



Warszawa, dnia 26 lipca 2017 r.

Polska Rada Centrów Handlowych

ul. Nowogrodzka 50

00-695 Warszawa

e-mail: prch@prch.org.pl

Sz.P. Minister Paweł Gruza

Podsekretarz Stanu

Ministerstwo Finansów

ul. Świętokrzyska 12

00-916 Warszawa

e-mail: sekretariat.DD@mf.gov.pl

Szanowny Panie Ministrze,

Działając w imieniu Stowarzyszenia Polska Rada Centrów Handlowych (dalej: **PRCH**), największej organizacji skupiającej firmy działające w branży nieruchomości handlowych, w związku z pismem z dnia 12 lipca 2017 r. zapraszającym do konsultacji projektu z dnia 6 lipca 2017 r. ustawy o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (dalej: **Projekt**), niniejszym przedstawiamy stanowisko branży w przedmiotowej sprawie.

Dla zachowania przejrzystości, w pierwszej kolejności, przedstawiamy ogólne uwagi do Projektu w kontekście struktury i zasad funkcjonowania rynku nieruchomości handlowych, a w dalszej kolejności odnosimy się do wybranych propozycji legislacyjnych w bardziej szczegółowy sposób (wraz z propozycjami zmian).

INFORMACJE OGÓLNE

- (a) Poniższe uwagi zostały przygotowane w imieniu branży nieruchomości handlowych, w szczególności podmiotów zajmujących się inwestycjami i zarządzaniem galeriami handlowymi w Polsce. Jest to branża, która odpowiada za blisko 120 mld PLN obrotu handlowego, 40 tys. punktów handlowych i 400 tys. miejsc pracy.

Jest to więc branża kluczowa dla polskiego PKB (szacuje się, że sam handel detaliczny, który w ponad 60% jest realizowany w punktach handlowych o powierzchni ponad 400 m², generuje wartość dodaną na poziomie 5,3% rocznego PKB Polski) i dla zachowania stabilnego rozwoju gospodarczego, w tym możliwości realizowania handlu detalicznego według określonych standardów m.in. z zachowaniem transparentnych procedur fiskalizacji i zatrudniania personelu.



Jednocześnie, należy wskazać, iż inwestycje w nieruchomości komercyjne w Polsce to wartość około 4 – 5 mld PLN w skali roku (na podstawie danych za 2016 r.). Pasuje to Polskę w ścisłej czołówce regionu Europy Środkowo-Wschodniej (szacuje się, że w Polsce lokowanych jest obecnie ponad 30% inwestycji w regionie).

- (b) Branża nieruchomości handlowych wyraża zadowolenie z uwzględnienia jej w procesie konsultacji tak istotnych zmian regulacyjnych, jak wynikające z Projektu. Rzetelny i transparentny proces konsultacyjny jest kluczowy dla tworzenia dobrego prawa, które będzie przyjazne i zrozumiałe dla przedsiębiorców, jednocześnie realizując cele stawiane przez Skarb Państwa.

W tym kontekście wskazujemy jednak, iż termin 14-dniowy na wstępne konsultacje dotyczące tak skomplikowanej materii i mającej tak istotne skutki dla biznesu wydaje się zbyt krótki. Wyrażamy wolę uczestniczenia w dalszych konsultacjach i rozumiemy, iż będą one prowadzone na dalszym etapie prac legislacyjnych, tak by finalnie uchwalane prawo nie było destabilizujące dla biznesu oraz by nie odbijało się negatywnie na prowadzonej działalności inwestycyjnej i gospodarczej.

- (c) Branża nieruchomości handlowych wyraża również zadowolenie z dynamicznych działań polskiego Ministerstwa Rozwoju i Finansów, które zmierzają do implementacji przepisów Dyrektywy Rady UE 2016/1164 z dnia 12 lipca 2016 r. ustanawiającej przepisy mające na celu przeciwdziałanie praktykom unikania opodatkowania, które mają bezpośredni wpływ na funkcjonowanie rynku wewnętrznego (Dz.U.U.E.L z 2016 r. Nr 193, s. 1; dalej: ATAD).

