<p>art. 16 ust. 2:</p> <p>- pkt 1 – na początku zdania proponujemy dodać wyraz „wskazanie” i przecinek;</p> <p>- pkt 3 lit. b, c i d – należy poprawić błędy gramatyczne.</p>	Uwaga zasadna. Zmiany redakcyjne.
116	Art. 16 ust. 3	GPW	<p>Art. 16 ust. 3 - zasadne wydaje się doprecyzowanie, że jeżeli w raporcie, o którym mowa w art. 16 Projektu znajdowałyby się informacje poufne, to przekazanie tego raportu nie zwalnia emitenta z przekazania informacji noszącej znamiona informacji poufnej w rozumieniu rozporządzenia MAR we właściwym trybie i terminie.</p> <p><u>Propozycja uzupełnienia zapisu:</u></p> <p>„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, <u>oraz obowiązku, o którym mowa w art. 17 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 596/2014 z</u></p>	Do dyskusji na komisji prawniczej.

			<u>dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE."</u>	
ART. 20 – USTAWA O PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB FIZYCZNYCH				
117	Art. 20	BCC	W ocenie BCC, modyfikacji powinien ulec również projektowany art. 21 ust. pkt 144 Ustawy o PIT, przewidujący zwolnienie z opodatkowania dywidendy wypłacanej przez FINN na rzecz inwestorów będących osobami fizycznymi. W naszej ocenie przepis ten powinien zwalniać z opodatkowania PIT nie tylko dochody z dywidend, ale również dochody ze zbycia akcji w FINN (obecnie w przypadku zbycia akcji FINN osoba fizyczna byłaby zobowiązana do zapłaty 19% PIT). Stawia to inwestorów w nierównej sytuacji z osobami inwestującymi bezpośrednio w nieruchomości, które w przypadku zbycia nieruchomości po upływie 5 lat mogą co do zasady korzystać ze zwolnienia z opodatkowania PIT. BCC postuluje zmianę omawianego przepisu poprzez rozszerzenie zwolnienia z PIT również o dochody ze zbycia akcji FINN w przypadku przeznaczenia ich na reinwestycję (np. zakup akcji innej FINN lub nabycie nieruchomości mieszkaniowej na wynajem. Takie rozszerzenie zwolnienia mogłoby się niewątpliwie przyczynić do zwiększenia zainteresowania FINN oraz przyczynić się do wzrostu popularności tych spółek.	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 6.
118	Art. 20	PINK	Za korzystne należy ocenić wprowadzenie do Ustawy o PIT art. 21 ust. 1 pkt 144 przewidującego zwolnienia z opodatkowania PIT dochodów z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach FINN (art. 20 Projektu Ustawy). Preferencyjne opodatkowanie osób fizycznych inwestujących w FINN niewątpliwie może przyczynić się do zwiększonego zainteresowania inwestorów indywidualnych działalnością tych spółek, a w konsekwencji lokowania w nich kapitału. Z perspektywy inwestorów indywidualnych poza bieżącym opodatkowaniem istotne znaczenie ma jednak również sposób opodatkowania wyjścia z inwestycji. Należy zwrócić uwagę, że osoba fizyczna inwestująca w mieszkanie na wynajem ma możliwość jego sprzedaży bez opodatkowania PIT, zasadniczo po upływie 5 lat od nabycia. Natomiast w przypadku zbycia akcji FINN osoba fizyczna zobowiązana będzie do zapłaty 19% PIT od zysków kapitałowych. Ustawa nie przewiduje też żadnych zwolnień w przypadku reinwestowania zysków z FINN na nabycie akcji w innej FINN, bądź na nabycie nieruchomości. Wprowadzenie zwolnień od podatku dla zysków ze zbycia akcji	Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 6.

			FINN, analogicznych jak przy zbyciu nieruchomości, mogłyby stanowić istotną zachętę inwestycyjną dla inwestorów indywidualnych. Rozszerzenie tego zwolnienia także na inwestorów instytucjonalnych, spowodowałoby znacząco wyższe zainteresowanie projektami FINN, stanowiąc interesującą alternatywę wobec innych inwestycji kapitałowych.	
ART. 20 – USTAWA O PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB PRAWNYCH				
119	Art. 21 pkt 4	BFG	Art. 21 pkt 4 – wydaje się, iż należałoby rozważyć wprowadzenie definicji spółki zależnej od firmy inwestującej w najem nieruchomości.	Uwaga niezasadna. Brak akceptacji legislatorów.
120	Art. 21 pkt 4	BFG	W art. 21 pkt 5 lit. b - przepis zawiera niewłaściwie odwołanie do ust. 1 pkt 59: <i>firma inwestująca w najem nieruchomości, o której mowa w ust. 1 pkt 59</i> . W przepisie tym mowa jest od dochodach (przychodach) zwolnionych z podatku. Projektodawca powinien odwołać się do art. 4a pkt 21a, gdzie znajduje się definicja firmy inwestującej w najem nieruchomości. Inną kwestią jest zasadność odwoływania się do tego przepisu, skoro w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych stypizowano definicje firmy inwestującej w najem nieruchomości;	Uwaga zasadna. Zostanie zmieniony zapis w ust. 16 i 18.
121	Art. 21 pkt 5	Kancelaria Rożko i Wspólnicy	Wnosimy o rozszerzenie katalogu dochodów zwolnionych z podatku, o dochody uzyskane z najmu wszystkich nieruchomości będących przedmiotem FINN. Zwolnienie z podatku wyłącznie dochodów generowanych przez nieruchomości mieszkalne wpłynie negatywnie na wysokość wypłacanej dywidendy.	Uwaga niezasadna. Niezgodne z koncepcją projektodawcy.
122	Art. 21 pkt 5	GPW	Art. 21 pkt 5) lit. b) Projektu - art. 17 ust. 16 ustawy o CIT - wydaje się, iż przepis powinien też dotyczyć wykreślenia z rejestru z przyczyny, o której mowa w art. 11 ust. 3 pkt 4 (na wniosek FINN), jeżeli wniosek jest złożony w sytuacji, o której mowa w art. 11 ust. 1.	Uwaga zasadna.
123	Art. 21 pkt 5	BCC	Kolejną uwagą zgłaszaną do Projektu jest zbyt wąskie określenie kategorii dochodów zwolnionych z opodatkowania CIT, zarówno na poziomie FINN [art. 17 ust 1 pkt 59 ustawy o CIT] jak i spółek zależnych [art. 17 ust 1 pkt 60 Ustawy o CIT], o czym pisaliśmy już w uwagach do projektu ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości [„Projekt REIT”]. W tym miejscu zwracamy uwagę, że art. 17 ust. 1 pkt 59 Ustawy o CIT w projektowanym obecnie brzmieniu przewiduje zwolnienie z CIT wyłącznie tych dochodów FINN które są uzyskane z najmu / zbycia nieruchomości mieszkalnych oraz ze zbycia udziałów (akcji) i z dywidend oraz innych przychodów z udziału w zyskach spółek zależnych FINN.	Uwaga niezasadna. Katalog zwolnień ma charakter zamknięty.

			<p>Jeśli zaś chodzi o spółki zależne FINN, to zgodnie z projektowanym art. 17 ust. 1 pkt 60 Ustawy o CIT zwolnieniu mają podlegać tylko dochody z najmu oraz ze zbycia nieruchomości mieszkalnych</p> <p>Wskazany katalog zwolnień zdaje się być katalogiem zamkniętym. Oznacza to, że w proponowanym obecnie kształcie zwolnieniu nie podlegają na przykład: dochody powstałe z dodatnich zrealizowanych różnic kursowych oraz inne dochody związane ze spłatą zadłużenia przez FINN oraz spółki zależne - należy zauważyć, że Projekt dopuszcza finansowanie tych spółek długiem do poziomu 50%. Prowadzenie przez spółki nieruchomościowe inwestycji, które są częściowo finansowane kredytem bankowym, w tym również w walutach obcych, jest typowe dla branży. W sytuacji znacznych wahań kursów walut, spłata kredytów, często udzielonych w EUR prowadzić może do powstania znacznych różnic kursowych. Dodatkowo zrealizowane różnice kursowe stanowiąc będą zatem przychód podatkowy dla tych spółek, który z racji jego powiązania z inwestycją w nieruchomości powinien podlegać zwolnieniu z opodatkowania;</p> <ul style="list-style-type: none"> - odsetki od obligacji wyemitowanych przez spółki zależne na rzecz FINN / pożyczek udzielonych przez FINN na rzecz spółek zależnych (finansowanie między FINN a spółkami zależnymi jest korzystne bo pozwolą na przekazanie gotówki FINN nawet bez możliwości wypłaty dywidendy lub po prostu wcześniej); - inne dochody pośrednio związane z wynajmem nieruchomości - najczęściej będzie tu chodzić np. o odszkodowania / wypłacane przez najemców. <p>Mając na uwadze cel jaki przyświecał ustawodawcy (preferencyjne opodatkowanie dochodów FINN w nieodłączny sposób powiązane z działalnością obejmującą wynajmem), uważamy, że konieczna jest zmiana tych przepisów polegające na rozszerzeniu katalogu dochodów, które podlegać będą zwolnieniu z opodatkowania.</p>	
124	Art. 21 pkt 5	Lewiatan	<p>Zmiany przedstawione w Projekcie w art. 21 Projektu w zakresie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych nie uwzględniają zasadniczych zmian, które miały miejsce w ustawie o pdop począwszy od 2018r. Mianowicie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - brakuje rozwiązań, które regulowałyby kwestie umiejscowienia dochodów zwolnionych od opodatkowania na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 59 oraz kosztów bezpośrednich i pośrednich odnoszących się do przedmiotowych, w związku z zastosowaniem art. 7 ust. 6 ustawy o pdop do obowiązującego od 2018r. podziału źródeł przychodów (art. 7b ustawy o pdop) oraz limitacji kosztów prowadzonej działalności (w szczególności art. 	<p>Uwaga niezasadna. Stosujemy zasady ogólne. W ustawie jednoznacznie zostało przesądzone, iż ta część dywidendy uzyskanej przez F.I.N.N. od spółki zależne, jaka wygenerowana została z</p>

			<p>15c i 15e ustawy o pdop);</p> <p>- technicznie należy uznać za skomplikowane, zasady alokacji kosztów do poszczególnych źródeł przychodów w sytuacji, w której spółka typu F.I.N.N. korzysta tymczasowo ze zwolnień przewidzianych dla niej w art. 21 ustawy o pdop, ma możliwość zaliczenia do kosztów podatkowych wszelkich kosztów związanych z prowadzoną działalnością w okresie, w którym spółka korzysta ze zwolnienia (na zasadach art. 7 ust. 6 ustawy o pdop) - za wyjątkiem odpisów amortyzacyjnych, przy jednoczesnym stosowaniu podziału na źródła przychodów (art. 7b ustawy o pdop) i limitacji kosztów finansowania dłużnego (art. 15c) i kosztów nabycia usług niematerialnych (art. 15e). W praktyce, oznaczałoby, że konieczność zastosowania wielopoziomowej, szczegółowej analityki nie tylko kosztów, lecz również poszczególnych rodzajów dochodów uzyskiwanych przez spółkę typu FINN z uwzględnieniem kluczy alokacji, które odzwierciedlałyby podział na poszczególne źródła przychodów.</p> <p>Specyficznym, przepisy analizowanego Projektu wyłącza możliwość zastosowania zwolnienia od dywidend (przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych) wypłacanych przez spółkę zależną na rzecz spółki typu FINN przewidzianego w dyrektywie dywidendowej (Dyrektywa Rady 2011/96/UE z dnia 30 listopada 2011 r. w sprawie wspólnego systemu opodatkowania mającego zastosowanie w przypadku spółek dominujących i spółek zależnych różnych państw członkowskich). Może to stanowić naruszenie postanowień dyrektywy.</p>	<p>zysku uzyskanego przez spółkę zależną z najmu nieruchomości, w spółce F.I.N.N. kwalifikowana będzie do przychodów innych niż zyski kapitałowe (przychodów operacyjnych).</p> <p>Dodatkowo nie będzie do spółek zależnych znajdował zastosowania przepis art. 15e ustawy CIT, limitujący koszty usług niematerialnych.</p> <p>Uwaga niezasadna. Inny sposób opodatkowania nienaruszający dyrektywy, a jednocześnie zapewniający, iż nie dojdzie do podwójnego nieopodatkowania dochodów..</p>
125	Art. 21 pkt 5	IZFiA	<p>1. W art. 21 pkt. 5 lit. a) Projektu, w zakresie projektowanego pkt. 60) w art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (dalej: „Ustawa o CIT”) proponuje się nadanie mu następującego brzmienia:</p> <p><i>„60) dochody spółek zależnych, o których mowa w art. 4 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości, uzyskane w roku podatkowym:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>z najmu nieruchomości mieszkalnych,</i> 2. <i>ze zbycia nieruchomości mieszkalnych,</i> 	<p>Uwaga niezasadna. Nie ma zgody na włączenie TFI do koncepcji.</p>

