

Zagraniczne inwestycje bezpośrednie w polskich specjalnych strefach ekonomicznych

Od początku transformacji gospodarczej Polska była krajem wybieranym przez wielu zagranicznych (publicznych i prywatnych) inwestorów, jako miejsce realizacji licznych inwestycji. W ostatnim czasie przykłady zagranicznych inwestycji bezpośrednich realizowanych przez znaczące globalne korporacje obejmowały m.in.:

- inwestycję koncernu Daimler o wartości ponad 2 mld zł, obejmującą budowę fabryki nowoczesnych benzynowych silników samochodowych w dolnośląskim Jaworze¹;
- inwestycję Zalando o wartości około 800 mln zł, obejmującą budowę międzynarodowego centrum logistycznego w Gryfinie pod Szczecinem²;
- inwestycję Volkswagen o wartości około 3,4 mld zł, obejmującą budowę fabryki w Białężycach koło Wrześni, w której produkowany będzie nowy Volkswagen Crafter³;
- inwestycję LG Chem o wartości ponad 1,3 mld zł, obejmującą budowę pierwszej w Europie fabryki, w której produkowane będą baterie do samochodów elektrycznych⁴;
- inwestycje Toyota Motor Europe o wartości około 650 mln zł (całkowite dotychczasowe zaangażowanie Toyoty w inwestycje produkcyjne w Polsce to ponad 4 mld zł), obejmujące budowę nowych linii produkcyjnych w Wałbrzychu w 2018 roku (hybrydowe skrzynie biegów) oraz w Jelczu-Laskowicach w latach 2017 i 2019 (silniki benzynowe).⁵

Wszystkie wskazane wyżej inwestycje są lub mają być realizowane w specjalnych strefach ekonomicznych ("**SSE**"). Wcześniej w SSE zrealizowano wiele innych projektów o zróżnicowanym charakterze m.in.: zakłady produkcyjne, parki logistyczne, obiekty magazynowe, montownie urządzeń i podzespołów.

¹ <http://media.daimler.com/marsMediaSite/en/instance/ko/First-production-site-of-Mercedes-Benz-Cars-in-Poland-Contra.xhtml?oid=14077740>

² http://www.paiz.gov.pl/20161118/Zalando_w_Gryfinie

³ http://www.paiz.gov.pl/20140318/volkswagen_zaparkowal_w_Polsce

⁴ http://www.paiz.gov.pl/20161005/LG_Chem_zainwestuje_w_Polsce

⁵ http://www.paiz.gov.pl/20161020/toyota_investment_in_Poland

Czym są Specjalne Strefy Ekonomiczne?

SSE to obszary, w których inwestorzy mogą, po spełnieniu odpowiednich warunków, prowadzić działalność gospodarczą korzystając z różnego rodzaju udogodnień, w tym w szczególności ze zwolnień podatkowych oraz dotacji publicznych. Na dzień 31 grudnia 2015 roku wartość nakładów inwestycyjnych poniesionych przez inwestorów w SSE przekroczyła 111 mld 682 mln zł⁶, przy łącznym zatrudnieniu 312.022 pracowników⁷. Znaczące korzyści płynące z inwestowania w SSE skutkują postępującym poszerzaniem obszarów tych stref⁸. Od przystąpienia Polski do Unii Europejskiej w 2004 roku, łączna powierzchnia wszystkich czternastu funkcjonujących SSE uległa zwiększeniu z około 5.000 do 20.000 ha.⁹

SSE podlegają pewnym ograniczeniom. Łączny obszar wszystkich specjalnych stref nie może przekroczyć 25.000 ha, a data końcowa ich funkcjonowania to 31 grudnia 2026 roku. Uwzględniając historyczny rozwój SSE możliwy jest jednak scenariusz, w którym zarówno dopuszczalny obszar specjalnych stref ekonomicznych zostanie zwiększony, jak i wydłużony zostanie czas, do którego działalność w SSE będzie mogła być prowadzona na preferencyjnych warunkach.