Potwierdza to poszanowanie prawa unijnego i dbałość, aby to prawo w możliwie krótkim terminie stało się częścią porządku prawnego w Polsce. Rozumiemy więc, iż rozpoczynając konsultacje Projektu znacznie przed terminem implementacji określonym w ATAD, Polska zamierza doprowadzić do sytuacji, w której wprowadzane prawo krajowe realizuje cele ATAD, jednocześnie spełniając standardy unijne.

UWAGI OGÓLNE DO PROJEKTU

- (a) Analiza propozycji legislacyjnych zawartych w Projekcie wskazuje, iż kluczowe znaczenie dla branży nieruchomości handlowych, mogą mieć następujące rozwiązania: (i) modyfikacje przepisów ograniczających wysokość odliczalnych kosztów finansowania dłużnego, (ii) modyfikacje przepisów ograniczających wysokość odliczalnych kosztów usług niematerialnych oraz (iii) wprowadzenie przepisów o minimalnym podatku dochodowym w odniesieniu do podatników posiadających nieruchomości komercyjne o znacznej wartości. Z tego też względu, poniżej odnosimy się – w sposób ogólny – do wskazanych rozwiązań legislacyjnych, oceniając wstępnie ich wpływ na branżę nieruchomości handlowych oraz postulując określone zmiany (jeśli są one oczekiwane).



- (b) Proponowane rozwiązanie dotyczące ograniczania odliczalności kosztów finansowania dłużnego dla celów podatkowych, w ocenie branży, może doprowadzić do wzrostu ryzyka i kosztów realizacji inwestycji nieruchomościowych w Polsce. Zgodnie bowiem z proponowanym rozwiązaniem, w danym roku podatkowym odliczeniu podlega wyłącznie kwota finansowania dłużnego do poziomu 30% podatkowego wskaźnika EBITDA (niezależnie od pochodzenia finansowania dłużnego – kredyty bankowe, obligacje czy pożyczki wewnątrzgrupowe). Oznacza to, iż w podmioty realizujące inwestycje nieruchomościowe finansowane długiem (co jest standardem), mogą nie mieć możliwości (szczególnie w początkowej fazie inwestycji, kiedy jest ponoszony główny koszt odsetkowy) ujęcia kosztu pozyskania kapitału w rachunku podatkowym (szczególnie w początkowej fazie inwestycji, dochód podatkowy może być niski, a więc ujmowanie kosztu finansowania dłużnego będzie w praktyce ograniczone). Niewątpliwie, wprowadzenie takiego warunku zaliczania kosztu finansowania dłużnego do rachunku podatkowego będzie brane pod uwagę i uwzględniane przez deweloperów rozważających inwestycje nieruchomościowe w Polsce.
- (c) Branża nieruchomości handlowych nie znajduje uzasadnienia dla oparcia klucza określania maksymalnego kosztu finansowania dłużnego w danym roku podatkowym w oparciu o wskaźnika EBITDA podatkowa. Wskazana regulacja powinna stanowić implementację odpowiedniego przepisu ATAD, który to opiera analogiczny klucz o wskaźnik EBITDA, ale finansowa (rachunkowa). Klucz zdefiniowany w ATAD może – w większości przypadków w branży nieruchomości handlowych – pozwolić na zdefiniowanie kwoty dopuszczalnego kosztu finansowania dłużnego na poziomie wyższym, niż w przypadku oparcia go o wskaźnik EBITDA podatkowa (co jest zdecydowanie bardziej uzasadnione w przypadku projektów o charakterze deweloperskim, gdzie zaangażowanie kapitału dłużnego, w tym kapitału polskich banków, jest wysokie a dochodowość niska – rozciągnięta w czasie.).
- (d) Jednocześnie, w ocenie branży nieruchomości handlowych, brak precyzyjnych przepisów intertemporalnych, dających ochronę inwestycjom finansowanym czy realizowanym w latach ubiegłych, należy ocenić negatywnie. Stabilność i pewność rynku oraz inwestycji, jest jednym z podstawowych kryteriów branych pod uwagę przez deweloperów decydujących o inwestycji nieruchomościowej (ma to również wpływ na parametry pozyskania finansowania dłużnego). Jeśli miałyby dojść do sytuacji, w której koszty finansowania dłużnego zaciągniętego w przeszłości będą podlegać ograniczeniom wskazanym w Projekcie, może należałoby to odczytywać jako naruszenie praw nabytych, a więc naruszenie zasad, na jakich inwestorzy zdecydowali się zaciągnąć finansowanie, aby zrealizować projekt (wpływ na covenanty w umowach kredytowych).
- (e) Zakładając, że Polska będzie jedynym krajem regionu Europy Środkowo-Wschodniej, który przyjmie bardziej restrykcyjne kryteria zaliczania kosztu finansowania dłużnego do wyniku podatkowego niż określone w ATAD, może to stanowić istotny czynnik decyzyjny dla deweloperów rozważających inwestycje w regionie. W rezultacie, rynek nieruchomości handlowych i komercyjnych w Polsce, który wciąż nie jest w pełni nasycony a wiele nieruchomości wymaga rewitalizacji, może czekać odpływ kapitału i zastój (światowy trend jest raczej odwrotny), co negatywnie odbije się na jakości i komforcie



