**Rząd wesprze nieruchomościowych inwestorów?**

**Jeszcze niedawno wydawało się, że temat REIT-ów został definitywnie porzucony. Ostatnio sytuacja uległa jednak pewnym zmianom.**

**Niektóre osoby zainteresowane tematyką rynku nieruchomości, mogą jeszcze pamiętać o planach legislacyjnych, które dotyczyły ustawy o REIT-ach. W polskich warunkach takie specjalne firmy inwestujące w nieruchomości miały nosić nazwę F.I.N.N. Ten skrót można rozwinąć jako „firmy inwestujące w najem nieruchomości”. Zgodnie z założeniami rządu, tak zwane F.I.N.N-y miały być elementem strategii tworzenia kapitału emerytalnego Polaków. Dość szybko okazało się jednak, że rzeczywistość rozmija się z ambitnymi planami. Początkowo ustawa o polskich REIT-ach miała wejść w życie wraz z początkiem 2019 roku. Jednak dopiero 2 października 2018 roku została ona skierowana do prac w Komisji Finansów Publicznych (po pierwszym czytaniu w Sejmie). Później prace nad projektem zawartym w druku sejmowym numer 2855 po prostu zamarły. Ich wznowieniu nie sprzyjało między innymi zamieszanie związane z wyborami i pandemią koronawirusa, która rozpoczęła się w I kw. 2020 r. Trudno też ukryć, że pomysł przyznania spółkom typu REIT zwolnień podatkowych zaczął wzbudzać pewne kontrowersje. Mimo tych utrudnień, prace nad regulacjami prawnymi dla REIT-ów niedawno zostały wznowione.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Na razie trwają wstępne prace nad ustawą regulująca zasady inwestowania w nieruchomości przy pomocy spółek REIT.***

l ***Środowisko biznesowe liczy, że takich spółek będą dotyczyły preferencyjne zasady opodatkowania.***

l ***Niezależnie od kwestii prawnych, polskie REIT-y już działają, choć nie mogą liczyć na preferencje podatkowe.***

**Poniżej prezentujemy dodatkowe informacje na temat prac związanych z uregulowaniem działalności polskich REIT-ów. Warto też odnieść się do aktualnej sytuacji na rynku inwestycyjnym.**

**Ustawa o REIT stanowi element szerszego rządowego planu**

Tytułem wstępu warto nadmienić, że nowa ustawa o REIT-ach, która na razie jest wstępnie opracowywana, prawdopodobnie będzie elementem szerszej strategii. Mowa o zmianach na rynku kapitałowym, których założenia opisuje między innymi Strategia Rozwoju Rynku Kapitałowego. „*Częścią planu rozbudowy rynku kapitałowego w Polsce oprócz ustawodawstwa dla REIT-ów ma być między innymi nowa ustawa o funduszach inwestycyjnych, a także realizowana reforma emerytalna (mimo problemów z partycypacją w pracowniczych planach kapitałowych)*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Niedawno pozytywne sygnały dotyczące nowej ustawy o REIT-ach popłynęły z Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii. Daje to pewną nadzieję, że po okresie przestoju związanego z pandemią zostaną wznowione prace nad uregulowaniem kwestii REIT-ów oraz innymi zmianami wspierającymi rynek kapitałowy. „*Oczywiście jakość nowych regulacji jest znacznie ważniejsza niż tempo ich ewentualnego wprowadzenia*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Środowisko biznesowe zwraca uwagę na kwestię podatków**

Zmianę rządowego nastawienia do REIT-ów zauważyła między innymi Konfederacja Lewiatan. Ta najbardziej wpływowa polska organizacja biznesowa ma nadzieję, że nowe regulacje dotyczące inwestycyjnych spółek nieruchomościowych zapewnią inwestorom wypłatę minimum 80% - 90% zysku w ramach rocznej dywidendy. Warto wspomnieć, że rządowy projekt ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości, który przed poprzednimi wyborami parlamentarnymi utknął w Sejmie, przewidywał podobne rozwiązanie. „*Zgodnie z tym projektem, firmy inwestujące w najem nieruchomości zostały zobowiązane do wypłaty zysku odpowiadającego 90% różnicy między przychodami z nieruchomości i wybranymi wydatkami*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Eksperci Lewiatan zwracają również uwagę na konieczność zwolnienia REIT-ów z podatku CIT pod warunkiem wypłaty odpowiednio wysokiej dywidendy. Ważna jest też kwestia samego opodatkowania dywidend z REIT-ów (zarówno na gruncie podatku PIT, jak i podatku CIT). Portal NieruchomosciSzybko.pl zwraca natomiast uwagę, że nowe przepisy nie powinny zbyt mocno wiązać REIT-ów z rynkiem mieszkaniowym. „*To niestety była wada poprzednich regulacji, które proponował rząd*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Polskie inwestycje w nieruchomości nadal mają się dobrze …**

Na razie trudno jeszcze powiedzieć, kiedy nowa ustawa o REIT-ach mogłaby wejść w życie. Inwestorom nieruchomościowym zależy przede wszystkim na dopracowanych oraz stabilnych regulacjach, a także na braku przykrych niespodzianek legislacyjnych w przyszłości. Nie można tutaj pominąć kwestii wprowadzonych niedawno obostrzeń podatkowych (patrz ustawa z dnia 28 listopada 2020 r. - Dz.U. 2020 poz. 2123). „*Nowe przepisy będące nieprzyjemną niespodzianką dla inwestorów skutkowały stworzeniem definicji spółki nieruchomościowej i nałożeniem na taką spółkę obowiązku zapłaty podatku z tytułu zbycia udziałów, jeżeli zbywca nie jest polskim rezydentem podatkowym*” - przypomina Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Mimo wspomnianych utrudnień prawnych, bieżący rok zapowiada się nieźle w kontekście profesjonalnych inwestycji nieruchomościowych (realizowanych przez spółki kapitałowe). Takie spółki działające w Polsce będą zainteresowane np. inwestycjami na rynku magazynowym oraz mieszkaniowym. Możliwe są również inwestycje w nieruchomości z branż mocno poszkodowanych przez pandemię (np. hotelowej i handlowej). „*Wspomniane nieruchomości będzie można bowiem okazyjnie zakupić z myślą o zyskach w perspektywie długookresowej*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl/)