			<p>- 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 funduszu inwestycyjnego zamkniętego, o którym mowa w art. 4 ust. 4 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości, lub nie później niż do upływu 24 miesięcy po zakończeniu roku podatkowego wydatkowane zostaną na zakup nieruchomości mieszkalnych;"</p> <p>2. W art. 21 pkt. 5 lit. a) Projektu, w zakresie projektowanego ust. 18 w art. 17 Ustawy o CIT, proponuje się nadanie mu następującego brzmienia:</p> <p><i>„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 lub funduszu inwestycyjnego zamkniętego, o którym mowa w art. 4 ust. 4 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości, spółka wypłacająca zobowiązana jest, w terminie dokonania takiej wypłaty, przekazać tym podmiotom 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.</i>”</p>	
126	Art. 21 pkt 5	PINK	<p>Projekt Ustawy (art. 21 pkt 5) wprowadza do Ustawy o CIT art. 17 ust. 1 pkt 59, który przewiduje czasowe zwolnienie od podatku dochodowego od osób prawnych dochody (przychody) FINN uzyskane z najmu nieruchomości, ze zbycia nieruchomości, ze zbycia udziałów (akcji) i z dywidend oraz innych przychodów z udziału w zyskach spółek zależnych. Z kolei jeśli chodzi o dochody spółek zależnych FINN, to zgodnie z nowo dodanym art. 17 ust. 1 pkt 60 Ustawy o CIT, zwolnieniu podlegać mają uzyskane w roku podatkowym, przeznaczone na wypłatę dywidendy na rzecz FINN, dochody z wynajmu lub zbycia nieruchomości.</p> <p>Analizowane przepisy odpowiadają w istocie swą treścią przepisom jakie miała wprowadzić do Ustawy o CIT ustawa o spółkach rynku wynajmu nieruchomości. Stąd też, w tym zakresie, w pełni aktualne pozostają uwagi Stowarzyszenia zgłaszane wobec tego projektu.</p> <p>Stowarzyszenie zwraca uwagę, że proponowane przepisy art. 17 ust. 1 pkt 59 i 60 Ustawy o CIT wyłączają ze zwolnienia z opodatkowania CIT te dochody (zarówno</p>	<p>Uwaga niezasadna. Dochód i koszty będą określone na zasadach ogólnych. Zwolnienie obejmuje wyłącznie przychody z najmu.</p>

		<p>FINN, jak i spółek zależnych), które związane są np. z obsługą finansowania zadłużenia przez te spółki. Częściowe finansowanie inwestycji długiem jest korzystne dla inwestorów, ponieważ pozwala na zwiększenie stopy zwrotu z danej inwestycji własnej zainwestowanej kwoty. W praktyce rynkowej finansowanie bankowe jest bardzo często udzielane w walucie obcej, najczęściej w EUR, co wynika po części z polityki banków oraz z faktu, że EUR jest walutą powszechnie stosowaną w rozliczeniach branży nieruchomościowej. Późniejsza spłata zadłużenia udzielonego w EUR w warunkach wahań kursów może prowadzić do powstania dochodów związanych z ewentualnymi różnicami kursowymi.</p> <p>W świetle obecnie proponowanego brzmienia przepisów dodatnie zrealizowane różnice kursowe na kredycie bankowym będą opodatkowane normalną stawką 19%, podczas gdy ujemne różnice nie zostaną zużyte jako koszt podatkowy FINN lub spółki zależnej, gdyż ich pozostałe dochody będą zwolnione. Taka sytuacja prowadzi do zaburzenia równowagi podatkowej i nie wydaje się zgodna z założeniami ustawodawcy leżącymi u podstaw przygotowania Projektu.</p> <p>Zwolnienia z CIT przewidziane w art. 17 ust. 1 pkt 59 i 60 nie uwzględniają również obecnie wprost kategorii dochodów ściśle związanych z działalnością w zakresie wynajmu nieruchomości komercyjnych takich jak odszkodowanie za zerwanie przez najemcę umowy najmu, odszkodowania uzyskane od ubezpieczycieli nieruchomości, itp., co w praktyce może niekorzystnie wpływać na wynik spółek zależnych oraz FINN.</p> <p>Ponadto, obecne brzmienie przepisu art. 17 ust. pkt 59 Ustawy o CIT, nie uwzględnia dochodów FINN pochodzących z odsetek wypłacanych na rzecz FINN przez spółki zależne. W celu zapewnienia płynności dystrybucji gotówki między spółkami zależnymi a FINN w ramach tych podmiotów powinny być dopuszczone pożyczki wewnętrzne neutralne podatkowo. Neutralność ta powinna wyrażać się w braku możliwości odliczenia kosztów odsetkowych, braku opodatkowania przychodów z takich odsetek oraz braku podatku od czynności cywilnoprawnych. Rozwiązanie to zwiększy elastyczność i przyspieszy tempo dostarczania gotówki do FINN ze spółek zależnych (uniezależniając to od zdolności dywidendowej oraz terminów z KSH), co zwiększy dystrybucję do inwestorów, a tym samym także wpływy podatkowe.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, zasadny jest postulat zmiany wskazanych przepisów w taki sposób, aby swoim zakresem obejmowały one również te dochody, które nie pochodzą bezpośrednio z wynajmu bądź ze zbycia nieruchomości, a których uzyskanie jest</p>	
--	--	--	--

			<p>nierozłącznie powiązane z tymi czynnościami, w szczególności dochody związane z różnicami kursowymi oraz odsetkami płaconymi przez spółki zależne na rzecz FINN. Rekomendowane jest rozszerzenie oraz doprecyzowanie katalogu dochodów zwolnionych z opodatkowania, w szczególności dochodów związanych z obsługą zadłużenia (różnice kursowe).</p>	
127	Art. 21 pkt 6	BCC	<p>Istotne zastrzeżenia BCC rodzi także brzmienie projektowanego art. 19 ust. 1 pkt 3 Ustawy o CIT. W pełni aktualne pozostają przy tym uwagi BCC zgłaszane w ramach prac nad Projektem REIT.</p> <p>Czytając literalnie treść art. 19 ust. 1 pkt 3 Ustawy CIT wydaje się, że preferencyjna stawka opodatkowania CIT w wysokości 8,5% znalazłaby zastosowanie wyłącznie do dochodów uzyskanych bezpośrednio lub pośrednio z wynajmu nieruchomości. Jak rozumiemy, zamierzeniem ustawodawcy było objęcie preferencyjnym opodatkowaniem wszystkich źródeł dochodów, o których mowa w projektowanym art. 17 ust. 1 pkt 59 Ustawy o CIT.</p> <p>Dlatego też, zasadne wydaje się rozszerzenie treści tego przepisu i objęcie opodatkowaniem 8,5% stawką CIT również dochodów określonych w art. 17 ust. 1 pkt 59 Ustawy CIT, a także innych dochodów, które co prawda nie zostały wymienione w tym przepisie ale są ściśle powiązane z wynajmem oraz zbywaniem nieruchomości (np. różnice kursowe, odszkodowania, odsetki wypłacane przez spółki zależne).</p>	<p>Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 126.</p>
128	Art. 21 pkt 6	PINK	<p>Jak wynika z proponowanego w Projekcie Ustawy (art. 21 pkt 6) art. 19 ust. 1 pkt 3 Ustawy o CIT, stawka podatku w wysokości 8.5% ma znaleźć zastosowanie w zakresie dochodów uzyskanych przez FINN bezpośrednio lub pośrednio z wynajmu nieruchomości lub ich części. Również w zakresie tego przepisu aktualne pozostają uwagi Stowarzyszenia zgłaszane do projektu ustawy o spółach rynku wynajmu nieruchomości.</p> <p>Proponowana treść art. 19 ust. 1 pkt 3 Ustawy o CIT wskazuje, że preferencyjną stawką podatku objęte mogą być wyłącznie dochody z wynajmu nieruchomości. Tymczasem, wydaje się, że preferencyjną 8.5% stawką podatku dochodowego od osób prawnych powinny być objęte wszystkie kategorie dochodów z inwestycji w nieruchomości, które zostały wymienione w projektowanym art. 17 ust. 1 pkt 59 Ustawy o CIT, nie zawężając jej wyłącznie do wynajmu nieruchomości.</p> <p>W celu uniknięcia wątpliwość interpretacyjnych, za zasadny należy uznać postulat rozszerzenia brzmienia tego przepisu o kategorie przychodów wskazanych w art 17 ust. 1</p>	<p>Uwaga niezasadna. Analogicznie jak w pkt 126.</p>

			<p>pkt 59 Ustawy o CIT, tj. o:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dochody pochodzące ze zbycia nieruchomości lub ich części, zbycia udziałów (akcji) spółek oraz dochody z dywidend oraz innych przychodów z udziału w zyskach spółek zależnych - kategorie dochodów nie mieszczących się jednoznacznie we wskazanych przepisach, a których osiągnięcie jest ściśle związane z działalnością w zakresie wynajmu nieruchomości komercyjnych, w szczególności dodatnie różnice kursowe związane z obsługą spłaty zadłużenia, odszkodowania za zerwanie przez najemcę umowy najmu, odszkodowania uzyskane od ubezpieczycieli nieruchomości, itp. <p>Obecne brzmienie przepisów podnosić będzie efektywną stawkę opodatkowania FINN, a tym samym osłabiać atrakcyjność tego reżimu w oczach inwestorów. Opodatkowanie części kwot dystrybuowanych do inwestorów na poziomie 19% pomimo ich pochodzenia z „właściwej” działalności (tj. związanej z nieruchomościami na wynajem, w tym ich zbyciem) może budzić wątpliwości. Jest to w szczególności uderzające w sytuacji reinwestowania przez FINN kwot ze zbycia nieruchomości - pomimo działania zgodnie z duchem ustawy („właściwa reinwestycja”) FINN może być opodatkowany częściowo wyższą stawką.</p> <p>Rekomendowane jest zatem rozszerzenie zakresu projektowanego art. 19 ust. 1 pkt 3 Ustawy o CIT o wszystkie kategorie dochodów wskazanych art 17 ust. 1 pkt 59 Ustawy o CIT.</p>	
UZASADNIENIE				
129	Uwaga do uzasadnienia	GPW	<p>W kontekście brzmienia art. 3 pkt 1 Projektu należy skorygować treść uzasadnienia odnoszącą się do warunków uzyskania statusu firmy inwestującej w najem nieruchomości. Ustawa wymaga by była to spółka posiadająca zarząd, jak i siedzibę na terytorium RP (tj. spełnienia obydwu warunków, koniunkcja), podczas gdy z uzasadnienia wynika, że może to być spółka spełniająca jeden z tych warunków (alternatywa łączna, <i>vide. str. 4 Uzasadnienia</i>).</p>	Uwaga zasadna. Uzasadnienie zostanie skorygowane.
OSR				
130	Uwaga do OSR	BFG	<p>Projektodawca nie określił skutków budżetowych wprowadzenia proponowanych regulacji. Zdaniem projektodawcy efektywna stawka podatkowa z tytułu inwestycji w</p>	Uwaga niezasadna. Nie jest dopuszczalny

