

2011. július 27-én hatályba lépett a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény, amely az ingatlanalapokhoz hasonló, ám a magyar adórendszerben eddig nem létező, új kedvezményes vállalkozási formát vezet be az ingatlanszektorban működő vállalkozások számára.

A new type of company, similar to a real estate investment trust, was established by Act CII of 2011 on Regulated Investment Companies, which took effect on 27 July 2011. The act also offers a preferential status for real estate companies.

Új intézmény a magyar befektetési piacon: a szabályozott ingatlanbefektetési társaság

A new institution on the Hungarian investment market: the regulated investment company

Contacts:

Russell W. Lambert
Partner, Service Line Leader
E-mail: russell.w.lambert@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9223

Gabriella Erdős
Partner
E-mail: gabriella.erdos@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9130

Paul Grocott
Partner
E-mail: paul.grocott@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9260

Tamás Lőcsei
Partner
E-mail: tamas.locsei@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9358

János Kelemen
Partner
E-mail: janos.kelemen@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9310

Zaid Sethi
Partner
E-mail: zaid.sethi@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9289

Zsolt Szelecki
Partner
E-mail: zsolt.szelecki@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9733

PricewaterhouseCoopers Hungary Ltd.
Wesselényi utca 16. Budapest, H-1077
Tel: + 36 1 461 9100
www.pwc.com/hu

This Tax & Legal Alert is produced by PricewaterhouseCoopers' tax department in co-operation with Réti, Antall & Partners, a Law Firm associated with PricewaterhouseCoopers.

Réti, Antall & Partners Law Firm
Wesselényi utca 16/A. Budapest, H-1077
Tel: + 36 1 461 9888
www.pwclegal.com/hu

2011. július 27-én hatályba lépett a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény, amely az ingatlanalapokhoz hasonló, ám a magyar adórendszerben eddig nem létező, új kedvezményes vállalkozási formát vezet be az ingatlanszektorban működő vállalkozások számára.

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság („szit”) olyan nyilvánosan működő részvénytársaság, mely különböző ingatlanok hasznosításához kapcsolódó projektekbe fektet közvetlenül, vagy projektársaságain keresztül. A befektetők körében a kisbefektetők és az intézményi nagybefektetők egyaránt megjelenhetnek, azonban a hitelintézetek és biztosítók részvételére szigorú korlátok vonatkoznak.

A vállalkozási forma előnye, hogy a szit-ek és projektársaságaik mentesülnek a társasági adó és a helyi iparüzési adó alól, így a jövedelem a részvénytulajdonosok szintjén adózik. Emellett a szit-ek az ingatlanok és belföldi ingatlanokkal rendelkező társaságok vagyoni betétjeinek megszerzése, míg a szit-ek projektársaságai az ingatlanok megszerzése után kedvezményes, 2%-os illetékkulcsot alkalmazhatnak.

A kedvezményes státuszhoz szigorú feltételeket és kötelezettségeket kell teljesíteni, melyeket a törvény részletesen szabályoz. A szit-re vonatkozó legfontosabbak a következők:

- adóhatósági nyilvántartásba vétel,
- nyilvánosan működő részvénytársaság, mint kötelező cégforma, legalább 10mrd Ft indulótőkével,

A new type of company, similar to a real estate investment trust, was established by Act CII of 2011 on Regulated Investment Companies, which took effect on 27 July 2011. The act also offers a preferential status for real estate companies.

A regulated investment company (RIC) is a publicly listed company limited by shares that invests directly or through its Special Purpose Entities (SPEs) into real estate management projects. Investors may include both small investors and large institutional investors, but the participation of credit institutions and insurance companies is limited.

The advantage of this company type is that RICs and SPEs are exempted from corporate income tax and local business tax, and their income is taxed at the shareholder level. In addition, acquisition of real property and capital shares in a company that owns domestic real estate by RICs and acquisition of real property by SPEs are subject to a preferential (2%) transfer tax rate.

The Act specifies strict requirements and obligations for companies that want to qualify for the RIC status. Accordingly, a company has to:

- register with the Tax Authority,
- be a publicly listed company limited by shares with an initial capital of at least HUF 10 billion,
- limit its business activities to the sale, lease, operation of its own real estate, management of real estate and asset management,
- pay out at least 90% of its profit to its shareholders,

- kizárólag a törvényben meghatározott tevékenységek: saját tulajdonú ingatlan adásvétele, bérbeadása, üzemeltetése, ingatlankezelés, vagyonkezelés,
- az eredmény legalább 90%-ának kifizetése osztalékként,
- szabályozott piacra bevezetett 25%-os közkészhányad (a jegyzett tőke legalább 25%-a egyenként legfeljebb 5%-át birtokló tulajdonosok kezében van),
- szigorú szabályok az eszközösszetételre,
- az ingatlanok piaci értékre történő negyedévenként kötelező átértékelése.