Szczególne korzyści z inwestowania w specjalnych strefach ekonomicznych

Główne korzyści inwestowania w SSE to:

- zwolnienie z podatku dochodowego od dochodu z działalności prowadzonej na terenie SSE (CIT lub PIT, w zależności od formy prowadzenia działalności przez przedsiębiorcę) i określonej w zezwoleniu, do wysokości od 10 do 50% kwalifikowanych nakładów inwestycyjnych lub dwuletnich kosztów pracy nowo zatrudnionych pracowników (30-70% dla średnich i małych przedsiębiorstw);

⁶ Informacja o realizacji ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych. Stan na 31.12.2015 r. ([http://orka.sejm.gov.pl/Druki8ka.nsf/0/B01837BE236B7D1DC1257FC5003BADB1/\\$File/555.pdf](http://orka.sejm.gov.pl/Druki8ka.nsf/0/B01837BE236B7D1DC1257FC5003BADB1/$File/555.pdf)), s. 3.

⁷ Tamże.

⁸ Zarówno grunty publiczne jak i prywatne mogą wchodzić do specjalnych stref ekonomicznych.

⁹ Informacja o realizacji ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych. Stan na 31.12.2015 r. ([http://orka.sejm.gov.pl/Druki8ka.nsf/0/B01837BE236B7D1DC1257FC5003BADB1/\\$File/555.pdf](http://orka.sejm.gov.pl/Druki8ka.nsf/0/B01837BE236B7D1DC1257FC5003BADB1/$File/555.pdf)), s. 57.

- dostępność atrakcyjnych, uzbrojonych gruntów wraz z infrastrukturą;
- możliwość zakupu lub wynajmu nieruchomości na obszarze istniejących SSE; w niektórych SSE istnieje możliwość realizacji projektów w systemie BTS (*built to suit*) i ich późniejszego udostępniania użytkownikom końcowym (najemcom);
- możliwość skorzystania również z innych zachęt inwestycyjnych oferowanych na terenie SSE, w tym zwłaszcza zwolnienia od podatku od nieruchomości (często oferowanego dla nowych inwestorów przez gminy), grantu inwestycyjnego od administracji państwowej, dotacji powiatowych urzędów pracy oraz wsparcia ze środków unijnych (pomoc publiczna sumuje się tj. łączny poziom wsparcia dla firmy ze wszystkich źródeł nie może przekroczyć wspomnianych max. 70%);
- wsparcie administracyjne ze strony spółek zarządzających SSE między innymi w kwestiach organizacyjnych związanych z realizacją inwestycji (dostawcy mediów, władze lokalne etc.).

Zakres wsparcia dla poszczególnych inwestycji może się różnić i zależy od spełnienia odpowiednich warunków wynikających z przepisów prawa.

Warunki otrzymania pomocy publicznej w specjalnej strefie ekonomicznej

Warunkiem skorzystania z pomocy publicznej w SSE jest uzyskanie zezwolenia na działalność, udzielanego w imieniu ministra właściwego do spraw gospodarki (obecnie – Ministra Rozwoju) przez spółkę zarządzającą specjalną strefą ekonomiczną. W zezwoleniu określa się m.in. przedmiot działalności, minimalny poziom zatrudnienia oraz minimalny poziom wydatków inwestycyjnych¹⁰. Zwolnienie podatkowe dotyczy wyłącznie dochodu z działalności prowadzonej na terenie SSE wskazanej w treści zezwolenia.

Nie wszyscy przedsiębiorcy mogą otrzymać zezwolenie na działalność w SSE – nie może ono zostać wydane na prowadzenie działalności w zakresie m.in. wytwarzania

¹⁰ Na dzień 31 grudnia 2015 roku przedsiębiorcy posiadali 2177 zezwoleń na działalność w specjalnych strefach ekonomicznych (Informacja o realizacji ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych. Stan na 31.12.2015 r. ([http://orka.sejm.gov.pl/Druki8ka.nsf/0/B01837BE236B7D1DC1257FC5003BADB1/\\$File/555.pdf](http://orka.sejm.gov.pl/Druki8ka.nsf/0/B01837BE236B7D1DC1257FC5003BADB1/$File/555.pdf)), s. 3)

materiałów wybuchowych, wyrobów tytoniowych, przetwarzania paliw silnikowych, wyrobu, rozlewu i przetwarzania napojów alkoholowych, ośrodków gier hazardowych, a także usług związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków.