		<p>najem nieruchomości wyniesie 17,74%. Efektywna stawka podatkowa ma zostać zapewniona poprzez pozbawienie F.I.N.N. możliwości zaliczenia do kosztów uzyskania przychodów odpisów amortyzacyjnych od nieruchomości. Projektodawca zakłada, że F.I.N.N. będą właścicielami tych nieruchomości, i stąd też podstawa opodatkowania będzie wyższa. Projektodawca nie wyjaśnia, co jeżeli F.I.N.N. nie będzie nabywał nieruchomości mieszkalnych, a jedynie zawierał umowy najmu lub dzierżawy po to aby następnie podnająć niniejszą nieruchomość? W takim przypadku efektywna stawka podatkowa nie zostanie osiągnięta przez projektodawcę. Projektodawca wprowadza w art. 7 ust. 1 pkt 1 warunek zgodnie, z którym wartość bilansowa nieruchomości oraz udziałów lub akcji spółek zależnych powinna wynosić nie mniej niż 80% wartości bilansowej firmy. Niniejszy warunek wprowadza pewne obostrzenie dla F.I.N.N., ponieważ z powyższego wynika, że F.I.N.N. musi być właścicielem nieruchomości, aby spełnić warunek o którym mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy. Podkreślić należy, że warunek ten ma być spełniony na koniec każdego roku obrotowego, a więc projektodawca odchodzi o wymogu ciągłości spełniania tych przesłanek. Takie określenie warunków może stwarzać szerokie możliwości optymalizacji podatkowej. Wielokrotnie praktyka rynkowa pokazała, że wprowadzenie przez ustawodawcę różnego rodzaju zwolnień podmiotowych, czy też przedmiotowych powodowało wykorzystanie tych rozwiązań w ramach krajowego planowania podatkowego. Wydaje się, że praktyka rynkowa w tym zakresie może być dużo bogatsza. Stąd też należałoby oszacować rzeczywiste skutki budżetowe wprowadzenia do polskiego porządku prawnego spółki typu REIT.</p>	podnajem.
--	--	--	-----------

Projekt ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości

Raport z opiniowania

Lp.	Jednostka redakcyjna	Podmiot, który zgłosił stanowisko/opinię	Stanowisko/opinia	Stanowisko MF
OGÓLNE				
1.	Uwaga ogólna	KNF	<p>1. Istotnym elementem projektowanej ustawy jest dookreślenie statusu F.I.N.N. mającej być odpowiednikiem znanej w innych systemach prawnych tzw. spółki typu REIT (<i>Real Estate Investment Trust</i>). Kierunkowo słuszne jest wyłączenie względem „F.I.N.N.” stosowania przepisów ustawy) o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (art. 23 projektu ustawy), jednakże biorąc pod uwagę definicję AFI przewidzianą w dyrektywie ZAFI, a także katalog wyłączeń spod stosowania tej dyrektywy oraz wytyczne ESMA w sprawie kluczowych koncepcji ZAFI w zakresie „przedsiębiorstwa zbiorowego inwestowania”, należałoby zaproponować również zmianę sposobu określenia przedmiotu działalności F.LN.N. wskazanej w art. 3 projektu ustawy. Powinno to nastąpić poprzez jednoznaczne przesądzenie, na poziomie przepisów, a dodatkowo także w uzasadnieniu ustawy, iż cel F.LN.N. nie ma charakteru inwestycyjnego, typowego dla alternatywnych funduszy inwestycyjnych, a jedynie handlowy lub przemysłowy charakter. Należy wskazać, iż F.LN.N. posiada tzw. „ogólny cel handlowy lub przemysłowy”. Zgodnie z definicją „ogólnego celu handlowego lub przemysłowego” przedstawioną w wytycznych ESMA, jest to cel stosowania strategii działalności, który obejmuje cechy charakterystyczne, jak prowadzenie głównie: (a) działalności handlowej, polegającej na kupnie, sprzedaży i/lub wymianie towarów i artykułów i/lub świadczeniu usług niefinansowych, oraz (b) działalności przemysłowej, polegającej na produkcji towarów lub budowie</p>	<p>Uwaga częściowo uwzględniona. Treść art. 3 zdanie wstępne projektu wskazuje, że najem nieruchomości mieszkalnych będzie stanowić przeważający przedmiot działalności spółki F.I.N.N. Nie wyklucza to możliwości prowadzenia działalności w szerszym zakresie, tożsamym chociażby ze wskazanym w uwadze Komisji. Możliwość swobodnego zakreslenia przedmiotu działalności spółki wynika wprost z</p>

		<p>nieruchomości, lub (c) kombinacji powyższych.</p> <p>Proponowane powyżej dookreślenie przedmiotu działalności F.LN.N. mogłoby polegać m.in. na dodaniu do podstawowego przedmiotu działalności F.LN.N. także działalności polegającej np. na przebudowie, eksploatacji, renowacji, utrzymywaniu (konserwacji), naprawie bądź rewitalizacji nieruchomości mieszkalnych stanowiących (lub mogących stanowić) przedmiot najmu.</p> <p>Uwzględnienie powyższego postulatu nie będzie prowadziło istotnej zmiany przedmiotu działalności F.I.N.N. a jedynie do pewnego rodzaju jej doprecyzowania głównie w duchu obowiązków wynajmującego przewidzianych w art. 659 i n. Kodeksu cywilnego. Jednocześnie taka modyfikacja przedmiotu działalności F.I.N.N. wykluczałaby traktowanie tego rodzaju spółek, jako przedsiębiorstw pozyskujących kapitał od wielu inwestorów z myślą o inwestowaniu go zgodnie z określoną polityką inwestycyjną z korzyścią dla tych inwestorów, a tym samym klasyfikowania F.I.N.N. jako alternatywnych funduszy inwestycyjnych (AFI) w rozumieniu dyrektywy ZAFI. Bez doprecyzowania przedmiotu działalności F.I.N.N. w sposób postulowany powyżej lub analogiczny, sama projektowana zmiana w ustawie o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (przepis zmieniający zawarty w art. 23 projektu ustawy) może nadal rodzić wątpliwości - szczególnie w ocenie instytucji Unii Europejskiej - czy do działalności F.I.N.N. oraz spółek zależnych od F.I.N.N. nie powinny znaleźć zastosowanie zasady obowiązujące podmioty zarządzające alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi. Podkreślić należy, iż właśnie takie generalne wyłączenie F.I.N.N. spod ustawy o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi jest intencją projektodawcy <i>expressis verbis</i> wyrażoną w uzasadnieniu do projektu ustawy. Jednocześnie można wyrazić sugestię rozbudowy uzasadnienia dla przedmiotowego wyłączenia.</p> <p>Mając na względzie powyższe, należy zwrócić uwagę, iż w latach 2013-2014 ESMA podjęła próbę ujednoczenia na poziomie UE podejścia względem podmiotów typu REIT w kontekście zapisów dyrektywy ZAFI. Konsultowane były projekty odpowiednich Q&A, jednakże przedmiotowa inicjatywa zakończyła się bezskutecznie, przede wszystkim z uwagi na różnorodne podejścia państw członkowskich względem podmiotów typu REIT. Z dyskusji toczącej się wówczas wynikało, iż w ramach UE występują jurysdykcje, w których tego rodzaju podmioty <i>en masse</i> są klasyfikowane, jako AFI, np. otwarte fundusze inwestycyjnej inwestujące w nieruchomości w Austrii,</p>	<p>przepisów ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o <i>Krajowym Rejestrze Sądowym</i>. Celem wyjaśnienia intencji projektodawcy w tym zakresie zostanie odpowiednio uzupełnione uzasadnienie projektu. Ponadto zapis w art. 3 pkt 7 projektu mówiący o „zasadach polityki inwestycyjnej” zostanie zastąpiony przez określenie „zasady strategii gospodarczej”.</p>
--	--	--	---

		<p><i>Sociedade de Investimento Imobiliário</i> w Portugalii; <i>sociétés civiles de placement immobilier</i> (SCPI) i <i>organismes déplacement collectif immobilier</i> (OPCI) we Francji. Należy przypomnieć, iż takie podejście zostało także zaprezentowane przez polskiego ustawodawcę względem FIZ oraz SFIO, które mogłyby zostać zakwalifikowane, jako rodzaj REIT z uwagi na inwestycje w nieruchomości. Jednakże, z informacji wówczas przedstawionych przez organy nadzoru wynikało, iż w przeważającej mierze w państwach członkowskich dominuje podejście <i>case-by-case</i>, czyli przeprowadzania analizy określonego konkretnego podmiotu typu REIT co do spełniania przesłanek bycia AFI w rozumieniu dyrektywy ZAFI. W takim wypadku ocena danego konkretnego podmiotu w kontekście spełniania warunków AFI dokonywana jest w oparciu o merytoryczną analizę prowadzonej działalności. Ocena nie dotyczy całej klasy (grupy) podmiotów występujących pod nazwą REIT oraz nie ma charakteru oceny a priori. Przedmiotowe podejście dotyczy między innymi podmiotów takich jak: <i>listed real estate incorporations; private building owners ' associations, issuers of property secured notes, real estate developers</i> (Austria); <i>SUC companies</i> (Francja); <i>REITs</i> (Niemcy, Irlandia i Wielka Brytania); <i>Societa di investimento immobiliare quotate</i> (Włochy); <i>listed real estate companies carrying out operational activities vs. listed real estate companies active in the trade with or lease or management of real estate</i> (Niemcy); <i>Dutch real estate investment companies</i> (Holandia).</p> <p>Natomiast w krajach, w których podmioty typu REIT nie są klasyfikowane, jako AFI, charakter tych podmiotów co do zasady jest na tyle odmienny niż AFI w rozumieniu art. 4 ust. 1 lit. a dyrektywy ZAFI, iż pozwala na jednoznaczne określenie tych podmiotów, jako <i>non-AIF REITs</i>. Taka sytuacja ma miejsce np. w przypadku hiszpańskich SOCIMIS (<i>Listed corporations for Investment in the Real Estate Market</i>), które nie posiadają określonej polityki inwestycyjnej, lecz jedynie pewną strategię biznesową. W tym kontekście, zaproponować należy również zmianę siatki pojęciowej projektu poprzez odstąpienie od wskazywania, iż F.I.N.N. lub ich spółki zależne, posiadają określoną politykę inwestycyjną. Mając na względzie całokształt regulacji proponowanych w projekcie ustawy, należy raczej mówić o F.I.N.N., jako o usługodawcy, świadczącym usługi najmu, a nie jako podmiocie inwestującym zgodnie z określoną polityką inwestycyjną. Tym samym posłużenie się sformułowaniem „polityka inwestycyjna” wydaje się bezzasadne i nieadekwatne do ogólnej postulowanej koncepcji F.I.N.N., jako podmiotu, który z założenia nie będzie miał statusu AFI. Zaproponować można</p>	
--	--	---	--

			<p>zastąpienie tego sformułowania bardziej adekwatnym wyrażeniem, takim jak „model biznesowy”, czy też „strategia/opis prowadzenia działalności”.</p> <p>2. Projekt ustawy nie zawiera przepisów zapewniających wystarczająco skuteczną realizację przedstawionych w <i>Uzasadnieniu</i> założeń i celów. Stąd wątpliwości budzi stwierdzenie <i>Uzasadnienia</i>, że projektowana ustawa 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”. Na podstawie przedstawionego projektu ustawy nie byłoby, jak się wydaje, możliwe skuteczne ograniczenie możliwości zdominowania akcjonariatu takich spółek przez osoby prawne zarówno krajowe, jak też podmioty z zagranicy. Projekt ustawy nie precyzuje także, czy akcje F.I.N.N. mogą być - poza polskim rynkiem regulowanym - dopuszczone jednocześnie do obrotu również na zagranicznym rynku regulowanym. Nie przewiduje ponadto ograniczeń procentowych udziału w akcjonariacie i kapitale F.I.N.N. przez pojedynczego inwestora. Powyższe wydaje się natomiast uzasadnione w kontekście powszechności tego rodzaju inwestycji, które mają zapewniać szczególne preferencje podatkowe zarówno dla osób fizycznych, jak i prawnych.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Z uwagi na umożliwienie jak najszerszej grupie podmiotów nabycie statusu F.I.N.N. po wejściu w życie ustawy, projekt nie przewiduje ograniczeń procentowych udziału w akcjonariacie i kapitale F.I.N.N. przez pojedynczego inwestora. Stosowane będą zasady ogólne, jak dla innych spółek działających na rynku oficjalnych notowań. W opinii projektodawcy wprowadzenie limitu mogłoby skutkować problemami w pozyskaniu kapitału od rozdrobnionego akcjonariatu.</p>
TYTUŁ USTAWY				
2.	Tytuł ustawy	NBP	<p>Użycie w tytule i treści projektu terminu „<i>inwestowanie w najem</i>” budzi pewne kontrowersje. Przedmiotem działalności spółek będzie odpłatne oddawanie lokali mieszkalnych do użytkowania, czyli ich wynajem. Lokatorzy (jako najemcy) będą z tych lokali korzystać. Stąd wydaje się, że nazwa „<i>firma inwestująca w wynajem nieruchomości (mieszkaniowych)</i>” byłaby bardziej adekwatna.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Kodeks cywilny posługuje się terminem umowa najmu, stąd w opinii Ministerstwa Finansów użycie określenia „najem”</p>