życia społeczeństwa. Polska może więc stracić status lidera na rynku, który wciąż przeżywa relatywnie dynamiczne przyrosty (utrata dynamiki, to też utrata wpływów podatkowych do budżetu Państwa).

- (f) Mając na względzie powyższe, branża nieruchomości handlowych stoi na stanowisku, iż rozwiązanie w przedmiocie odliczalności kosztów finansowania dłużnego jest zbyt restrykcyjne i może negatywnie wpłynąć na rynek nieruchomości oraz perspektywę inwestycyjną w Polsce. W szczególności, nie ma uzasadnienia dla restrykcyjnego limitowania kosztu finansowania dłużnego zaciąganego np. na rynku bankowym czy na giełdzie. Dla stabilności inwestycji w regionie i utrzymania atrakcyjności, postulowane jest oparcie się o zasady i klucze odliczalności kosztów finansowania dłużnego zdefiniowane w ATAD, w tym możliwość definiowania klucza na poziomie grupy kapitałowej (a więc zasady i klucze, które stanowiły przejaw kompromisu na poziomie Unii Europejskiej).
- (g) W ocenie branży, jeśli Ministerstwo Rozwoju i Finansów ma obawy odnośnie do erozji podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym w Polsce poprzez finansowanie długiem od podmiotów powiązanych, to Ministerstwo Rozwoju i Finansów, posiada już odpowiednie narzędzia prawne, które pozwalają na szczegółową analizę i weryfikację w tym zakresie (regulacje w zakresie cen transferowych). Dlatego też, branża nie widzi konieczności wprowadzania nadmiernych restrykcji dotyczących finansowania długiem (regulacje ATAD oraz w zakresie cen transferowych powinny stanowić wystarczające mechanizmy w tym zakresie).
- (h) Proponowane rozwiązanie dotyczące ograniczenia odliczalności kosztów usług niematerialnych dla celów podatkowych, zdaniem branży nieruchomości handlowych, będzie skutkowało pogorszeniem sytuacji podmiotów, które m.in. poszukując efektywności i synergii biznesowych zdecydowały się na outsourcing pewnych funkcji. Jednocześnie, premiowane będą podmioty, które takich działań nie podjęły, lecz np. kwestie zarządzania własnością intelektualną, reklamą czy zarządzanie bezpieczeństwem informatycznym realizują samodzielnie. Branża nie znajduje uzasadnienia dla tego typu różnicowania podmiotów i ograniczania możliwości odniesienia w wyniku podatkowy usług zewnętrznych i specjalistycznych (przy jednoczesnym umożliwieniu odniesienia w wyniku usług realizowanych w ramach własnej organizacji).
- (i) Z perspektywy branży, przyjęcie rozwiązania zawartego w Projekcie, może ograniczyć efektywność działań inwestycyjnych, w szczególności w ich wstępnej fazie. Powszechną praktyką na rynku nieruchomości jest powoływanie spółek celowych dla kolejnych projektów nieruchomościowych, które w fazie rozwoju inwestycji ponoszą zewnętrzny koszt zarządzania. Jeśli takie koszty nie mogłyby zostać odniesione w wyniku podatkowy w okresie, w którym spółka celowa jeszcze nie generuje istotnych przychodów, powodowałoby to że standardowe koszty działalności deweloperskiej są wykluczane, a więc spada efektywność inwestycji (abstrahując od tego i tak należy doprecyzować, czy koszty usług zewnętrznych, które są kapitalizowane np. do wartości inwestycji, również podlegają ograniczeniom, czy nie).
- (j) Jednocześnie, w ocenie branży, limitowanie kosztów usług niematerialnych, takich jak np. reklama, bardzo negatywnie może odbić się nie tylko na rynku nieruchomości handlowych, ale na całym sektorze



