

Fundacja skierowała do MF wystąpienie w sprawie uregulowania kwestii zwolnienia listów zastawnych z podatku u źródła.

W dniu 13/09/2017 Fundacja Hipoteczna skierowała do MF wystąpienie w sprawie konieczności doprecyzowania kwestii poboru podatku u źródła od listów zastawnych.

Należy podkreślić, że po ostatniej nowelizacji ULZiBH, listy zastawne zostały zwolnione z podatku u źródła. Jeszcze przed nowelą, zagraniczni inwestorzy (tylko od takich podmiotów pobierany jest ten podatek) mogli skorzystać ze zwolnienia – jednak wiązało się to z koniecznością przedstawienia przez inwestora certyfikatu rezydencji, co w praktyce nie jest stosowane na rynku światowym i obniżało atrakcyjność polskich papierów wartościowych. Aby rozwiązać ten problem, w ostatniej nowelizacji wprowadzono generalne wyłączenie z opodatkowania podatkiem u źródła odsetek od listów zastawnych.

Obecnie pojawiły się wątpliwości interpretacyjne, co do skuteczności ww. reformy, ze względu na uzyskane interpretacje indywidualne, wydane przez urzędy skarbowe, które uzależniają możliwość praktycznego zwolnienia inwestora z podatku od identyfikacji podatnika, która – ponownie – ma być dokonywana poprzez przedstawienie przez niego certyfikatu rezydencji podatkowej! W rezultacie, takie podejście całkowicie niweczy wysiłek legislacyjny noweli ULZiBH, uniemożliwiając dalszy rozwój rynku listów zastawnych z uwagi na niepewność prawną dokonywania emisji na rynku UE.

Mając na uwadze powyższe, Fundacja Hipoteczna zaargumentowała i wystąpiła do MF z postulatem wydania interpretacji ogólnej przesądzającej, że przychody z listów zastawnych są zwolnione z podatku u źródła, bez konieczności przedstawiania przez inwestorów certyfikatu rezydencji, poświadczającego uprawnienie do skorzystania z tego zwolnienia.

Prezes Fundacji uczestniczyła w konferencji ECBC w Barcelonie.

W dniach 14-15/09/2017 prezes Fundacji uczestniczyła w konferencji ECBC.

Dominującym tematem komentowanym na forum konferencji ECBC 2017 w Barcelonie był oczywiście projekt Dyrektywy dot. covered bonds. Kluczowy wykład wygłosił eurodeputowany Bernd Lucke, odpowiedzialny za prowadzenie tego projektu w PE.

B. Lucke podkreślił, że inicjatywa ta ma konserwatywny regulacyjny charakter i nie należy spodziewać się wysokiego stopnia harmonizacji zasad CB w UE. Zadeklarował, że w żadnym razie przyszła dyrektywa nie powinna zmniejszyć dywersyfikacji produktów i swobody gospodarczej. Regulacja idzie w kierunku rozróżnienia pod względem preferencyjnego traktowania: Premium CB, Ordinary CB, w dalszej kolejności European Secure Notes (tj. obligacje zabezpieczone, ale nie na hipotekach i wierzycielnościach publicznych).

Drobną nowością będzie odstąpienie w kategorii Premium CB od akceptacji jako zabezpieczenia hipoteki na statkach tzw. hipoteki morskiej, o co kraje posiadające ten rodzaj finansowania CB zabiegały. Jasno też B. Lucke opowiedział się przeciwko spekulacjom zakładającym wprowadzenie dyrektywą preferencji dla tzw. Green Covered Bonds. Ten temat w ostatnich latach gości na każdej konferencji CB. Podkreślił podejście ekonomiczne i sprzeciwił się mieszanu dla celów regulacyjnych CB politycznej presji na propagowanie ekologicznych źródeł energii i ich finansowania z oceną ryzyka odzwierciedloną w preferencjach traktowania CB. Ani bowiem inwestorzy, ani agencje ratingowe nie są gotowi postrzegać przymiotnika „green” w kategorii kompensacji ryzyka zabezpieczeń obligacji typu covered bonds, zatem w planowanej dyrektywie nie należy spodziewać się takiej preferencji. Podobnie rozwiął w swoim wystąpieniu nabrzmiałe nieporozumienie co do rzekomego wspierania przez KE lub w projekcie Dyrektywy inicjatywy labellingu prowadzonej przez ECBC. Termin „CB label”, użyty w omówieniach projektu dyrektywy, odnosi się jedynie do dbania i utrzymania wysokiego poziomu bezpieczeństwa regulacyjnego produktów CB.



Fundacja na Rzecz
Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady
Programowej
Fundacji:



Interesujący wątek wystąpienia i dyskusji dotyczył na koniec kwestii ewentualnego różnicowania wagi ryzyka dla obligacji państw UE – daniem B. Lucke powinien on odzwierciedlać rzeczywisty poziom ryzyka i kondycji poszczególnych państw. Przyznał jednak, że obecnie nie ma w PE większości dla poparcia takiej inicjatywy. Projekt Dyrektywy CB nie zakłada również w tej kwestii żadnych zmian odnośnie zmiany przywilejów kapitałowych dla publicznych CB czy dla obligacji Państw UE, w zależności od państwa emisji.