				wydaje się być jak najbardziej właściwe.
ART. 1				
3.	Art. 1	KNF	Wszędzie gdzie mowa o spółkach zależnych należy doprecyzować, że chodzi o spółki zależne od F.I.N.N. albo odpowiedni utworzyć skrót.	Uwaga uwzględniona. W art. 4 projektu zostanie dodany zwrot „w rozumieniu ustawy”, co powinno wyeliminować potencjalne wątpliwości co do sposobu rozumienia pojęcia spółki zależnej od F.I.N.N.
ART. 2				
4.	Art. 2	KNF	Należy rozważyć wprowadzenie definicji wyrażenia „zobowiązania zwrotne”	Uwaga uwzględniona. Pojęcie „zobowiązanie zwrotne” zostanie zastąpione określeniem „zobowiązanie wynikające z finansowania dłużnego”.
5.	Art. 2	Rzecznik Finansowy	W ocenie Rzecznika Finansowego wydaje się zasadnym aby do tego artykułu - jako słowniczka pojęć użytych w treści ustawy - przeniesiona została definicja nieruchomości mieszkalnej zawarta w art. 5 ustawy oraz definicja konfliktu interesów zawarta w art. 15 ust. 2 ustawy. Powyższe podyktowane jest tym, że na tle praktyki tworzenia aktów normatywnych zauważa się umieszczanie definicji w odrębnym fragmencie tekstu, tzw. słowniczku aniżeli w treści tekstu normatywnego. Potwierdza to również § 21 Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "zasad techniki prawodawczej".	Uwaga nieuwzględniona. W słowniczku (art. 2 projektu) zdefiniowano wyłącznie pojęcia, które wymagały odesłania do przepisów innych ustaw.

ART. 3

6.	Art. 3	KNF	Należy zweryfikować czy w katalogu warunków określonych w art. 3 projektu ustawy nie powinien zostać uwzględniony wymóg wpisu do rejestru, o którym mowa w art. 9 ust. 1 - tzn. rozstrzygnąć czy wymóg wpisu do rejestru jest jednym z obowiązków F.I.N.N., warunkującym wykonywanie przez nią działalności (wówczas zmiana nie jest zasadna) czy też bez uzyskania wpisu do rejestru spółka nie ma statusu FI.N.N.	Uwaga uwzględniona. Zostanie dokonana odpowiednia zmiana w art. 9 ust. 1 i 4 projektu.
7.	Art. 3	NBP	W art. 3 projektu można rozważyć zwiększenie wymogów co do <i>free floatu</i> . W obecnym brzmieniu kwestia ta będzie regulowana na zasadach ogólnych (aby akcje zostały dopuszczone do obrotu na rynku oficjalnych notowań, w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy posiada nie więcej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu, ma znajdować się co najmniej 25% akcji spółki objętych wnioskiem). Wydaje się, że zwiększenie obowiązkowego udziału inwestorów mniejszościowych ponad minimalny wymóg może zdywersyfikować strukturę własnościową i spowodować, że akcje firm inwestujących w najem nieruchomości (dalej w treści jako FINN) będą odznaczać się większą płynnością na rynku.	Uwaga nieuwzględniona. Celem umożliwienia uzyskania statusu F.I.N.N. przez obecne na rynku podmioty gospodarcze zajmujące się wynajmem nieruchomości mieszkalnych zasadne jest ustalenie <i>free floatu</i> na poziomie umożliwiającym dopuszczenie akcji takich spółek do obrotu na rynku regulowanym. W opinii projektodawcy zwiększenie limitu <i>free float</i> mogłoby skutkować problemami w pozyskaniu kapitału od mniejszościowego akcjonariatu. W dalszej perspektywie zakłada się, że ze względu na potrzebę pozyskania kapitału od inwestorów (limitowany poziom maksymalnego zadłużenia F.I.N.N.) spółki emitować będą

				nowe akcje w konsekwencji powiększając <i>free float</i> .
8.	Art. 3 pkt 1	Rzecznik Finansowy	Wątpliwości Rzecznika Finansowego budzi sformułowanie zdania 1 w art. 3, które wskazuje, że „ <i>Firmą inwestującą w najem nieruchomości, w rozumieniu ustawy, jest spółka akcyjna, której podstawowym przedmiotem działalności jest najem nieruchomości mieszkalnych położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (...)</i> ”. Art. 304 § 1 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych przewiduje, że statut spółki akcyjnej powinien określać przedmiot działalności spółki, bez wskazania czy jest to podstawowa działalność spółki czy też nie. Z kolei ustawa o Krajowym Rejestrze Sądowym również nie operuje pojęciem podstawowego, a przeważającego przedmiotu działalności spółki, co może wywoływać pewne wątpliwości interpretacyjne w praktyce. Stąd, kwestią do rozważenia jest doprecyzowanie niniejszego zapisu.	Uwaga uwzględniona. Zostanie użyte określenie „przeważający przedmiot działalności” (analogicznie jak w ustawie z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym).
9.	Art. 3 pkt 1	Rzecznik Finansowy	Wątpliwości Rzecznika Finansowego wzbudził punkt 1 w art. 3 który stanowi, iż jednym z warunków jakie musi spełniać spółka, by mogła być firmą inwestującą w najem nieruchomości, jest posiadanie siedziby i zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. W tym zakresie projektodawca poprzez koniunkcję przewidział, iż zarówno siedziba jak i zarząd ma znajdować się na terytorium RP. Odmienne stanowisko natomiast znalazło się w uzasadnieniu do ustawy o FINN, w którym wskazano, że zgodnie z projektem, <i>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</i> .” Mając na uwadze cel niniejszej regulacji, należy podkreślić, iż kwestię ustalenia polskiej jurysdykcji podatkowej określa art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U z 2017 r. poz. 2343 t.j.), który stanowi, że „ <i>Podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania</i> .” Stąd, kwestią do rozważenia pozostaje analogiczne zastosowanie w powyższym przepisie zwrotu „ lub ” zamiast „i”, ponieważ może to w przyszłości prowadzić do pewnych wątpliwości interpretacyjnych.	Uwaga uwzględniona. Treść uzasadnienia zostanie skorygowana.

10.	Art. 3 pkt 4	Rzecznik Finansowy	Zwrócić należy również uwagę, iż o ile w uzasadnieniu projektu ustawy czytamy, że ma ona na celu zwiększenie atrakcyjności podejmowania i prowadzenia działalności w sektorze rynku nieruchomości, to jednak - choć nie można przyznać, że nie jest to element ochrony inwestorów mniejszościowych detalicznych, do których jak wskazano w uzasadnieniu w głównej mierze kierowany jest FINN jako produkt inwestycyjny - wprowadzenie tak wysokiego limitu kapitału zakładowego spółek wydaje się eliminować, a nie zachęcać obecne spółki prowadzące na rynku nieruchomości działalność gospodarczą do prowadzenia swojej działalności w formie firm inwestującej w najem nieruchomości.	Uwaga nieuwzględniona. Uwzględniając specyfikę działalności F.I.N.N. związaną z obrotem nieruchomościami wysokość kapitału zakładowego spółki, w ocenie projektodawcy, jest adekwatna do rodzaju i zakładanej skali prowadzonej przez nią działalności.
11.	Art. 3 pkt 4	KNF	1. Zauważyć należy, iż przed złożeniem wniosku o wpis do rejestru F.I.N.N. będąc już spółką publiczną powinien posiadać relatywnie wysoki kapitał zakładowy w wysokości co najmniej 50 000 000 zł. Jednocześnie na etapie pozyskiwania inwestorów i dopuszczenia do obrotu na rynku oficjalnych notowań nie będzie mógł powoływać się na status F.I.N.N. (co wynika z art. 12 i 19 projektu ustawy). Przyjęte rozwiązanie może budzić wątpliwości z praktycznego punktu widzenia, zarówno w kontekście sposobu pozyskiwania kapitału na zamierzoną działalność, jak i spójności wymagań proceduralnych (zwłaszcza dopuszczenia do obrotu na rynku oficjalnych notowań oraz wpis do rejestru F.I.N.N), które należy spełnić, aby móc prowadzić działalność jako F.I.N.N. Projektodawca zakłada, iż F.I.N.N. będzie kierowany przede wszystkim do inwestorów detalicznych, aczkolwiek w polskich realiach nowo zawiązanej spółce, która będzie dopiero w przyszłości starała się o status F.I.N.N. może być ciężko pozyskać od inwestorów detalicznych kapitał w wysokości 50 000 000 zł w ramach np. IPO. Można się spodziewać, iż spółki, które w przyszłości będą występowały o status F.I.N.N. będą zakładane przez inwestorów instytucjonalnych będących w stanie ponieść koszty sporządzenia prospektu i dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym albo będą to spółki, prowadzące już działalność na rynku nieruchomości w odpowiedniej dużej skali, pozwalającej na spełnienie wstępnych warunków z art. 3 projektu ustawy. Jednocześnie takie podmioty mogą nie być zainteresowane pozyskiwaniem inwestorów detalicznych, czy utrzymywaniu określonego <i>free float</i> nie będąc do tego zobowiązane w toku uzyskania statusu F.I.N.N.	Uwaga nieuwzględniona. Uwzględniając specyfikę działalności F.I.N.N. związaną z obrotem nieruchomościami wysokość kapitału zakładowego spółki, w ocenie projektodawcy, jest adekwatna do rodzaju i zakładanej skali prowadzonej przez nią działalności.

12.	Art. 3 pkt 7	KNF	Wątpliwości budzi to czy statut F.I.N.N. może określać zasady polityki inwestycyjnej spółek zależnych i w jakim zakresie takie postanowienia statutu byłyby wiążące dla spółki zależnej. Wydaje się, że właściwsza byłaby konieczność wskazania w statucie F.I.N.N. obowiązku odpowiedniego ukształtowania statutów spółek zależnych.	Uwaga uwzględniona. Przepis zostanie zmieniony.
13.	Art. 3 pkt 7	Rzecznik Finansowy	<p>W ocenie Rzecznika wskazanie w statucie, iż ma on zawierać „(...), w szczególności rodzaj nieruchomości, których najem będzie przedmiotem działalności tych spółek (...)”, wydaje się zbędne ponieważ zgodnie ze zdaniem 1 tegoż artykułu „podstawowym przedmiotem działalności jest najem nieruchomości mieszkalnych położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (...)”. Zaznaczyć trzeba, że pojęcie nieruchomości w polskim systemie prawnym w ujęciu prawa cywilnego, zgodnie z art. 46 § 1 kodeksu cywilnego brzmi następująco, <i>nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności</i>”. Kodeks cywilny nie definiuje wprost jednego pojęcia nieruchomości, lecz wskazuje na trzy jej rodzaje. W myśl przytoczonej definicji cywilnoprawnej, nieruchomości dzieli się na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nieruchomości gruntowe - "nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty)", - nieruchomości budynkowe - "budynki trwale z gruntem związane, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności", - części budynków (określane nieruchomościami lokalowymi) - "części budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności". <p>Projektodawca jednak wprowadza własną definicję nieruchomości jako nieruchomość mieszkalną, której opis na potrzeby ustawy wyrażony został w art. 5 ust. 1 i 3 ustawy, i zgodnie z jego treścią jest to jedyny rodzaj nieruchomości. Zatem nie jest zrozumiałe jakie rodzaje nieruchomości miałyby zostać wskazywane w statucie spółki inne niż wymienione w art. 5.</p>	Uwaga nieuwzględniona. Spółka F.I.N.N. będzie mogła wynajmować również inne nieruchomości niż nieruchomości mieszkalne. Wobec tego uzasadnionym jest przedstawienie w jej statucie całościowego obrazu nieruchomości, w które inwestuje F.I.N.N.
ART. 4				
14.	Art. 4 ust. 1 pkt 1	Rzecznik Finansowy	Podobna uwaga z pkt 1 jawi się również w odniesieniu do uregulowanych w art. 4 ustawy o FINN spółek zależnych - jednym z warunków jest posiadanie siedziby i zarządu w Rzeczypospolitej Polskiej. Jeżeli z tych samych względów, co wskazane powyżej, projektodawca zdecydował się na sformułowanie niniejszego warunku, warto rozważyć zmianę spójnika „i” na „lub”, żeby zapobiec wątpliwościom mogącym się	Uwaga uwzględniona. Treść uzasadnienia zostanie skorygowana.