handlu. Reklama w handlu jest kluczowa dla generowania sprzedaży (która zresztą jest realizowana na niskich marżach, wahających się od 0,5% do 10% w zależności od asortymentu). Faktyczny wzrost kosztów reklamy, z perspektywy sektora handlu, ograniczy możliwość równego rywalizowania na rynku. Z tej przyczyny, proponowane rozwiązanie to bardzo mocna ingerencja w rynek, która negatywnie wpłynie na konkurencyjność.

- (k) W kontekście powyższego, branża stoi na stanowisku, iż należy odstąpić od rozwiązania ograniczającego odliczalność kosztów usług niematerialnych, z uwagi na jego charakter – dyskryminuje pewne rodzaje biznesów. Branża uważa, że Ministerstwo Rozwoju i Finansów posiada narzędzia prawne, które pozwalają na eliminowanie kosztów usług niematerialnych, które są nadmierne (regulacje w zakresie cen transferowych czy ogólne regulacje z zakresu odliczalności kosztów podatkowych), i pozwolić na przesunięcie możliwości odliczenia na przyszłe okresy.
- (l) Branża nieruchomości handlowych nie znajduje uzasadnienia dla wprowadzenia regulacji o tzw. minimalnym podatku dochodowym w odniesieniu do podmiotów posiadających wybrane nieruchomości handlowe i komercyjne w Polsce. Centra handlowo-usługowe i budynki biurowe to wyłącznie część rynku nieruchomości komercyjnych (poza tym funkcjonują jeszcze m.in. magazyny logistyczne, budynki mieszkaniowo-usługowe) – niezrozumiałe jest wprowadzanie wymogu płacenia podatku wyłącznie od wybranych typów budynku, które funkcjonują na rynku.
- (m) Wprowadzenie takiego podatku od wartości nieruchomości handlowych, może doprowadzić do pewnego rodzaju stygmatyzacji branży nieruchomości handlowych, co w sposób oczywisty ograniczy dynamizm i optymizm w branży. Stąd też, właściciele nieruchomości mogą nie podejmować działań zmierzających do renowacji czy zwiększania wartości budynków, skoro wiązać się to będzie z potencjalnym sankcyjnym podatkiem (pomimo konieczności ponoszenia kosztów inwestycji). Brak działań ze strony właścicieli będzie wpływać negatywnie na komfort i standard otoczenia i użytkowników (klienci, pracownicy) nieruchomości wskazanych w Projekcie.
- (n) Według najlepszej wiedzy branży, brak jest analogicznego rozwiązania prawnego (minimalny podatek dochodowy od wartości nieruchomości) w krajach regionu Europy Środkowo-Wschodniej, a więc wdrożenie tego mechanizmu w Polsce byłoby ewenementem, który niestety mógłby skutkować naruszeniem prawa unijnego i odpływem kapitału inwestycyjnego.
- (o) Zasadnicze wątpliwości branży dotyczą możliwości opodatkowania podatkiem dochodowym (przychodowym) nie działalności operacyjnej (czy inwestycyjnej), ale wartości majątku. Skoro bowiem przedmiotem opodatkowania tym podatkiem ma być dochód (przychód), niezrozumiałe jest założenie, że w przypadku własności określonych (co do rodzaju i wartości) środków trwałych, podatek ten ma być kalkulowany od ich wartości. Takie zdefiniowanie zasad opodatkowania narusza samą konstrukcję podatku dochodowego (przychodowego), nie jest bowiem w żaden sposób skorelowany z działalnością prowadzoną z wykorzystaniem tego środka trwałego. Co więcej, prowadzi do sytuacji, w której środek trwały nie jest jeszcze faktycznie wykorzystywany w prowadzonej działalności gospodarczej, ale już generuje minimalne obciążenie podatkowe z tytułu podatku dochodowego (choć dochodu brak).



