**USA - tam zaczęły się inwestycje w nieruchomości**

**Stany Zjednoczone to kraj, w którym zaczęły się profesjonalne inwestycje w nieruchomości. Wyjaśniamy, jak funkcjonują amerykańskie spółki typu REIT.**

**Wiele wskazuje na to, że amerykański rynek mieszkaniowy nie jest już największy na świecie. Trudno się temu dziwić wziąwszy po uwagę rozwój i liczbę mieszkańców Chin. To właśnie Państwo Środka wyprzedza Stany Zjednoczone pod względem łącznej wartości mieszkaniowych transakcji. Jeżeli jednak weźmiemy pod uwagę łączną wartość, jaką osiągnęły profesjonalne inwestycje w nieruchomości z 2019 roku, to wynik Stanów Zjednoczonych (3418,1 mld USD wg MSCI) wciąż jest o wiele większy niż w przypadku Chin (592,2 mld USD). Bardzo duża wartość profesjonalnych inwestycji nieruchomościowych na terenie USA po części wynika z popularności spółek typu REIT (ang. *Real Estate Investment Trust*). Takie firmy inwestujące w nieruchomości miały oficjalnie powstawać i uzyskiwać preferencje podatkowe również w Polsce. Warto zatem przekonać się, jak działają amerykańskie REIT-y będące wzorem do naśladowania dla podobnych spółek z całego świata.**

**W USA spółki typu REIT działają już od 1960 r.**

Ogromna wartość, którą co roku cechują się profesjonalne inwestycje w nieruchomości na terenie USA, w dużej mierze wynika z faktu, że tamtejsze REIT-y działają już od bardzo długiego czasu. Warto wiedzieć, że podstawy prawne do uruchomienia amerykańskich REIT-ów stworzono już w 1960 roku. „*Chodziło o to, żeby nie tylko zamożne osoby mogły inwestować w nieruchomości bez konieczności ich fizycznego posiadania oraz pokrywania kosztów eksploatacji*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Amerykańska klasa średnia szybko skorzystała z perspektyw, jakie zapewniły jej bezproblemowe inwestycje w nieruchomości. Również dzisiaj REIT-y z USA wciąż cieszą się popularnością jako inwestycyjny wybór. Zgodnie z szacunkami, prawie co drugie amerykańskie gospodarstwo domowe posiada środki ulokowane w REIT-ach. Takie inwestycje w nieruchomości mogą być pośrednie lub bezpośrednie. „*Miliony mieszkańców USA pośrednio uczestniczą w systemie REIT posiadając np. jednostki funduszy, które z kolei inwestują na rynku nieruchomości*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Spore zmiany w sposobie funkcjonowania amerykańskich REIT-ów przyniosły nowe regulacje z 1986 roku. Od tego czasu, spółki typu REIT z USA mogą nie tylko posiadać lub finansować nieruchomości. Inwestycje w nieruchomości prowadzone przez takie firmy polegają również na zarządzaniu majątkiem nieruchomym należącym do różnych kategorii. „*W tym kontekście warto wspomnieć, że nieruchomości komercyjne stanowią większość portfela inwestycyjnego amerykańskich REIT-ów*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Amerykańskie realia stanowią różnicę względem planów polskiego rządu, który jeszcze w 2018 r. chciał szczególnie zachęcać uruchamiane REIT-y do inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe. Ostatecznie z tych planów nic nie wyszło, bo odpowiednia ustawa utknęła w sejmowej komisji (zobacz druk sejmowy numer 2855). „*Co więcej, nowe pomysły rządu dotyczące opodatkowania spółek posiadających duże nieruchomościowe aktywa nie wróżą dobrze profesjonalnym inwestycjom w nieruchomości na terenie Polski*” - obawia się Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Amerykański REIT płaci inwestorom 90% zysku**

Po krótkiej dygresji dotyczącej polskich realiów, warto jednak wrócić do opisu sytuacji panującej w Stanach Zjednoczonych. Dane z końca 2019 r. wskazują, że liczba amerykańskich REIT-ów z akcjami w publicznym obrocie giełdowym wynosiła wówczas 219. Zdecydowaną większość (179) stanowiły spółki, dla których inwestycje w nieruchomości polegają tylko na zakupie oraz zarządzaniu majątkiem nieruchomym. „*Takie REIT-y nastawione na długoterminowe inwestowanie, czerpią swoje zyski głównie z czynszów*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

O wiele mniej popularne w USA są REIT-y hipoteczne. Zajmują się one finansowaniem inwestycji nieruchomościowych w sposób bezpośredni (poprzez pożyczki) albo pośredni - przy wykorzystaniu hipotecznych listów zastawnych. Takie REIT-y są jednak bardziej wrażliwe na zmiany stóp procentowych. „*Podobny problem dotyczy REIT-ów hybrydowych, dla których inwestycje w nieruchomości stanowią połączenie rozwiązań stosowanych przez tradycyjne REIT-y oraz REIT-y hipoteczne*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Trzeba również wspomnieć o pewnych wymaganiach dotyczących amerykańskich REIT-ów, bo stanowią one punkt odniesienia dla przepisów z innych krajów (w tym również projektowanych polskich regulacji). Spółki typu REIT ze Stanów Zjednoczonych muszą posiadać co najmniej 75% aktywów w formie nieruchomości, gotówki lub obligacji skarbowych. Co więcej, minimum trzy czwarte dochodów brutto takich spółek powinny generować inwestycje w nieruchomości. „*Inny wymóg jest związany z koniecznością przekazywania akcjonariuszom przynajmniej 90% zysku poprzez dywidendy. W zamian państwo oferuje REIT-om generalne zwolnienie podatkowe dotyczące zysku osób prawnych*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Podobny wzorzec działania REIT-ów występuje w przypadku innych krajów. Warto dodać, że polski projekt ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości również przewidywał obowiązek wypłaty 90% zysku poprzez dywidendy w zamian za preferencyjne zasady opodatkowania (przykłady: stawka CIT 8,5%, obowiązek podatkowy w momencie wypłaty dywidendy). Różnica względem USA miała polegać na braku opodatkowania zysków kapitałowych osiąganych przez polskich akcjonariuszy REIT-ów. „*W Stanach Zjednoczonych inwestycje w nieruchomości poprzez REIT-y są opodatkowane właśnie na poziomie akcjonariatu*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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