			pojawić w przyszłości.	
15.	Art. 4 ust. 1 pkt 3	NBP	W art. 4 ust. 1 projektu nie zawarto wymogów co do tego, w co może być inwestowana ta część środków FINN, która ostatecznie nie zostanie przeznaczona na nieruchomości. Artykuł 4 ust. 1 pkt 3 stanowi, że co najmniej 80% wartości bilansowej aktywów mają stanowić nieruchomości mieszkalne, przy czym z działalności podstawowej (związanej z wynajmem, ewentualnie zbyciem mieszkań) ma pochodzić co najmniej 90% przychodów. Wydaje się, że dodatkowe jednoznaczne wskazanie, że zakres dodatkowych „niemieszkaniowych” inwestycji ma w większości ograniczać się wyłącznie do lokat i obligacji skarbowych (np. poprzez wskazanie, że udział w aktywach pozycji innych niż nieruchomości mieszkalne, udziały lub akcje spółek zależnych, lokaty bankowe i obligacje skarbowe nie powinien być większy niż 5%) byłoby bardziej czytelnym rozwiązaniem.	Uwaga nieuwzględniona. Projektodawca nie chce ograniczać swobody inwestycyjnej spółek F.I.N.N. w tym zakresie.
16.	Art. 4 ust. 1 pkt 4	KNF	Brzmienie przepisów art. 4 ust. 1 pkt 4 oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 8 ust. 1 pkt 1 projektu ustawy rodzi wątpliwości co do sposobu, w jaki powinno zostać wykazane, iż dany warunek został spełniony. Niejasne jest, czy ocena spełnienia tych warunków dokonywana jest na podstawie danych, które powinny zostać ujawnione w rachunku zysków i strat (tj. skumulowane przychody za dany okres), czy też możliwa jest poprzez wykazanie, iż na dany moment (koniec roku obrotowego) spółka osiąga określony poziom przychodów z najmu nieruchomości lub zbycia nieruchomości (np. na podstawie umów obowiązujących w tym czasie).	Uwaga nieuwzględniona. Przepis art. 2 pkt 3 projektu wskazuje, że gdy w ustawie jest mowa o przychodach oznacza to przychody w rozumieniu ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (dalej: „ustawa CIT”).
ART. 5				
17.	Art. 5 ust. 2	NBP	W art. 5 ust. 2 projektu (definicja budynku mieszkalnego) należałoby rozważyć istotne podniesienie (do 70-80%) wymogu minimalnego udziału powierzchni użytkowej, która ma być wykorzystywana do celów służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. W obecnym stanie jest to 50%. Wydaje się, że taka definicja otwiera możliwość włączenia do FINN nieruchomości o dużym komponentie komercyjnym, co nie byłoby zjawiskiem pożądanym z perspektywy celów ustawy.	Uwaga uwzględniona. Limit zostanie podniesiony do 70%.
18.	Art. 5 ust. 2	Rzecznik	1. W ocenie Rzecznika Finansowego przepis art. 5 ust. 2 ustawy o FINN zawiera	Uwaga nieuwzględniona.

		Finansowy	<p>nieprecyzyjne określenie. Zgodnie bowiem z tym artykułem „<i>Budynek uznaje się za mieszkalny, jeżeli co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej tego budynku wykorzystywana jest do celów służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.</i>” W uzasadnieniu do projektu ustawy o FINN projektodawca wskazał jak należy rozumieć zwrot „cele służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych”. Kwestią do zastanowienia się jest umieszczenie takiej regulacji w ustawie, która byłaby swoistą wskazówką interpretacyjną w tym zakresie.</p> <p>2. Dodatkowo Rzecznik zauważa, że definicja nieruchomości mieszkalnej zawarta w tym przepisie pomija spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Rzecznik nie posiada natomiast wiedzy czy projektodawca uczynił to celowo czy też miało miejsce przeoczenie. Jeśli pominięcie nastąpiło niezamierzenie to należałoby uzupełnić definicję poprzez dodanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Natomiast jeśli był to zamierzony zabieg ustawodawczy, to Rzecznik poddaje pod rozważenie rozszerzenie jednak definicji nieruchomości mieszkalnej o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a to z poniższych względów. Projekt ustawy nie wyklucza nabywania nieruchomości, przez firmy inwestujące w najem nieruchomości, w celu najmu na rynku wtórnym. Zauważyć przy tym należy, iż na polskim rynku mieszkaniowym duży odsetek lokali stanowią w dalszym ciągu spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu. W związku z tym pominięcie prowadziłoby do ograniczenia obrotu tego typu „mieszkaniami” na rynku wtórnym dla celów najmu nieruchomości przez firmy funkcjonujące w oparciu o przedmiotową ustawę. W ocenie Rzecznika nie zachodzą żadne przesłanki dla pominięcia tego, istniejącego na rynku nieruchomości, stanu prawnego w zakresie przedmiotowej ustawy.</p>	<p>Sposób rozumienia przedmiotowego zapisu został wypracowany w orzecznictwie sądów administracyjnych odnoszącym się do stosowania ulg podatkowych w podatku dochodowym od osób fizycznych.</p> <p>Uwaga uwzględniona. Przepis zostanie uzupełniony.</p>
19.	Art. 5 ust. 3	Rzecznik Finansowy	<p>Wątpliwości Rzecznika Finansowego wzbudza niewskazanie w ust. 3, iż nieruchomość mieszkalna, która objęta jest niniejszy ustępem (np. akademiki, internaty, domy opieki), nie może stanowić udziału w budynku, jedynie budynek lub lokal. Może to spowodować nieuzasadnione zawężenie tego pojęcia.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Przyjęto, że w przypadku tego rodzaju nieruchomości nie powinny w praktyce występować sytuacje, w</p>

				których nieruchomość taka może stanowić udział w budynku (lokalu).
ART. 6				
20.	Art. 6	Rzecznik Finansowy	W ocenie Rzecznika Finansowego projektodawca zawarł w przepisie art. 6 ustawy o FINN nieprecyzyjne określenie, tj. „nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym”. Również i w tym przypadku jedynie w uzasadnieniu wskazane jest, iż „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 zgłoszone są roszczenia reprivatyzacyjne”, co może się okazać niewystarczające. Kwestią do rozważenia jest uregulowanie tej kwestii na poziomie ustawy o FINN.	Uwaga uwzględniona. Treść przepisu zostanie zmieniona.
ART. 7				
21.	Art. 7 ust. 1 pkt 3	KNF	Należałoby rozważyć wprowadzenie zapisu o maksymalnym udziale pojedynczej nieruchomości w łącznej wartości wszystkich nieruchomości przeznaczonych na wynajem.	Uwaga nieuwzględniona. Projektodawca pozostawił w tym zakresie swobodę działania spółkom F.I.N.N.
22.	Art. 7 ust. 1 pkt 3	NBP	Artykuł 7 ust. 1 pkt 3 projektu nie zapewnia szerokiej dywersyfikacji portfela nieruchomości FINN. Nieruchomością mieszkalną jest na gruncie ustawy także lokal stanowiący odrębną nieruchomość (art. 5 ust. 1). Oznacza to, że wymóg dywersyfikacji w granicznej sytuacji może zostać spełniony poprzez zakupienie przez FINN pięciu luksusowych mieszkań w jednym budynku. Sugerujemy zwiększenie minimalnej liczby nieruchomości, z których najmu FINN powinna uzyskiwać przychody.	Uwaga nieuwzględniona. Projektodawca przyjął, że wystarczająca jest określona w projekcie minimalna liczba nieruchomości posiadanych przez F.I.N.N. W opinii projektodawcy, w kontekście uznawania za nieruchomość również odrębnego lokalu

				mieszkalnego, ewentualne zwiększenie minimalnej liczby lokali, które powinien posiadać F.I.N.N., nie doprowadzi do dywersyfikacji portfela nieruchomości.
23.	Art. 7 ust. 1 pkt 5	KNF	Należałoby wyraźnie wskazać, jaki procent zysku musi być przeznaczony na wypłatę - z brzmienia ust. 1 pkt 5 lit. a może wynikać, że cały.	Uwaga uwzględniona. Przepis zostanie doprecyzowany.
24.	Art. 7 ust. 1 pkt 5	NBP	Obowiązek podziału zysku zawarty w art. 7 ust. 1 pkt 5 projektu został określony w lit. a i b z wykorzystaniem alternatywy nierozłącznej. Relacje między wymogami wysokości zysku, który ma być rozdystrybuowany z lit. a oraz lit. b w tym przepisie nie są jasne. Postulujemy uproszczenie tego wymogu, np. poprzez pozostawienie tylko lit. b i tym samym uzależnienie wysokości wypłacanego zysku od przychodów po odpowiednich pomniejszeniach.	Uwaga częściowo uwzględniona. W celu doprecyzowania intencji projektodawcy w tym zakresie spójnik „lub” zostanie zastąpiony spójnikiem „albo”.
25.	Art. 7 ust. 3	KNF	Należałoby wskazać, jakie działania i kiedy ma podjąć F.I.N.N. przypadku niespełnienia w określonym czasie wymogów wynikających z tego ustępu lub odstąpienia od nabycia nieruchomości przed upływem 24 miesięcy, a także rozstrzygnąć czy należy takie środki bez zbędnej zwłoki wypłacić akcjonariuszom; nie rozwiązuje to wszakże problemu, że zapewne będą to już inni akcjonariusze. Ponadto wydaje się, że taki sam przepis powinien dotyczyć spółki zależnej F.I.N.N. oraz że zwolnienie podatkowe dotyczące środków przeznaczonych na nabycie nieruchomości powinny być zawarte także w projektowanym pkt 59 w art. 17 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.	Uwaga nieuwzględniona. Zdaniem projektodawcy rozwiązanie przyjęte w art. 7 ust. 3 jest wystarczające i nie wymaga doprecyzowania. Niewydatkowanie wyłączonych z zysku kwot, o których mowa w art. 7 ust. 3 skutkuje niespełnieniem warunków do zwolnienia podatkowego określonego

				<p>w art. 17 ust. 1 pkt 60 ustawy CIT, zastosowanie znajdzie wówczas ust. 4b w art. 17 ustawy o CIT. Z kolei odstąpienie od przeznaczenia rzeczonych kwot na nabycie nieruchomości powoduje konieczność wypłaty tych środków na rzecz akcjonariuszy jako dywidendy. Rozwiązanie przyjęte w art. 7 ust. 3 i zwolnienie podatkowe w ustawie CIT funkcjonują niezależnie od siebie, nie jest intencją projektodawcy rozszerzanie zwolnienia na środki, o których mowa w art. 7 ust. 3.</p>
ART. 9				
26.	Art. 9	KNF	<p>Z uwagi, iż F.I.N.N. nie można oceniać choćby, jako podmiot świadczący usługi finansowe (inwestycyjne) <i>sensu largo</i>, nie jest w pełni zasadne powierzenie KNF zadań związanych z rejestracją F.I.N.N. Zważyć należy, iż zgodnie z projektowanymi przepisami każdorazowo F.I.N.N. musi uzyskać status spółki publicznej dopuszczonej do obrotu na rynku oficjalnych notowań, a zatem podmiot ten będzie uprzednio zobowiązany przejść procedurę zatwierdzenia przez KNF prospektu emisyjnego. Taki wniosek płynie z analizy art. 9 ust. 6 pkt 1 w związku z art. 3 pkt 2 projektu ustawy. Dodatkowo papiery wartościowe wyemitowane przez F.I.N.N. będące przedmiotem oferty publicznej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na terytorium</p>	<p>Uwaga częściowo uwzględniona. Wskazanie KNF jako organu nadzorującego F.I.N.N. uzasadnione jest przede wszystkim charakterem działalności tych spółek, jak również kręgiem potencjalnych akcjonariuszy</p>

