

Warszawa, 22 czerwca 2018 r.
KL/229/100/AZ/2018

Pan
Paweł Gruza
Podsekretarz Stanu
Ministerstwo Finansów

Szanowny Panie Ministrze,

W związku z konferencją uzgodnieniową z dnia 18 czerwca 2018 dotyczącą *projektu ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości (UD370)* i umożliwieniem zgłoszenia uwag dodatkowych w postaci propozycji legislacyjnych w zakresie wybranych zagadnień poruszonych podczas konferencji uzgodnieniowej, przedstawione zostają dodatkowe uwagi Konfederacji Lewiatan do wyżej określonego projektu ustawy. Uwagi dodatkowe mają charakter propozycji legislacyjnych.

Z poważaniem,



Henryka Bochniarz
Prezydent Konfederacji Lewiatan



Dodatkowe uwagi Konfederacji Lewiatan dotyczące projektu ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości, dalej określanego „Projekt”.

Poniżej, zgodnie z ustaleniami poczynionymi podczas konferencji uzgodnieniowej z dnia 18 czerwca 2018, przedstawione zostają propozycje legislacyjne do Projektu.

I. Art. 4 ust. 1 pkt 8 lit. b Projektu:

„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 wydatki poniesione:

- *na nabycie lub wytworzenie nieruchomości, w przypadku osiągnięcia przychodów ze sprzedaży nieruchomości,*
- *w roku obrotowym na spłatę kredytów, pożyczek, wykup obligacji lub spłatę zobowiązań wynikających z innych dłużnych papierów wartościowych, w tym odsetek, prowizji i opłat, zaciągniętych, wyemitowanych lub wystawionych w celu nabycia nieruchomości mieszkalnych, a także inne wydatki poniesione w związku z uzyskaniem finansowania na nabycie nieruchomości mieszkalnych,*
- *w roku obrotowym na opłaty związane z użytkowaniem nieruchomości mieszkalnych oraz ich najmem, stanowiące koszty uzyskania przychodów spółki zależnej, w szczególności na opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę, ścieki, utrzymanie czystości i bezpieczeństwa,*
- *w roku obrotowym na wyposażenie, remont lub modernizację posiadanych nieruchomości mieszkalnych, w łącznej wysokości nie wyższej niż wartość odpowiadająca 5 % przychodów w roku obrotowym z najmu nieruchomości mieszkalnych, przy czym kwota niewykorzystanego limitu w danym roku obrotowym zwiększa limit w następnym roku,*
- *w roku obrotowym na opłacenie podatku od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste z tytułu posiadanych nieruchomości mieszkalnych oraz podatku dochodowego,*
- *w roku obrotowym na zarządzanie posiadanymi nieruchomościami mieszkalnymi i spółkami zależnymi”*



II. Art. 7 ust. 1 pkt 5 lit. b Projektu:

„w wysokości co najmniej 90% łącznej wartości przychodów uzyskanych w roku obrotowym z 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:

- *na nabycie lub wytworzenie nieruchomości, w przypadku osiągnięcia przychodów ze sprzedaży nieruchomości,*
- *w roku obrotowym na spłatę kredytów, pożyczek, wykup obligacji lub spłatę zobowiązań wynikających z innych dłużnych papierów wartościowych, w tym odsetek, prowizji i opłat, zaciągniętych, wyemitowanych lub wystawionych w celu nabycia nieruchomości mieszkalnych, a także inne wydatki poniesione w związku z uzyskaniem finansowania na nabycie nieruchomości mieszkalnych,*
- *w roku obrotowym na opłaty związane z użytkowaniem nieruchomości mieszkalnych oraz ich najmem, stanowiące koszty uzyskania przychodów firmy inwestującej w najem nieruchomości, w szczególności na opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę, ścieki, utrzymanie czystości i bezpieczeństwa,*
- *w roku obrotowym na wyposażenie, remont lub modernizację posiadanych nieruchomości mieszkalnych, w łącznej wysokości nie wyższej niż wartość odpowiadająca 5% przychodów w roku obrotowym z najmu nieruchomości mieszkalnych, przy czym kwota niewykorzystanego limitu w danym roku obrotowym zwiększa limit w następnym roku,*
- *w roku obrotowym na opłacenie podatku od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste z tytułu posiadanych nieruchomości mieszkalnych oraz podatku dochodowego,*
- *w roku obrotowym na zarządzanie posiadаныmi nieruchomościami mieszkalnymi i spółkami zależnymi”.*



III. Art. 20 Projektu:

„W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 200, z późn. zm.¹) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 21 w ust. 1 dodaje się:

a) po pkt 131 pkt 131a w brzmieniu:

131a) dochody z odpłatnego zbycia akcji w spółce będącą firmą inwestującą w najem nieruchomości wpisaną do rejestru, o którym mowa w art. 9 ustawy z dnia o firmach inwestujących w najem nieruchomości (Dz. U. ...), jeżeli począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie dwóch lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, dochód uzyskany ze zbycia akcji, o których mowa w niniejszym punkcie, został wydatkowany na nabycie akcji w spółce będącą firmą, o której mowa powyżej lub na własne cele mieszkaniowe. Art. 21 ust. 25-30 oraz art. 30e ust. 7 stosuje się odpowiednio;”;

b) po pkt 144 pkt 145 w brzmieniu:

„145) 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. ...).””.