Wystąpienie prezes Fundacji na INSOL Europe Academic Forum

W dniu 4 Października obradowała w Warszawie INSOL Europe Academic Forum, w którym Polskę reprezentuje mec. Paweł Kuglarz.

Prezes Fundacji A. Tułodziecka wygłosiła podczas konferencji referat i wzięła udział w wieczornym spotkaniu zakreślając daleko idący związek pomiędzy, będącym przedmiotem Forum, projektem dyrektywy w zakresie europejskich ram prawnych w zakresie zapobiegawczej restrukturyzacji (*EC Directive proposal on preventive restructuring framework*), a kluczową dla perspektyw rynku kredytów hipotecznych skuteczną odzyskiwalnością zabezpieczeń kredytowych na nieruchomościach. Wskazano również na skutki i trudności w harmonizacji prawa upadłościowego wskazując chociażby procedury upadłości konsumenckiej. Dobrym przykładem trudności jest zróżnicowany okres ochrony zapadalności karencji kontrolowania dochodów upadłego (obecne regulacje narodowe: od 1 roku do 10 lat w zależności od poszczególnych państw UE).

Prace nad zagadnieniami prawa upadłościowego, restrukturyzacyjnego niezależnie od zaimplementowanych właśnie skutków Dyrektywy BRRD i wpływ tej prawnej infrastruktury na rynek finansowania nieruchomości są jednym z kluczowych zagadnień perspektywy rozwoju i opłacalności produktów hipotecznych **oraz jednym z priorytetowych zainteresowań FKH na najbliższe lata.**

Jest już Hypostat 2017!

Ukazała się nowa publikacja Europejskiej Federacji Hipotecznej (EMF) prezentująca rynek kredytów hipotecznych i rynek nieruchomości mieszkaniowych w Europie: **Hypostat 2017.**

Hypostat to publikowany od 1998 roku europejski rocznik statystyczny dot. kredytowania hipotecznego i budownictwa mieszkaniowego. W 2017 r. zaprezentowano analizy i statystyki dotyczące 28 krajów UE oraz 5 innych państw.

Jak co roku, Fundacja zapewniła wkład do publikacji – przestaliśmy dane dotyczące polskiego rynku hipotecznego i nieruchomości.

Hypostat 2017 do pobrania ze strony Fundacji:

[Hypostat 2017](#)

Rząd przyjął projekt nowelizacji ustaw podatkowych

Podczas posiedzenia w dniu 03/10/2017 rząd przyjął projekt nowelizacji ustaw podatkowych.

Zmiany mają dotyczyć m.in. opodatkowania dochodów z najmu. Obecnie są one opodatkowane na zasadach ogólnych (PIT 18 lub 32%) bądź ryczałtem 8,5%. Zmiana miałaby polegać na objęciem stawką ryczałtu 8,5% przychodów z najmu do 100 tys. zł rocznie – powyżej tej granicy miałyby zastosowanie stawka ryczałtu w wysokości 12,5%.

Projekt przewiduje także wprowadzenie zupełnie nowego podatku od nieruchomości komercyjnych o wartości powyżej 10 milionów złotych. Podstawą opodatkowania jest wartość początkowa nieruchomości pomniejszona o kwotę 10 mln zł, zaś stawka podatku wynosić ma 0,035% (na wcześniejszym etapie prac proponowano 0,042%). Nowy podatek będzie mógł zostać odliczony od podatku CIT.

[Ustawy podatkowe w RCL/ Sejmie](#)



Fundacja na Rzecz
Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady
Programowej
Fundacji:

 Bank Pekao

 Pekao Bank
Hipoteczny

 mBank

 Bank
Hipoteczny

 ING
BANK ŚLĄSKI

 Bank Zachodni WBK
Grupa Santander

 Raiffeisen
POLBANK

 Ministerstwo
Finansów

 MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

 NBP
Narodowy Bank Polski

Nowy wyrok TSUE dot. kredytów walutowych

W dn. 20/09/2017 po raz kolejny głos w sprawie kredytów walutowych zabrał Trybunał Sprawiedliwości UE (TSUE).

Sprawa dotyczyła kredytu hipotecznego denominowanego w CHF, zaciągniętego przez rumuńskich konsumentów. Rumuński sąd zadał TSUE 3 pytania prejudycjalne:

Pyt. 1. Czy znacząca nierównowaga pomiędzy prawami i obowiązkami stron powinna być rozpatrywana tylko w kontekście momentu zawarcia umowy, czy też przez całe życie kredytu?

Zgodnie z wyrokiem TSUE:

Ad 1. Powyższa ocena powinna być dokonana w odniesieniu do momentu zawarcia danej umowy, z uwzględnieniem ogółu okoliczności, które mogły być znane bankowi w tym momencie i mogły mieć wpływ na późniejsze wykonanie umowy.