		<p>Rzeczypospolitej Polskiej podlegają wpisowi do ewidencji prowadzonej głównie przez KNF na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, zwanej dalej „ustawą o ofercie publicznej”. Tym samym wydaje, że brak wystarczającego uzasadnienia dla wyróżniania F.I.N.N. z grona wszystkich emitentów dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym oraz poddawanie ich wymogowi dodatkowej rejestracji. W istocie działalność prowadzona przez F.I.N.N. nie będzie obciążona większym ryzykiem dla inwestorów niż w przypadku innych emitentów, a proponowane preferencje podatkowe nie uzasadniają w żadnej mierze powierzenia KNF kompetencji organu rejestrowego w sprawach dotyczących F.I.N.N. Jednocześnie, na tle innych emitentów notowanych na GPW, istnienie dodatkowego rejestru może wywoływać mylne wrażenie inwestorów co do podwyższonego poziomu bezpieczeństwa (tj. pewności zysków) inwestycji w F.I.N.N. W taki sposób mogą być bowiem rozumiane przepisy art. 9-11 (a być może także art. 13) projektowanej ustawy dotyczące prowadzenia rejestru przez KNF, wpisu do rejestru i wykreślenia z rejestru. Wprowadzenie proponowanych rozwiązań mogących wskazywać, że F.I.N.N. są objęte nadzorem KNF, przy pozostawieniu tych podmiotów poza obszarem realnego oddziaływania nadzorczego KNF - o czym niżej - będzie mogło tworzyć zachęty do nadużyć i <i>missellingu</i>.</p> <p>Podkreślenia w tym miejscu wymaga fakt, iż uzyskanie przez spółkę statusu F.I.N.N. jest związane ze zwolnieniami podatkowymi, a także rodzajem prowadzonej działalności, czyli obszarami pozostającymi poza zadaniami KNF. Stąd wydaje się, że rejestr takich spółek, jak również wpis do niego, zmiany i ewentualne wykreślenie powinno pozostawać w gestii właściwego organu Krajowej Administracji Skarbowej (być może bezpośrednio Ministra Finansów). Sam fakt dopuszczenia akcji do obrotu na rynku oficjalnych notowań nie wydaje się wystarczającą przesłanką dla powierzenia funkcji organu rejestrowego KNF. Podobnie poza zadaniami KNF pozostaje potencjalne badanie lub ocena charakteru nieruchomości, ich wartości bilansowych lub źródeł przychodów oraz nakładanie sankcji, o których mowa w art. 13,14,18 i 19 projektu ustawy. Projektowane przepisy (m.in. art. 7 - 9, art. 11 ust. 3, art. 16 ust. 1 projektu ustawy) wymuszałyby także na KNF co najmniej monitorowanie działalności operacyjnej prowadzonej przez F.I.N.N. w zakresie dotyczącym najmu nieruchomości, tj. działalności do nadzorowania której Komisja nie została powołana.</p>	<p>indywidualnych. Ustanowienie nadzoru KNF nad spółkami F.I.N.N. jest jednym z elementów szerokiego spektrum przyjętych w projekcie mechanizmów zabezpieczających interesy akcjonariuszy. Nadzór Ministra Finansów (względnie organu Krajowej Administracji Skarbowej) nie byłby w tym przypadku wystarczający. Co prawda jednym z elementów koncepcji F.I.N.N. jest stworzenie szczególnego systemu opodatkowania, tym niemniej spółki te, tak jak wszyscy inni podatnicy będą samodzielnie dokonywać rozliczenia się z zobowiązań podatkowych, zaś ewentualna kontrola prawidłowości wywiązywania się z zobowiązań podatkowych będzie miała charakter następczy. Z istoty nadzoru sprawowanego</p>
--	--	---	---

		<p>Komisja wprowadzie sprawuje nadzór nad spółkami notowanymi na rynku regulowanym, ale jest to nadzór odmienny od proponowanego w projekcie ustawy. Nadzór ten dotyczy wykonywania obowiązków informacyjnych wynikających z odpowiednich przepisów prawa polskiego i przepisów prawa UE. Przepisy te, zwłaszcza przepisy prawa UE, nie przewidują innego sposobu nadzoru i wymogów dla emitentów typu F.I.N.N., a zatem nadzór nad wszystkimi spółkami (wynikający z faktu notowania ich papierów na rynku) powinien być taki sam.</p> <p>Należy rozstrzygnąć przede wszystkim jakie funkcje ma spełniać rejestr F.I.N.N., w szczególności czy jest to jedynie ewidencja dla celów podatkowych czy element reglamentacji działalności gospodarczej. Jeżeli miałby być to rodzaj reglamentacji działalności gospodarczej, to należałoby rozstrzygnąć czy jest to tzw. regulowana działalność gospodarcza w rozumieniu przepisów ustawy</p> <p>a) Prawo przedsiębiorców. Jeszcze dalej idącym rozwiązaniem jest objęcie działalności F.I.N.N. jakąś formą nadzoru, przy czym wówczas należałoby sformułować cele takiego nadzoru i jego zakres oraz odpowiednio dobrać instrumentarium nadzorcze, a dopiero w konsekwencji dokonać wskazania organu właściwego.</p> <p>W przedstawionym do zaopiniowania brzmieniu projekt ustawy wykazuje istotne niespójności co do wdrażanej koncepcji publicznoprawnej reglamentacji, uwidacznia się bowiem wyraźna asymetria pomiędzy obowiązkami nakładanymi na KNF w związku z prowadzeniem rejestru F.I.N.N. i de facto objęciem F.I.N.N. jakąś formą nadzoru - mimo, że projekt nie używa tego określenia i nie rozszerza ustawowego katalogu podmiotów objętych nadzorem, ani nie modyfikuje katalogu ustaw, na podstawie których wykonywany jest nadzór nad rynkiem finansowym a brakiem adekwatnego instrumentarium nadzorczego względem tych podmiotów. Przepis art. 11 ust. 3 projektu ustawy wskazuje, że KNF wykreśla F.I.N.N. z rejestru w przypadku stwierdzenia przez KNF zaprzestania wypełniania przez firmę warunków określonych w art. 3 lub</p> <p>b) w terminach, o których mowa w art. 8 - zaprzestania wypełniania warunków, o których mowa w art. 7 ust. 1. Z powyższego unormowania wynikałoby, że KNF miałaby być zobowiązana do prowadzenia nadzoru bieżącego nad przedmiotowymi spółkami (analiza spełniania warunków ujętych w prawie, w tym z art. 7 ust. 1) celem dokonania wykreślenia zgodnie z art. 11 ust. 3 pkt 3. W art. 16 ust. 1 projektu ustawy zawarty jest obowiązek przedstawiania kwartalnych sprawozdań przez F.I.N.N., m.in. do KNF, co</p>	<p>przez KNF wynika zaś, że nadzór ten jest sprawowany na bieżąco.</p> <p>Funkcją istnienia rejestru F.I.N.N. jest przede wszystkim stworzenie efektywnego systemu nadzoru. Rejestr nie ma służyć celom fiskalnym. Z punktu widzenia rozliczeń podatkowych rejestr spółek F.I.N.N. może mieć co najwyżej charakter pomocniczy, wskazujący na fakt, że dany podmiot jest objęty szczególnymi zasadami opodatkowania. Nie jest również zamiarem projektodawcy regulowanie działalności spółek F.I.N.N. w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców. Projektodawca zakłada, że KNF po wyposażeniu w odpowiednie narzędzia i instrumenty będzie w stanie sprawować skuteczny nadzór nad spółkami F.I.N.N.</p>
--	--	--	--

		<p>pośrednio potwierdzałyby sprawowanie nadzoru KNF, choć nie jest jednoznaczne czy na zasadach odrębnych niż wobec innych spółek publicznych. Trzeba zauważyć, że naruszenie obowiązków przewidzianych w art. 15 i 16 projektu ustawy - dotyczących zapobiegania, wykrywania i ochrony interesów akcjonariuszy w przypadku powstania konfliktu interesów oraz kwartalnych obowiązków informacyjnych wobec KNF - nie zostało obwarowane żadną sankcją, potencjalnie zatem wymagałoby to stosownej zmiany w art. 18 projektu w celu ochrony interesów inwestorów (por. uwaga szczegółowa do art. 16). Z kolei w art. 19 projektu ustawy przewidziano sankcję karną jedynie za nieuprawnione używanie oznaczenia lub skrótu firmy inwestującej w najem nieruchomości. Brak natomiast przepisu sankcjonującego prowadzenie działalności F.I.N.N. bez stosownego wpisu do rejestru (por. uwaga szczegółowa do art. 3 projektu ustawy).</p> <p>Przedstawiony projekt ustawy przewidując obowiązki po stronie KNF (postępowania w zakresie rejestracji oraz sankcyjne z urzędu) powinien również zapewniać organowi nadzoru możliwość dostępu do określonych danych, wskazując po stronie F.I.N.N. obowiązek przekazania na żądanie KNF informacji, dokumentów czy wyjaśnień niezbędnych do wykonywania tych zadań, tak jak to ma miejsce w ustawach z zakresu prawa rynku finansowego (np. w art. 225a ustawy o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi, w art. 88 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, art. 335 ust. 1 ustawy o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej).</p> <p>W przedstawionym projekcie ustawy nie przewidziano zmian do ustawy o nadzorze nad rynkiem finansowym, choćby w zakresie art. 12, zawierającego w katalogu czynności zastrzeżonych do wyłącznej właściwości KNF działającej <i>in gremio</i> nakładanie kar pieniężnych na poszczególne podmioty rynku finansowego.</p> <p>W konsekwencji należy wskazać, że w tym zakresie projekt ustawy wymaga swoistej rekapitulacji proponowanych rozwiązań. W przeciwnym razie przy braku jednoznacznych uregulowań i spójnej koncepcji co do celu, zakresu i instrumentarium prawnego, KNF stałaby się jako organ prowadzący rejestr i odbiorca określonych obowiązków informacyjnych, organem w pełni odpowiedzialnym za nadzór nad działalnością F.I.N.N. nie mając zarazem ku temu odpowiednich środków, poza karą pieniężną o ograniczonym zakresie zastosowania.</p> <p>Projekt ustawy w obecnie przedstawionym brzmieniu, niezależnie od wyrażonych</p>	<p>Wobec powyższego projekt oraz uzasadnienie zostaną – uzgodnione w trybie roboczym z Komisją – w przedmiocie przepisów projektu dotyczących form nadzoru sprawowanego przez KNF, sankcji za naruszenie zasad działania F.I.N.N., uprawnień KNF i obowiązków spółek F.I.N.N. związanych ze sprawowaniem nadzoru oraz opłat związanych z działalnością F.I.N.N., w razie potrzeby również poprzez opracowanie stosownych zmian w ustawie z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem kapitałowym.</p>
--	--	--	--

			<p>powyżej zastrzeżeń, przewiduje, że podstawą prowadzenia działalności o statusie F.I.N.N. będzie wpis do rejestru firm inwestujących w najem nieruchomości, który ma być prowadzony w systemie teleinformatycznym przez KNF. KNF miałaby także przysługiwać kompetencja do wykreślenia F.I.N.N. z rejestru oraz kompetencja do nałożenia kary pieniężnej - stosownie do przesłanek wskazanych w ustawie. Tymczasem dołączona do projektu Ocena Skutków Regulacji (OSR) nie odnosi się do kwestii etatów UKNF związanych z dodatkowymi zadaniami KNF, ani do kosztów utworzenia rejestru w systemie teleinformatycznym. Odnosząc się do skutków finansowych projektodawcy wskazują zarazem, iż: „Projektowane rozwiązanie nie wpłynie na wydatki sektora finansów publicznych”. Dodać należy, że nie przewidziano żadnych obciążeń fiskalnych na pokrycie kosztów działalności KNF w zakresie nowych zadań. Należy wskazać, że w przypadku ustawowego przypisania KNF nowych zadań powinny to być, wzorem rozwiązań obowiązujących w innych sektorach, opłaty jednorazowe za wpis do rejestru oraz wpłaty stałe, w wysokości proporcjonalnej do skali działalności F.I.N.N. Dochody z tytułu wyżej wskazanych opłat i wpłat stanowiłyby dochody budżetu państwa odpowiadające dodatkowym wydatkom budżetu państwa w ramach części 70 (Komisja Nadzoru Finansowego). Nie jest możliwe przejęcie nowych zadań bez zapewnienia środków ich finansowania, co ze względu na status KNF jako jednostki budżetowej wymagałoby odpowiedniego zwiększenia wydatków budżetu państwa.</p> <p>Jak wskazano wyżej, nie został jednoznacznie wyznaczony model reglamentacji działalności F.I.N.N., a tym samym ewentualny zakres ustawowych zadań KNF bądź innego wskazanego jako właściwy organu będzie wymagał dookreślenia. To z kolei oznacza, że dopiero w odniesieniu do ostatecznego kształtu projektu będzie możliwe wskazanie kosztów związanych z realizacją nowych zadań, w tym w szczególności liczby niezbędnych etatów. Kwestia uzupełnienia projektu ustawy oraz uzasadnienia i OSR jest jednak konieczna, niezależnie od przyjętego ostatecznie kształtu unormowań i niezależnie od tego jakiemu organowi i w jakim zakresie owe zadania zostaną przypisane.</p>	
27.	Art. 9 ust. 3	GIODO	<p>1. W art. 9 ust. 3 projektu Projektodawca wskazał, iż administratorem danych gromadzonych w rejestrze jest Komisja. Nie doprecyzowano, jednak w przepisach jakie są zadania czy kompetencje Komisji bezpośrednio związane z prowadzeniem przedmiotowego rejestru. . Domniemywać można, iż administrator danych - czyli Komisja Nadzoru Finansowego - będzie odpowiadała za bezpieczeństwo gromadzonych</p>	<p>Uwaga uwzględniona. Zadania i uprawnienia KNF w związku z prowadzeniem rejestru spółek F.I.N.N. zostaną</p>