IV. Art. 21 Projektu:

„W ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2343, z późn. zm.²) 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 ...

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2494 oraz z 2018 r. poz. 106, 138, 317, 398, 650 i 685.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2175, 2201 i 2369 oraz z 2018 r. poz. 317, 398, 650 i 685.



-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 59, w zakresie dochodów wskazanych w art. 17 ust. 1 pkt 59 lit. d.”;

3) *w art. 7b dodaje się ust. 3 w brzmieniu:*

„3. W przypadku firm inwestujących w najem nieruchomości oraz ich spółek zależnych w rozumieniu art. 4 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości, przychody wymienione w ust. 1 zalicza się do przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych.”

4) *w art. 15c w ust. 14 w pkt 2 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 3 w brzmieniu:*

„3) firm inwestujących w najem nieruchomości oraz spółek zależnych, o których mowa w art. 4 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości.”;

5) *w art. 15e po ust. 16 dodaje się ust. 17 w brzmieniu:*

„17. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 1, nie ma zastosowania do kosztów poniesionych przez spółki zależne od firmy inwestującej w najem nieruchomości, o których mowa w ustawie o firmach inwestujących w najem nieruchomości, na rzecz firmy inwestującej w najem nieruchomości oraz spółek zależnych, o których mowa w ustawie o firmach inwestujących w najem nieruchomości.”

6) *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 59 i 60;”;

7) *w art. 16h w ust. 1 w pkt 1 na końcu średnik zastępuje się przecinkiem i 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 59 i 60, do czasu ich odpłatnego zbycia;”;

8) w art. 17:

a) w ust. 1 w pkt 58 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 59, 60 i 61 w brzmieniu:

„59) 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 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;

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

- a) z 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;

61) dochody z odpłatnego zbycia akcji w spółce będącą firmą inwestującą w najem nieruchomości, jeżeli począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie dwóch lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, dochód uzyskany ze zbycia akcji, o których mowa w niniejszym punkcie, został wydatkowany na nabycie akcji w spółce będącą firmą inwestującą w najem nieruchomości. W przypadku niewypełnienia warunku nabycia akcji



w spółce będącą firmą inwestującą w najem nieruchomości we wskazanym terminie podatnik jest obowiązany do złożenia korekty zeznania, o którym mowa w art. 27 ust. 1, i do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę; odsetki nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności, o którym mowa w art. 27 ust. 1 do dnia zapłaty podatku włącznie;”,

b) *dodaje się ust. 13-18 w brzmieniu:*

„13. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 59, 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 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 najmu nieruchomości mieszkalnych.*

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

15. Firma inwestująca w najem nieruchomości, o której mowa w ust. 1 pkt 59, 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 59, 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 przypadku wykreślenia firmy inwestującej w najem nieruchomości, o której mowa w ust. 1 pkt 59, z rejestru, o którym mowa w art. 9 ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości, z przyczyn, o których mowa w art.11 ust. 3 pkt 1-3 tej ustawy, firma ta traci prawo do zwolnienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 59, 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 oraz do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę, w terminie 20 dni od dnia wykreślenia z rejestru.

17. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 60, stosuje się pod warunkiem, że spółka prowadzi ewidencję rachunkową w sposób umożliwiający określenie, jaka część uzyskiwanych w każdym roku podatkowym dochodów (przychodów) pochodzi z najmu nieruchomości mieszkalnych, jaka ze zbycia nieruchomości mieszkalnych, a jaka z pozostałych źródeł.

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, 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 najmu nieruchomości mieszkalnych pozostawały do ogólnej kwoty przychodów uzyskanych przez tę spółkę.”;

9) *w art. 19 w ust. 1 w pkt 2 po lit. b kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 3 w brzmieniu:*

„3) 8,5% - od dochodów uzyskanych bezpośrednio lub pośrednio z 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.”;

10) *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 60, ust. 4 nie stosuje się.”;

11) 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 59, w zakresie dochodów, o których mowa w tym przepisie; w przypadku wydatkowania takich dochodów lub ich części na wypłatę dywidendy lub w przypadku upływu 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 60, w zakresie dochodów, o których mowa w tym przepisie.”,

b) *po ust. 4a dodaje się ust. 4b-4d w brzmieniu:*

„4b. Jeżeli podatnik, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 60, 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 60; przepis ten stosuje się również do dochodów za lata poprzedzające rok podatkowy, zadeklarowanych i niewydatkowanych na cele określone w art. 17 ust. 1 pkt 60.

4c. Jeżeli podatnik, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 59, 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. Przepisy ust. 4c mają zastosowanie również do podatnika, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 60, jeżeli zostanie postawiony w stan likwidacji albo zostanie ogłoszona jego upadłość.”.

Konfederacja Lewiatan, KL/229/100/AZ/2018