- (p) Proponowane rozwiązanie dotyczące minimalnego podatku dochodowego (kalkulowanego w praktyce od wartości majątku) zakłada jego selektywność, gdyż obejmuje wyłącznie pewne kategorie obiektów budowlanych (w oparciu o klasyfikację oraz wartość). Podmioty, które są właścicielami niezasiedlonych budynków biurowych o wartości odpowiednio 9 mln PLN i 11 mln PLN, pomimo, iż nie będą osiągać dochodu (przychodu) z tych budynków, mogą zostać selektywnie zobowiązane do płacenia minimalnego podatku dochodowego (tylko podmiot będący właścicielem biurowca o wartości 11 mln PLN). Oznacza to więc, iż własność budynków o charakterze mieszanym (np. hotele z częścią biurową, dworce z częścią komercyjną) i o niskiej wartości, będzie premiowana (nie będzie bowiem objęte sankcyjnym podatkiem, który w ogóle nie uwzględnia stopnia wykorzystania budynku w ramach działalności w danym roku). W konsekwencji, taka selektywność wynikająca z decyzji Państwa Członkowskiego Unii Europejskiej, która zakłada konkurencję na rynku (w żadnym stopniu bowiem nie referuje do rzeczywistych dochodów czy przychodów uzyskiwanych w komercjalizacji nieruchomości), może oznaczać, iż przyznana zostaje niedozwolona pomoc publiczna (która powinna zostać objęta obowiązkiem notyfikacji).
- (q) Zdaniem branży, wprowadzenie takiego rozwiązania w odniesieniu do projektów inwestycyjnych, będących aktualnie w fazie rozwoju, może doprowadzić do naruszenia kluczowych parametrów realizacji tych projektów (w tym parametrów będących podstawą przyznania finansowania). Może się bowiem okazać, iż projekty te będą podlegać opodatkowaniu podatkiem dochodowym w Polsce, nawet jeśli nie będą jeszcze generować żadnego dochodu (obrotu). Zmiana zasad realizacji inwestycji w ich trakcie, może znacząco obniżyć zaufanie inwestorów (również krajowych) do inwestycji w Polsce, a także ograniczyć przyszłe inwestycje (szczególnie mając na względzie, iż pozostałe kraje regionu, nie stosują takich rozwiązań, a na pewno nie zasad opodatkowania projektów w trakcie ich realizacji).
- (r) Jednocześnie, wprowadzenie minimalnego podatku dochodowego, może skutkować zasadniczymi wątpliwościami dotyczącymi sposobu rozliczania strat podatkowych poniesionych przez deweloperów w latach ubiegłych (w tym, w okresach realizacji inwestycji). Jeśli miałyby się okazać, iż straty z lat ubiegłych nie będą podlegać odliczeniu, to naruszałoby to zasadę praw nabytych.
- (s) Mając na względzie powyższe, branża nieruchomości handlowych, stoi na stanowisku, iż wprowadzenie tzw. minimalnego podatku dochodowego (uzależnionego od rodzaju i wartości budynku) nie ma uzasadnienia. Rozumiejąc, iż intencją Ministerstwa Rozwoju i Finansów jest doprowadzenie do sytuacji, w której wartość dodana generowana w Polsce jest opodatkowana w Polsce, branża wskazuje na powszechnie stosowane i akceptowane narzędzie, jakimi są regulacje w zakresie cen transferowych, aby ten skutek uzyskać.



