**Polskie REIT-y: znów płonne nadzieje?**

**Polskie REIT-y to temat, który powrócił niedawno. Przyglądamy się sytuacji oraz perspektywom uruchomienia takiego rozwiązania.**

**Wiele osób zainteresowanych tematem uruchomienia w Polsce tak zwanych REIT-ów, z czasem mogło już zobojętnieć na kolejne doniesienia. Trudno się dziwić, ponieważ już od około ośmiu lat pojawiają się wiadomości dotyczące rządowych planów związanych z przygotowaniem odpowiednich przepisów. Od 2016 r. wielokrotnie słyszeliśmy też o kolejnych przeszkodach i zmianach wcześniejszych zamiarów. Mimo tej sytuacji, która może wzmagać sceptycyzm, warto jeszcze raz pochylić się nad tematem uruchomienia w Polsce specjalnych, korzystnie opodatkowanych spółek inwestujących na rynku nieruchomości, czyli właśnie REIT-ów. Wiosną 2024 roku pojawiły się bowiem kolejne doniesienia związane z pracami nad przygotowaniem odpowiednich przepisów. Czy po wyborach i zmianie układu politycznego REIT-y mogą wreszcie ruszyć? Postanowiliśmy odpowiedzieć na to pytanie.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Ustawa dotycząca utworzenia REIT-ów już raz (w 2018 r.) trafiła do Sejmu, ale zabrakło woli politycznej do jej uchwalenia. Temat na krótko odżył po pandemii COVID-19 (w drugiej połowie 2021 roku), ale około 2 lata temu ówczesny rząd poinformował o „zamrożeniu” prac.***

l ***Bieżący rok przyniósł natomiast informacje o planach rządu związanych z przyjęciem odpowiednich przepisów, ale na razie niestety brakuje konkretów. Póki co znamy pierwsze, ogólne założenia przepisów umożliwiających uruchomienie w Polsce typowych REIT-ów.***

l ***Oczekując na zmiany prawne, rodacy mogą inwestować w zagraniczne REIT-y. Umożliwia to np. jeden z funduszy inwestycyjnych zamkniętych notowanych na warszawskim rynku giełdowym.***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji o rządowych planach związanych z uruchomieniem polskich REIT-ów.***

**Polskie REIT-y: zwolnienie podatkowe, ale pod warunkiem …**

Na początku kwietnia br. wcześniejsze doniesienia o planach rządu związanych z REIT-ami doczekały się oficjalnego potwierdzenia, co na pewno zwiększa szanse na przygotowanie odpowiednich przepisów. W dniu 3 kwietnia 2024 roku biuro prasowe Ministerstwa Rozwoju i Technologii podało, że wiceminister Jacek Tomczak przedstawił wstępne założenia przepisów o spółkach inwestujących w najem nieruchomości (na wzór REIT-ów z zagranicy). Na razie znamy tylko bardzo ogólne informacje. „*Bardziej szczegółowe rozwiązania mają zostać wypracowane dzięki współpracy Ministerstwa Rozwoju i Technologii oraz Ministerstwa Finansów*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Na razie wiemy, że dywidenda wypłacana przez SINN-y (spółki inwestujące w najem nieruchomości), czyli rodzime REIT-y ma zostać zwolniona z opodatkowania po stronie otrzymującego, co byłoby kuszące dla inwestorów. Jednak warunkiem zwolnienia podatkowego będzie wypłata w formie dywidendy co najmniej 90% przychodów po odliczeniu kosztów innych niż amortyzacja. Wiadomo również, że SINN-y będą mogły inwestować w nieruchomości z różnych segmentów (nie tylko mieszkaniowe lub komercyjne). „*Warto pamiętać, że potencjalnie nadmierna ekspozycja REIT-ów na rynek mieszkaniowy już wcześniej budziła obawy i była jednym z deklarowanych powodów zawieszenia prac nad odpowiednimi przepisami*” - przypomina Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Inwestycja w rodzime REIT-y ma być pewna oraz bezpieczna**

Inne ujawnione mediom założenia do nowych regulacji wskazują, że każdy polski REIT będzie musiał spełnić wymogi związane z wysokim kapitałem zakładowym. Mowa o kwocie wynoszącej aż 100 mln zł. Poza tym rząd wstępnie zakłada, że spółki inwestujące w najem nieruchomości będą notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych, a zarządzaniem nimi zajmie się wykwalifikowana kadra asset managerów. „*To kolejne rozwiązanie zmierzające w kierunku zapewnienia inwestorom wysokiego poziomu bezpieczeństwa. Warto dodać, że w 2018 r. proponowano dwukrotnie mniejszą minimalną wysokość kapitału zakładowego, czyli 50 mln zł*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Zabezpieczeniem dla inwestorów ma być także obowiązek inwestowania przez REIT-y (SINN-y) pozyskanych środków wyłącznie w aktywa przynoszące dochód. Limit „pozanieruchomościowych” przychodów spółki został wstępnie ustalony na poziomie 10%. Warto odnotować, że podobne rozwiązanie przewidywał *rządowy projekt ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości* z 2018 roku (patrz: druk sejmowy numer 2855). Prace nad wspomnianym projektem zamarły po pierwszym czytaniu na forum Sejmu. Projekt z 2018 r. zakładał opodatkowanie po stronie REIT-ów stawką na poziomie 8,5% dochodu. „*Tegoroczne założenia mówią z kolei o stawce wynoszącej 10%*” - informuje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Na razie Polakom zostaje inwestowanie w zagraniczne REIT-y**

Warto naturalnie pamiętać, że wszystkie powyższe informacje mają bardzo wstępny charakter, co oznacza możliwość korekty przyjętych przez rząd założeń. Wcześniejsze doświadczenia z tematem polskich REIT-ów również skłaniają do ostrożności. Jeżeli jednak w bieżącym roku pojawi się już konkretny projekt ustawy, to będzie można stwierdzić, że sytuacja zmierza w kierunku pożądanym przez wielu inwestorów. „*Na razie mogą oni inwestować w REIT-y zagraniczne. Co ciekawe, od niedawna na stołecznym parkiecie giełdowym jest notowany fundusz inwestycyjny zamknięty (FIZ) ukierunkowany na właśnie takie podmioty*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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