		<p>danych osobowych, jednak konieczne jest wyczerpujące dookreślenie działań jakie na danych osobowych będą podejmowane w związku z prowadzeniem tego rejestru.</p> <p>W rozumieniu ustawy o z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych [(Dz.U. z 2016 r., poz.922 oraz z 2018 r. poz.138), art. 7 pkt 4)], administratorem danych jest <u>podmiot decydujący o celach i środkach przetwarzania danych osobowych</u>.</p> <p>W obliczu rozpoczęcia stosowania od dnia 25 maja 2018 r. tzw. rozporządzenia ogólnego o ochronie danych¹ Generalny Inspektor Ochrony Danych Osobowych wskazuje, że już dziś dostosowując polskie prawo do rozporządzenia 2016/679 należy korzystać z wytycznych w nim zawartych.</p> <p>W świetle art. 4 pkt 7 rozporządzenia 2016/679 administratorem jest osoba fizyczna lub prawna, organ publiczny, jednostka lub inny podmiot, który samodzielnie lub "wspólnie z innymi ustala cele i sposoby przetwarzania danych osobowych; jeżeli cele i sposoby takiego przetwarzania są określone w prawie Unii lub w prawie państwa członkowskiego, to również w prawie Unii lub w prawie państwa członkowskiego może zostać wyznaczony administrator lub mogą zostać określone konkretne kryteria jego wyznaczania. Rola administratora ma kluczowe znaczenie w stosowaniu przepisów rozporządzenia 2016/679, ponieważ to administrator jest adresatem szeregu obowiązków wynikających z tego aktu prawnego. Odpowiada on m.in. za zgodność przetwarzania z zasadami określonymi tymi przepisami, w tym art. 5 rozporządzenia; za realizację praw osób, których dane dotyczą, wynikających nie tylko z przepisów art. 13 i 14, ale i 15-22 rozporządzenia, a także jest obciążony pełną odpowiedzialnością za zgodne z prawem przetwarzanie danych, które prowadzi samodzielnie, lub które prowadzone jest w jego imieniu (por. motyw 74). Analiza ryzyka procesu przetwarzania przez cały okres „życia” informacji o osobie, w tym dobór odpowiednich środków realizacji rozporządzenia, także w zakresie bezpieczeństwa danych oraz rozliczenie ich właściwego wykonania są bardzo istotnymi elementami zgodnego z prawem postępowania z danymi osobowymi.</p> <p>Przepisy rozporządzenia 2016/679 nakładają na administratorów obowiązek dokonania oceny ryzyka planowanych operacji przetwarzania danych osobowych tj: oceny skutków przetwarzania dla ochrony danych osobowych (art. 35 rozporządzenia). Zgodnie z art. 35 ust. 7, ocena skutków zawiera co najmniej: systematyczny opis planowanych operacji przetwarzania i celów przetwarzania,; ocenę, czy operacje są niezbędne oraz proporcjonalne w stosunku do celów; ocenę ryzyka naruszenia praw lub wolności podmiotów danych; środki planowane w celu zaradzenia ryzyku, w tym</p>	<p>uzgodnione w trybie roboczym z Komisją – w tym zakresie projekt będzie uzupełniony. Wykonywanie funkcji administratora danych przez KNF będzie uwzględniać wytyczne wynikające z rozporządzenia ogólnego o ochronie danych (rozporządzenie 2016/679).</p>
--	--	---	--

		<p>zabezpieczenia oraz środki i mechanizmy bezpieczeństwa, które mają zapewnić ochronę danych osobowych i wykazać przestrzeganie rozporządzenia. Zasada ta powinna być także stosowana przez projektodawców odpowiedzialnych za tworzenie przepisów prawa. Zatem Projektodawca podczas tworzenia aktów prawnych jest zobowiązany do dokonania analizy proponowanych przepisów w zakresie ich zgodności z-wskazaną wyżej zasadą.</p> <p>2. Projektodawca w projekcie ustawy nie wskazał również okresu przechowywania danych osobowych przez administratora. Zgodnie jednak z zasadą ograniczenia czasowego wyrażoną w art. 26 ust. 1 pkt 4) ustawy o ochronie danych osobowych dane osobowe powinny być przechowywane w postaci umożliwiającej identyfikację osób, których dotyczą, <u>nie dłużej niż jest to niezbędne do osiągnięcia celu przetwarzania</u>. Po osiągnięciu celu powinien nastąpić przegląd danych, w którego konsekwencji dane powinny zostać usunięte o ile ich dalsze przetwarzanie nie jest dopuszczalne na podstawie stosownych przepisów prawa. Dlatego rozważyć należy, czy konieczne jest przechowywanie w systemie wszystkich danych do osiągnięcia celu tego przetwarzania. Należy zwrócić także uwagę, iż ustawa o ochronie danych osobowych, wymaga aby dane osobowe przetwarzane były zgodnie z zasadą adekwatności, wynikającą z art. 26 ust. 1 pkt 3 tej ustawy. Administrator powinien przetwarzać tylko takiego rodzaju dane i tylko o takiej treści, które są niezbędne ze względu na cel zbierania danych.</p> <p>O zasadzie adekwatności stanowi również art. 5 pkt c) rozporządzenia; w myśl którego dane osobowe muszą być adekwatne, stosowne oraz ograniczone do tego, co niezbędne do celów, w których są przetwarzane („minimalizacja danych”).</p> <p>Rozporządzenie oprócz zasad legalizmu, celowości, minimalizacji danych, wskazuje także na zasady przejrzystości i rozliczalności - wynikające z art. 5 ogólnego rozporządzenia. Wskazane powyżej zasady mają ogromne znaczenie dla wywiązywania się przez administratora danych z obowiązków właściwego przetwarzania danych osobowych, w szczególności obowiązku informowania o przetwarzaniu danych osobowych w sposób przejrzysty (art. 12 ogólnego rozporządzenia), oraz właściwej realizacji praw osoby, której dane dotyczą (rozdział III ogólnego rozporządzenia).</p> <p>Zgodnie z przepisami rozporządzenia administrator, uwzględniając charakter, zakres, kontekst i cele przetwarzania oraz ryzyko naruszenia praw lub wolności osób fizycznych o różnym prawdopodobieństwie i wadze zagrożenia, wdraża odpowiednie środki techniczne i organizacyjne, aby przetwarzanie odbywało się zgodnie z przepisami</p>	
--	--	--	--

			rozporządzenia i aby móc to wykazać. Środki te są w razie potrzeby poddawane przeglądom i uaktualniane (art. 24 ust. 1 rozporządzenia). Zgodnie zaś z art. 35 ust.1 rozporządzenia administrator przed rozpoczęciem przetwarzania danych osobowych dokonuje oceny skutków planowanych operacji przetwarzania dla ochrony danych osobowych. Zasada adekwatności powinna być respektowana przez projektodawcę odpowiedzialnego za stworzenie przepisów prawa, które będą regulować określoną materię prawną w sposób klarowny i wyczerpujący i dzięki temu będą łatwe w stosowaniu dla adresatów tych przepisów.	
28.	Art. 9 ust. 5 pkt 3	KNF	Wyrażenie informacji z Krajowego Rejestru Karnego, o których mowa w art. 13 ust. 2 pkt 2;" a powinno być zastąpione wyrażeniem: „... informacje z Krajowego Rejestru Karnego, o których mowa w art. 13 ust. 2 pkt 1;”. Ponadto należałoby rozważyć czy wymóg ten nie powinien obejmować obu kategorii informacji, o których mowa w art. 13 ust. 2 projektu ustawy.	Uwaga uwzględniona. Odesłanie zostanie skorygowane.
ART. 10				
29.	Art. 10 ust. 2	Rzecznik Finansowy	W ocenie Rzecznika Finansowego zawarte zarówno w art. 10 ust. 2 jak i 11 ust. 1 ustawy o FINN oznaczenie terminu na złożenie wniosku i informacji do Komisji może okazać się niewystarczające przez swoją niejednoznaczność. Pod rozważę Rzecznik Finansowy poddaje w obu przypadkach zastosowanie oznaczonego terminu, np. 7-dniowego na podjęcie niniejszych czynności, tak jak to ma miejsce w ust. 2 art. 11.	Uwaga uwzględniona. Terminy ustawowe zostaną ujednolicone (termin 14-dniowy).
30.	Art. 10 ust. 3	GIODO	Ponadto, zgodnie z art. 87 rozporządzenia identyfikator osoby (jak PESEL) musi być poddany szczególnej ochronie, w związku z czym należy stworzyć szczególne gwarancje wynikające z przepisów prawa, mając na względzie konieczność ich dostosowania do ww. rozporządzenia. W związku z powyższym - oraz biorąc pod uwagę również jawność rejestru, która wynika z art. 10 ust. 3 projektu ustawy - zdaniem Generalnego Inspektora Projektodawca powinien rozważyć zakres kategorii danych wskazanych w art. 9 ust: 5 pkt 3) projektu ustawy, w szczególności biorąc pod uwagę nie tylko zgromadzenie w rejestrze adresu zamieszkania oraz numeru PESEL członków zarządu oraz rady nadzorczej firm inwestujących w najem nieruchomości, ale także czynienie tych danych jawnymi. Innymi słowy konieczne jest stworzenie regulacji ograniczającej publikowanie danych w zakresie numerów PESEL i adresów ww. osób. Projektodawca nie wykazał niezbędnosci ujawniania tych danych dla realizacji celów projektowanej ustawy.	Uwaga uwzględniona. Nie będzie obowiązku podawania numeru PESEL w rejestrze.

			Proponowane rozwiązania przedmiotowych przepisów są zatem w ocenie GIODO niezgodne z zasadami legalizmu, celowości i adekwatności, wynikającymi z art. 26 ust. 1 pkt 1 - 3 ustawy o ochronie danych osobowych, które projektodawca powinien brać pod uwagę tworząc rozwiązania prawne związane z przetwarzaniem danych osobowych. Zgodnie z treścią powyższego przepisu administrator danych przetwarzający dane powinien dołożyć szczególnej staranności w celu ochrony interesów osób, których dane dotyczą, a w szczególności jest obowiązany zapewnić, aby dane te były: przetwarzane zgodnie z prawem (zasada legalizmu); zbierane dla oznaczonych, zgodnych z prawem celów i niepoddawane dalszemu przetwarzaniu niezgodnemu z „tymi celami” (zasada celowości); adekwatne w stosunku do celów, w jakich są przetwarzane (zasada adekwatności).	
31.	Art. 10 ust. 3	KNF	Sformułowanie „... na stronie podmiotowej”, a powinno być zmienione: „... na stronie internetowej”, bądź dookreślone: „...na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej”.	Uwaga uwzględniona. Zostanie dookreślone, że rejestr będzie publikowany na stronie internetowej Komisji.
ART. 11				
32.	Art. 11 ust. 1	Rzecznik Finansowy	W ocenie Rzecznika Finansowego zawarte zarówno w art. 10 ust. 2 jak i 11 ust. 1 ustawy o FINN oznaczenie terminu na złożenie wniosku i informacji do Komisji może okazać się niewystarczające przez swoją niejednoznaczność. Pod rozważenie Rzecznik Finansowy poddaje w obu przypadkach zastosowanie oznaczonego terminu, np. 7-dniowego na podjęcie niniejszych czynności, tak jak to ma miejsce w ust. 2 art. 11.	Uwaga uwzględniona. Terminy ustawowe zostaną ujednolicone (termin 14-dniowy).
33.	Art. 11 ust. 3	KNF	Brak unormowania określającego formę wykreślenia z rejestru.	Uwaga uwzględniona. Przepis zostanie uzupełniony poprzez wskazanie, że wykreślenie z rejestru następuje w formie decyzji.
ART. 12				
34.	Art. 12	Rzecznik	Wątpliwości Rzecznika Finansowego wzbudza art. 12 ustawy o FINN, który stanowi, że	Uwaga nieuwzględniona.