UWAGI SZCZEGÓŁOWE DO PROJEKTU

Wstępna analiza treści Projektu dokonana przez branżę nieruchomości handlowych prowadzi do wniosku, iż pewne sformułowania czy definicje (bądź ich brak) określone w Projekcie budzą wątpliwości i wymagają doprecyzowania. Poniżej przedstawiono uwagi legislacyjne do wybranych propozycji zawartych w Projekcie, ale tylko w odniesieniu do przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (j.t. Dz.U. z 2016 r., poz. 1888 ze zm.; dalej: **ustawa o PDOP**).

Zmieniany przepis	Ocena	Skutek	Propozycja
Uchylenie art. 11 ust. 8 pkt 1 ustawy o PDOP	Uchylenie przepisu na podstawie którego spółki wchodzące w skład podatkowej grupy kapitałowej mogą stosować warunki odbiegające od rynkowych (w odniesieniu do wzajemnych transakcji)	Obniżenie atrakcyjności instytucji podatkowej grupy kapitałowej; zmiana nieuzasadniona ze względu na sposób rozliczania podatku w ramach podatkowej grupy kapitałowej	Odstąpienie od uchylenia przepisu
Art. 15c ust. 1 ustawy o PDOP	Oparcie klucza (ograniczenia) do kalkulacji maksymalnych kosztów podatkowych o wskaźnik EBITDA podatkowa	Możliwość zaliczania kosztów finansowania dłużnego w rachunek podatkowy (szczególnie w pierwszej fazie inwestycji) będzie istotnie ograniczone	Odniesienie ograniczenia do wskaźnika EBITDA rachunkowa (finansowa), a nie podatkowa
Art. 15c ust. 3 ustawy o PDOP	Brak precyzyjnej definicji infrastruktury publicznej oraz ogólnego interesu publicznego	Wątpliwość interpretacyjna	Zdefiniowanie infrastruktury publicznej, jako projektu poprawiającego warunki bytowe ludności na danym obszarze, w szczególności pozwalającego zaspokajać im potrzeby bytowe i socjalne
Art. 15c ust. 5 ustawy o PDOP	Brak informacji odnośnie traktowania różnic kursowych	Wątpliwość interpretacyjna	Wykluczenie różnic kursowych z restrykcji



	dotyczących finansowania dłużnego		
Art. 15e ustawy o PDOP	Wprowadzenie ograniczenia odliczalności kosztów usług niematerialnych	Negatywny wpływ na rynek nieruchomości handlowych w Polsce, jak również na pozostałe gałęzie gospodarki	Odstąpienie od propozycji
Art. 24a ust. 16 ustawy o PDOP	Brak precyzyjnego zdefiniowania co oznacza prowadzenie istotnej rzeczywistej działalności gospodarczej	Wątpliwość interpretacyjna	Doprecyzowanie, czy działalność powinna być istotna ze względu na grupę kapitałową czy podmiot prowadzący tę działalność
art. 24b ustawy o PDOP	Wprowadzenie minimalnego podatku dochodowego	Negatywny wpływ na rynek nieruchomości komercyjnych (w tym handlowych) w Polsce	Odstąpienie od propozycji
Art. 6 Projektu	Brak jednoznacznej informacji odnośnie zasad stosowanych do finansowania zaciągniętego w przeszłości	Wątpliwość interpretacyjna	Utrzymanie zasady praw nabytych, tj. do finansowania stosuje się zasady obowiązujące na moment jego zaciągnięcia

Zastrzegamy, że powyższe uwagi mogą nie być wyczerpujące m.in. z uwagi na krótki termin konsultacji. Stąd też, dopuszczamy możliwość zgłoszenia dodatkowych uwag na dalszym etapie prac regulacyjnych nad Projektem.

Mamy nadzieję, że nasze uwagi spotkają się ze zrozumieniem Ministerstwa Rozwoju i Finansów oraz zostaną uwzględnione. Zgłaszamy gotowość i chęć uczestnictwa w dalszych pracach regulacyjnych nad Projektem.

W imieniu Polskiej Rady Centrów Handlowych,

Radosław Knap

Dyrektor Generalny, Członek Zarządu