Pyt. 2. Czy bank powinien w umowie ujmować tylko mechanizm funkcjonowania tego typu kredytu, czy też wszelkie jego możliwe konsekwencje, mogące wpływać na cenę płaconą przez konsumenta?

Zgodnie z wyrokiem TSUE:

Ad. 2 Warunek dotyczący spłaty kredytu w walucie obcej powinien zostać zrozumiany przez konsumenta w aspekcie formalnym i gramatycznym, ponadto przekazana mu informacja powinna pozwolić konsumentowi na oszacowanie potencjalnych konsekwencji ekonomicznych „walutowości kredytu: dla jego zobowiązań finansowych.

Pyt. 3. Czy zjawisko „walutowości” kredytu może stanowić „główny przedmiot umowy”?

Zgodnie z wyrokiem TSUE:

Ad. 3 „Walutowość kredytu” może być objęta pojęciem „głównego przedmiotu umowy” w rozumieniu dyrektywy 93/13, przez co warunku tego nie można uznać za nieuczciwy, o ile został on wyrażony prostym i zrozumiałym językiem.

Powyższy wyrok TSUE podkreśla wagę informacji o ryzykach kredytu hipotecznego (w tym: ryzyku zmiany kursu FX) w kontekście legalności kredytów.

Przypominamy w tym miejscu, że Fundacja Hipoteczna już od końca 2006 roku przygotowuje dla banków informacje o ryzykach kredytu hipotecznego – zgodnie z wymogami Rekomendacji S. Ostatnią taką analizę przygotowaliśmy wg stanu na koniec września 2017 r.

[Fundacyjne Info o ryzyku kredytu hipotecznego](#)

Kolejne emisje listów zastawnych na polskim rynku.

W dn. 27/09/2017 r. PKO Bank Hipoteczny dokonał kolejnej emisji listów zastawnych o wartości 500 mln euro.

Termin zapadalności LZ określono na 27/08/2024 roku, marża wynosi 28 p.b. ponad EUR Mid-Swap.

Także mBank Hipoteczny uplasował na rynku dwie duże emisje – obie w PLN.

W dn. 29/09/2017 r. mBH wyemitował listy na kwotę 500 mln zł z terminem wykupu 10/09/2022 r. i marżą 75 p.b. ponad WIBOR 3M. Natomiast w dn. 11/10/2017 mBH dokonał emisji na 1 mld zł z terminem wykupu 15/09/2023 r. i marżą 82 p.b. ponad WIBOR 3M.

W listopadzie współorganizujemy Central European Covered Bonds Conference – SAVE THE DATE!

W dniach 9-10 listopada 2017 r. odbędzie się 21. edycja European Covered Bonds Conference. W tym roku konferencja odbywa się w Warszawie, zaś jej gospodarzem jest mBank Hipoteczny. Konferencja organizowana jest przez Niemiecki Związek Listu Zastawnego (vdp) we współpracy z Fundacją Hipoteczną.



Fundacja na Rzecz
Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady
Programowej
Fundacji:

Bank Pekao

Pekao Bank
Hipoteczny

mBank

m Bank
Hipoteczny

ING
BANK ŚLĄSKI

Bank Zachodni WBK
Grupa Santander

Raiffeisen
POLBANK

Ministerstwo
Finansów

MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

NBP Narodowy Bank Polski

Cykl *Central European Covered Bond Conferences* corocznie gromadzi bankowców, regulatorów i analityków szczególnie zainteresowanych zachodzącymi zmianami prawnymi i kierunkiem rozwoju rynku covered bonds.

Już w bieżącym tygodniu Fundacja organizuje wysyłkę imiennych zaproszeń do udziału w konferencji. **Zainteresowanych udziałem w konferencji, prosimy o kontakt z sekretariatem Fundacji.**

Kalendarium:

14-15/09/2017 - FKH uczestniczy w Euromoney/ECBC Covered Bond Congress w Barcelonie

03-04/10/2017 - Kongres Bankowości i Finansów Korporacyjnych 2017 w Warszawie

05/10/2017 - Moody's 11th Annual Poland & CEE Summit w Warszawie

09-10/11/2017 - 21. edycja European Covered Bonds Conference współorganizowana w Warszawie przez Fundację Hipoteczną oraz Niemiecki Związek Listu Zastawnego (vdp)

23-24/11/2017 - FKH uczestniczy w Covered Bond Runder Tisch w Berlinie

07/12/2017 - posiedzenie Rady Programowej FKH



Fundacja na Rzecz
Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady
Programowej
Fundacji:

 Bank Pekao

 Pekao Bank
Hipoteczny

 mBank

 m Bank
Hipoteczny

 ING
BANK ŚLĄSKI

 Bank Zachodni WBK
Grupa Santander

 Raiffeisen
POLBANK

 Ministerstwo
Finansów

 MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

 NBP Narodowy Bank Polski