		Finansowy	<p>„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. ” (ust.1) „ 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” (ust. 2). W ocenie Rzecznika niejednoznacznie wskazano, czy obowiązek używania w nazwie powyższego określenia wymagać będzie chociażby zmiany statutu takiej spółki czy też zmianę wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym. Ta kwestia może budzić poważne problemy natury praktycznej.</p>	<p>Kwestie związane z ewentualnymi zmianami w statucie spółki czy w KRS będą wynikały z zasad ogólnych określonych w Kodeksie spółek handlowych i ustawie o Krajowym Rejestrze Sądowym.</p>
ART. 13				
35.	Art. 13 ust. 3	KNF	<p>Wątpliwości budzi wymóg co do posiadania przez określonych członków zarządu F.I.N.N. doświadczenia w zakresie zarządzania nieruchomościami, może rodzić wątpliwości interpretacyjne zwłaszcza w kontekście przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami definiującej zarządzanie nieruchomościami; przepis powinien zostać w tym zakresie doprecyzowany.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Spółki typu F.I.N.N. oraz ich spółki zależne nie będą prowadzić działalności inwestycyjnej rozumianej jako budowa nieruchomości mieszkalnych. Ich działalność polegać będzie na zarządzaniu nabytymi przez nie ukończonymi nieruchomościami i na ich wynajmie. Stąd zasadne, aby doświadczenie prezesa zarządu takiej spółki obejmowało zarządzanie nieruchomościami.</p>

36.	Art. 13 ust. 4	KNF	Nie jest jasne, jak należy rozumieć termin „odpowiednio” - z jednej strony można zauważyć, iż przepisy, do których odpowiedniego stosowania odsyła art. 13 ust. 4, w większości przypadków można zastosować wprost, z drugiej strony, w przypadkach, w których mogą się pojawić wątpliwości (tj. co do liczby komplementariuszy w spółce zależnej czy potencjalne wymagania wobec członków zarządu spółki, będącej komplementariuszem spółki zależnej) przepis nie daje wystarczających wskazówek, co treści norm, które powinny być zastosowane.	Uwaga uwzględniona. Przepis będzie stosowany wprost do członków zarządów lub komplementariuszy spółki zależnej.
ART. 14				
37.	Art. 14	KNF	W art. 13 i 14 artykułach tych wprowadzono wymogi dotyczące członków organów zarządzających i nadzorujących istotnych z punktu widzenia wpisu do rejestru. Brak jednak unormowań wskazujących działania, które należy podjąć w przypadku jeżeli członkowie tych organów przestaną spełniać te kryteria (np. w przypadku ich zmiany) po dokonaniu wpisu.	Uwaga nieuwzględniona. Projektodawca nie widzi konieczności zwiększania wymogów co do osób mających być członkami rad nadzorczych F.I.N.N. oraz spółek zależnych. Oprócz kryteriów określonych w projekcie do członków zarządów i rad nadzorczych będą miały zastosowanie również odpowiednie przepisy ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych oraz aktów wykonawczych do tej ustawy. Zostanie

				natomiast dookreślone, że wymogi co członków zarządu i rad nadzorczych będą musiały być spełnione na moment powołania ich do pełnienia określonych funkcji w spółce.
38.	Art. 14	Rzecznik Finansowy	Rzecznik Finansowy rekomenduje zwiększenie wymogów stawianych członkom rad nadzorczych firm inwestujących w najem nieruchomości, oprócz tych określonych w art. 13 ust. 2, również te wskazane w art. 13 ust. 3 ustawy o FINN, dotyczące poziomu wykształcenia oraz doświadczenia w zakresie zarządzania nieruchomościami. Zdaniem Rzecznika Finansowego, proponowane zwiększenie rygorów wobec członków rady nadzorczej może spowodować większą szansę na urealnienie celu zawartego w uzasadnieniu do przedmiotowego projektu, tj. zapewnienie bezpieczeństwa obrotu oraz ochrona interesów akcjonariuszy spółek.	Uwaga nieuwzględniona. W ocenie projektodawcy proponowane w projekcie wymogi, które mają spełniać członkowie zarządów i rad nadzorczych F.I.N.N. oraz spółek zależnych są wystarczające. Dodatkowo należy wskazać, że do członków zarządów i rad nadzorczych spółek F.I.N.N. będą mieć zastosowanie przepisy ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu

				obrotu oraz o spółkach publicznych oraz aktów wykonawczych do tej ustawy określające kryteria, które te osoby powinny spełniać.
ART. 15				
39.	Art. 15	KNF	Zastrzeżenia budzi wewnętrzna spójność art. 15 projektu, w tym definiowanie w ust. 1 konfliktu interesu, jako „znanych zarządowi okoliczności” w przypadku gdy w ust. 1 oczekuje się od zarządu „wykrywania takich konfliktów”. Należy uznać, iż konflikt interesów jest zjawiskiem obiektywnie istniejącym, a kwestia świadomości zarządu o jego istnieniu jest kwestią wtórną, która może uzależniona zarówno od okoliczności leżących po stronie zarządu jak i od okoliczności, niezależnych od zarządu. Wątpliwości budzi również definiowanie konfliktu interesów, jako sprzeczności między interesem F.I.N.N. lub spółki zależnej a interesem akcjonariuszy, pomijające, iż istotne zagrożenia dla interesów akcjonariuszy mogą wynikać z realizacji własnych interesów członków zarządu czy innych osób mających wpływ na działalność F.I.N.N.	Uwaga częściowo uwzględniona. Z definicji konfliktu interesów zostaną usunięte określenia „wykrywania takich konfliktów” oraz „znanych zarządowi okoliczności”. Z kolei fakt, iż istotne zagrożenia dla interesów akcjonariuszy mogą wynikać z realizacji własnych interesów członków zarządu, czy innych osób mających wpływ na działalność F.I.N.N., stanowi właśnie uzasadnienie dla definiowania takiej sytuacji jako konfliktu interesów.
40.	Art. 15 ust. 2	Rzecznik Finansowy	Wątpliwości Rzecznika Finansowego wzbudza sformułowanie ust. 2 projektu ustawy, w którym „Przez konflikt interesów rozumie się znane zarządowi okoliczności, które mogą	Uwaga uwzględniona. Z definicji konfliktu

			<p><i>doprowadzić do powstania sprzeczności między interesem firmy inwestującej w najem nieruchomości lub spółki zależnej a interesem akcjonariuszy. Z niniejszego zapisu wynika, że nieznanemu zarządowi okoliczności nie można traktować jako konflikt interesów mimo że istnieją, jednocześnie wskazując w ust. 1 na konieczność zapobiegania powstawaniu takich konfliktów, co wywołuje swoisty błąd logiczny. Wartym rozważenia w związku z tym, jest wyeliminowanie określenia „znany” z ust. 2.</i></p>	<p>interesów zostanie usunięte określenie „znanych zarządowi okoliczności”.</p>
ART. 16				
41.	Art. 16	KNF	<p>Wątpliwości budzi celowość zawarcia w projekcie ustawy przepisów art. 16, można zauważyć bowiem, że art. 16 ust. I w istocie powtarza normy, które znajdują zastosowanie do F.I.N.N. na podstawie art. 56 i art. 60 ustawy o ofercie publicznej. Jednocześnie wydaje się, że normy wyrażone w ust. 2 powinny zostać określone na poziomie aktu wykonawczego do ustawy o ofercie publicznej, co zapewniłoby spójność z podejściem do tego rodzaju obowiązków dotyczących innych podmiotów będących spółkami publicznymi, jak również zapewniłoby większą elastyczność regulacyjną i możliwość reagowania na potrzeby, które mogą ujawnić się w praktyce działalności F.I.N.N.</p>	<p>Uwaga częściowo uwzględniona. Treść art. 16 ust. 1 zostanie skorygowana, tak by nie stanowił on powtórzenia 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, zaś ust. 3 zostanie usunięty z projektu. Co do ust. 2 w art. 16 jego zawartość merytoryczna i obszerność nie kwalifikują się w ocenie projektodawcy do przeniesienia tych przepisów do aktu wykonawczego.</p>

ART. 21 – USTAWA O PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB PRAWNYCH

42.	Art. 21	KNF	W kontekście formułowanych wymogów prawnych warunkujących status F.I.N.N. zasadne wydaje się zasygnalizowanie, że brak także wskazania jakie i czy w ogóle będą skutki podatkowe dla akcjonariuszy (osób fizycznych i prawnych) w przypadku gdy dywidenda zostanie wypłacona, a późniejsza kontrola wykaże, że dana spółka określonych wymogów nie spełniała.	Uwaga nieuwzględniona. Nie ma potrzeby wprowadzania odrębnych regulacji. W przypadku stwierdzenia utraty prawa do zwolnienia akcjonariusze będą traktowani na zasadach ogólnych. Co do zasady odpowiedzialność za ewentualne korekty zobowiązań podatkowych spoczywać będzie na F.I.N.N. jako na płatniku.
-----	---------	-----	---	--

UZASADNIENIE

43.	Uwaga do uzasadnienia	NBP	Rekomendujemy także doprecyzowanie drugiego akapitu uzasadnienia do art. 21pkt 2 projektu przez wskazanie o jakich dokładnie „przyjętych w projekcie rozwiązaniach” jest mowa w tym akapicie.	Uwaga uwzględniona. Projektodawca założył, że zakres inwestycji F.I.N.N. będzie ograniczony wyłącznie do budownictwa mieszkaniowego.
-----	-----------------------	-----	---	--

OSR

44.	Uwaga do OSR	Rzecznik Finansowy	Ograniczenie najmu wyłącznie do nieruchomości mieszkalnych może nie pozwolić na osiągnięcie celu w postaci zaangażowania kapitału krajowego i zagranicznego, a tym samym na rozwój rynku finansowego/	Uwaga nieuwzględniona. Projektodawca założył, że zakres inwestycji F.I.N.N.
-----	--------------	--------------------	---	---

				będzie ograniczony wyłącznie do budownictwa mieszkaniowego.
--	--	--	--	--



Warszawa, dnia 24 września 2018 r.

Minister
Spraw Zagranicznych

DPUE.920.603.2018/16/mrz

dot.: RM-10-142-18 z 24.09.2018 r.

Pan
Jacek Sasin
Sekretarz Rady Ministrów

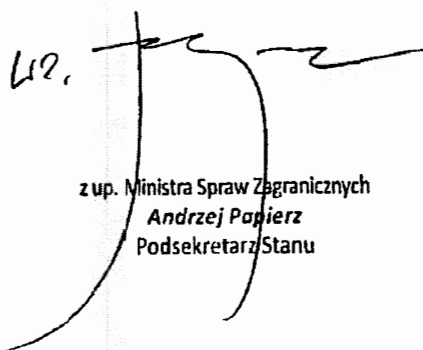
Opinia
o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości, wyrażona przez ministra właściwego do spraw członkostwa Rzeczypospolitej Polskiej w Unii Europejskiej

Szanowny Panie Ministrze,

w związku z przedłożonym projektem ustawy pozwalam sobie wyrazić poniższą opinię.

Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Z poważaniem

42,


z up. Ministra Spraw Zagranicznych
Andrzej Papierz
Podsekretarz Stanu

Do wiadomości:

Pani Teresa Czerwińska
Minister Finansów