Egyes feltételeket már az alapításkor teljesíteni kell (pl. tevékenységi kör, osztalékfizetés, nyilvántartásbavétel, hitelintézeti tulajdonarány), míg a teljes feltételrendszernek a bejelentést követő üzleti év utolsó napjáig kell megfelelni. A törvényes határidőn belül a teljes feltételrendszernek történő megfelelésig a társaság szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként, a szit-re irányadó szabályok szerint működhet. A törvény szigorú szankciókat határoz meg többek között arra az esetre, ha a szit elővállalkozása végleges nyilvántartásbavétel nélkül szűnik meg, illetve, ha a szit elővállalkozása a végleges nyilvántartásba vételt megelőzően a projektársaságot részben vagy egészben elidegeníti. Ezekben az esetekben a törvényben rögzített szabályok szerint az elővállalkozás illetve projektársasága az elővállalkozásként való működés időszakára eső, meg nem fizetett társasági adó, helyi iparűzési adó és az általános szabályok szerint megállapítandó és a ténylegesen kiszabott illeték kétszeresének megfizetésére lesz köteles.

A törvény a projektársaság tekintetében is számos feltételt szab. A legfontosabbak:

- tulajdonosa kizárólag szit, illetve annak elővállalkozása,
- az eredmény 100%-ának kifizetése osztalékként,
- szigorú szabályok az eszköz- és forrás-összetételre,
- az ingatlanok piaci értékre történő negyedévenként kötelező átértékelése.

- have a 25% ratio of public ownership on a regulated market (25% of the entire series of shares should be owned by shareholders holding a maximum of 5% of all shares),
- comply with strict limits on asset classes,
- and perform a mandatory quarterly revaluation of its real estate portfolio.

Certain conditions must be met upon foundation (e.g. activity, payment of dividends, registration, proportion of ownership controlled by credit institutions), while the complete list of requirements must be met by the last day of the financial year following the financial year in which the company was registered for the status. Until the end of the statutory deadline, the company may operate pursuant to the regulations applicable to RICs and will be granted a preliminary RIC status. The act introduces strict sanctions, amongst others for the case, where the Tax Authority removes the company from the registry at the end of this period without granting a final RIC status, or the SPE is terminated / alienated in this preliminary period. In this case, the company or its SPE(s), respectively, have to pay twice the amount of the corporate tax, local business tax and the difference of the applied transfer tax and the tax which would have otherwise been due.

The Act also sets strict rules for Special Purpose Entities (SPEs). The most important requirements are the following:

- the SPE's sole owner must be an RIC,
- the SPE must pay out 100% of its profit to its shareholders,
- the SPE must meet the strict limits on the composition of assets and liabilities,
- and perform a mandatory quarterly revaluation.

The state Tax Authority may audit compliance with the requirements. If the Tax Authority establishes – either ex officio, or on the basis of the report of the RIC/company with a preliminary RIC status – that the company does not meet

A feltételeknek való megfelelést az állami adóhatóság ellenőrizheti. Ha az állami adóhatóság hivatalból vagy a szit/elővállalkozás bejelentése alapján megállapítja, hogy társaság nem felel meg az előírt feltételeknek, 90 napos határidő áll rendelkezésre a pótlásra, ezt követően az adóhatóság törli a nyilvántartásból a társaságot.

Amennyiben a fentiekkel kapcsolatban bármilyen kérdése lenne, kérjük, forduljon szokásos kapcsolattartó partneréhez, vagy Linczer Andreához (tel: +36 1 461 9275, e-mail: andrea.linczer@hu.pwc.com) illetve Paul Grocotthoz (tel: +36 1 461 9363, e-mail: paul.grocott@hu.pwc.com).

the statutory requirements, the company will have to fulfil all the obligations within 90 days. Otherwise, it will be removed from the registry.

If you have any questions regarding the above, please contact your usual relationship partner, or Andrea Linczer (phone: +36 1 461 9275, e-mail: andrea.linczer@hu.pwc.com) and Paul Grocott (phone: +36 1 461 9363, e-mail: paul.grocott@hu.pwc.com).

Tax & Legal Alert

Hungary • Issue 459 • 15 August 2011

Legal Disclaimer: This publication has been prepared for general guidance on matters of interest only, and does not constitute professional advice. You should not act upon the information contained in this publication without obtaining specific professional advice. No representation or warranty (express or implied) is given as to the accuracy or completeness of the information contained in this publication, and, to the extent permitted by law, PricewaterhouseCoopers Hungary Ltd. and Réti, Antall & Partners Law Firm, its members, employees and agents do not accept or assume any liability, responsibility or duty of care for any consequences of you or anyone else acting, or refraining to act, in reliance on the information contained in this publication or for any decision based on it.

If you no longer wish to receive Tax & Legal Alert, please write to the following e-mail address: tax.alert@hu.pwc.com

© 2011 PricewaterhouseCoopers Hungary Ltd. All rights reserved. In this document, "PwC" refers to PricewaterhouseCoopers Hungary Ltd., which is a member firm of PricewaterhouseCoopers International Limited, each member firm of which is a separate legal entity.