

Gwałtu, REIT-y

W ostatnich tygodniach hasło „REIT” odmieniane jest przez wszystkie przypadki i warianty wymowy. Wrzenie w branży zapoczątkowała zapowiedź Ministerstwa Rozwoju i Technologii o planowanym powrocie do prac nad implementacją tego wehikułu inwestycyjnego do polskiego systemu prawnego. O co tyle hałasu?

REIT, czyli real estate investment trust, to podmioty od lat z powodzeniem funkcjonujące w zagranicznych systemach prawnych. REIT-y od dawna działają również na rynku polskim, są to jednak REIT-y zagraniczne, skupiające zagranicznych inwestorów. Na polskim rynku nieruchomości komercyjnych udział rodzimego kapitału pozostaje najniższy w Unii Europejskiej. Spowolniony ostatnio rynek nieruchomości z dużym entuzjazmem przyjął więc zapowiedź powrotu do pomysłu implementacji REIT-ów do polskiego porządku prawnego. Założenia do projektu ustawy zaprezentowane w wąskim gronie przez Ministerstwo szybko obiegły media społecznościowe.

Zgodnie z powyższymi doniesieniami, polskie REIT-y miałyby funkcjonować w formie spółek akcyjnych pod nazwą S.I.N.N. (spółki inwestujące w najem nieruchomości). Miałyby one inwestować wyłącznie w nieruchomości położone w Polsce, takie jak biura, centra handlowe, budynki mieszkalne, domy opieki społecznej, czy internaty, akademiki. Na tym etapie nie ma potwierdzenia, czy katalog ten miałby mieć charakter zamknięty, czy są to tylko przykłady typów nieruchomości komercyjnych, w które mogłyby inwestować S.I.N.N.-y. Nie jest również jednoznaczne na tym etapie, czy S.I.N.N. mógłby samodzielnie realizować inwestycje nieruchomości, czy też jedynie nabywać już istniejące nieruchomości. Z publicznie dostępnych komentarzy wnioskować można, że chodziłoby jedynie o już istniejące i skomercjalizowane inwestycje.

Założenia Ministerstwa przewidują również szereg rozwiązań mających sprzyjać bezpieczeństwu inwestorów. S.I.N.N.-y miałyby posiadać kapitał zakładowy wynoszący co najmniej 100 milionów złotych i wszystkie akcje nieuprzywilejowane, na okaziciela, być notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych, a także pozostawać pod nadzorem KNF. Wartość bilansowa S.I.N.N.-u w zdecydowanej większości wynikać powinna z wartości jej nieruchomości (lub udziałów w spółkach zależnych będących właścicielem tych nieruchomości), a przychód powinien być przede wszystkim generowany z ich najmu.

Ponadto, S.I.N.N.-ami zarządzać mogliby jedynie doświadczeni asset managerowie. Zapowiedziane zostały również preferencje podatkowe dla S.I.N.N.-u, jej akcjonariuszy, a także dla spółek zależnych od S.I.N.N. Na poziomie inwestora indywidualnego będącego osobą fizyczną szczególnie interesująco zapowiada się propozycja zwolnienia dywidendy otrzymywanej od S.I.N.N.-u z podatku dochodowego,

co pozwalałoby uniknąć podwójnego opodatkowania, z którym mamy do czynienia przy wypłacie dywidendy przez „zwykłe” spółki kapitałowe. W odniesieniu do samego S.I.N.N.-u, zapowiadane jest obniżenie stawki CIT do 10% dla dochodów uzyskiwanych z najmu nieruchomości, choć bez możliwości uwzględniania w rachunku podatkowym kosztów ich amortyzacji. Dodatkowo, opodatkowanie dochodów S.I.N.N.-u miałoby być odroczone do dnia wypłaty dywidendy, a zatem S.I.N.N. nie miałaby obowiązku wpłaty zaliczek na podatek CIT w ciągu roku.

Oczywistym celem wprowadzenia regulacji jest zwiększenie udziału polskiego kapitału w tym segmencie rynku oraz zwiększenie jego płynności i stabilności. S.I.N.N.-y miałyby inwestować w oparciu o kapitał drobnych inwestorów. Obecnie najbardziej powszechną i uważaną za bezpieczną formę inwestycji stanowi zakup własnego „M” na wynajem. Taka nowa alternatywa mogłaby nieco odciążyć rynek nieruchomości mieszkaniowych, ograniczając ilość transakcji dokonywanych w celach inwestycyjnych, a nie w celach zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. W akcje S.I.N.N. można byłoby zainwestować kwotę znacznie mniejszą, niż potrzebna do nabycia mieszkania. Takie obniżenie bariery wejścia na rynek nieruchomości dla inwestora indywidualnego sprzyjałoby też ograniczeniu koncentracji na rynku.

Z drugiej strony, S.I.N.N.-y mogłyby inwestować nie tylko w mieszkania na wynajem, ale także akademiki, czy domy seniora. Nietrudno też wyobrazić sobie, aby za pomocą S.I.N.N.-ów realizować różnego rodzaju programy publiczne, czy to rządowe, czy samorządowe, z zakresu chociażby tzw. affordable housing. Wszystko to mogłoby docelowo wpłynąć na strukturę popytu i podaży na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Nie jest to jednak pierwsza próba stworzenia polskich REIT-ów. Kilka podejść do procesu legislacyjnego w tym zakresie już za nami. Wszystkie dotychczas „umierały śmiercią naturalną” bez wyraźnego powodu, mimo dość jednoznacznie przychylnych opinii przedstawicieli branży. Jak będzie tym razem? Czekamy niecierpliwie na projekt ustawy i dalsze prace legislacyjne, w nadziei, że nie przyjdzie nam po raz kolejny zanucić „wszyscy zgadzają się ze sobą, a będzie nadal tak jak jest”.

Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!

Weronika Własienko, Counsel
weronika.wlasienko@ngllegal.com