Minimalna wartość inwestycji w SSE to 100 tys. euro, a udział środków własnych przedsiębiorcy musi stanowić co najmniej 25% całkowitych kosztów kwalifikowanych inwestycji. Warunkiem skorzystania z pomocy publicznej jest m.in.:

- w przypadku inwestorów korzystających ze zwolnienia z tytułu kosztów nowej inwestycji – zrealizowanie zadeklarowanych w zezwoleniu nakładów inwestycyjnych i utrzymanie inwestycji w regionie, w którym udzielono pomocy, przez okres 5 lat (dla dużych inwestorów) lub 3 lat (dla małych i średnich przedsiębiorców);
- w przypadku przedsiębiorców korzystających ze zwolnienia z tytułu tworzenia nowych miejsc pracy – utrzymanie nowo utworzonych miejsc pracy odpowiednio przez okres 5 lat lub 3 lat.

W specjalnych strefach ekonomicznych na takich samych zasadach mogą inwestować firmy polskie i zagraniczne.

Forma prawna inwestycji w specjalnych strefach ekonomicznych

Przepisy o SSE pozwalają na realizację inwestycji zarówno w formule finansowania bilansowego jak i w formule *project finance* czy *property finance*.

W praktyce dla potrzeb wielu inwestycji zakładane są spółki celowe, które nabywają własność gruntu w strefie, uzyskują niezbędne decyzje administracyjne, są stronami umów związanych z realizacją inwestycji i zatrudniają pracowników.

Spółki celowe finansują działalność często ze środków inwestora (*equity*), pożyczek uzyskiwanych z grupy kapitałowej inwestora oraz kredytów bankowych. Banki (zarówno krajowe jak i zagraniczne) sfinansowały już wiele inwestycji w SSE uzyskując typowe zabezpieczenia (hipoteka, zastaw na jednostkach uczestnictwa w spółce celowej, przelew praw z ważniejszych kontraktów, zastawy na rachunkach bankowych, i in.).

Spółki zarządzające SSE

Specjalną strefą ekonomiczną może zarządzać spółka akcyjna lub spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Skarb Państwa albo samorząd województwa posiada większość głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy lub na zgromadzeniu wspólników. Spośród czternastu SSE Skarb Państwa posiada udział większościowy w jedenastu, dwie (SSE Euro-Park Mielec oraz TSSE Euro-Park Wisłosan) są zarządzane przez Agencję Rozwoju Przemysłu, a jedna – Słupska SSE – przez Pomorską Agencję Rozwoju Regionalnego, w której większościowy udział mają miasto Słupsk oraz samorząd województwa pomorskiego¹¹.

Do najważniejszych zadań spółek zarządzających należą m.in. organizowanie negocjacji i przetargów na udzielanie zezwoleń na działalność w SSE, budowa i rozwijanie infrastruktury na terenie SSE, sprzedaż lub pośredniczenie w sprzedaży gruntów objętych SSE, pośredniczenie w kontaktach pomiędzy inwestorami a dostawcami mediów oraz władzami lokalnymi, udostępnianie inwestorom infrastruktury, której właścicielem lub dysponentem jest zarządca strefy oraz kontrolowanie działalności przedsiębiorców w zakresie zgodności ich działalności z wydanymi pozwoleniami.

Na co warto zwrócić uwagę?

Podmioty planujące inwestycje w SSE najczęściej zwracają uwagę na następujące powtarzające się kwestie:

- obowiązek poniesienia określonych nakładów oraz prowadzenia działalności przez 3 lata lub 5 lat, co może powodować komplikacje w sytuacji nagłego pogorszenia się warunków rynkowych lub zmiany strategii inwestora;
- tzw. opłata strefowa (administracyjna) na pokrycie kosztów administracyjnych spółki zarządzającej SSE ponoszona w całym okresie posiadania przez inwestora zezwolenia na prowadzenie działalności na terenie specjalnej strefy ekonomicznej;
- dodatkowe obowiązki związane ze sprawozdawczością oraz większa liczba kontroli związanych m.in. z wypełnianiem warunków zezwolenia oraz

¹¹ Informacja o realizacji ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych. Stan na 31.12.2015 r. ([http://orka.sejm.gov.pl/Druki8ka.nsf/0/B01837BE236B7D1DC1257FC5003BADB1/\\$File/555.pdf](http://orka.sejm.gov.pl/Druki8ka.nsf/0/B01837BE236B7D1DC1257FC5003BADB1/$File/555.pdf)), s. 31 - 32

prawidłowości korzystania z pomocy publicznej przeprowadzanych przez organy podatkowe; w przypadku, kiedy inwestor prowadzi działalność zarówno w SSE, jak i poza nią, konieczność prowadzenia wyodrębnionej księgowości;

- ceny nieruchomości nabywanych w SSE mogą być wyższe od cen podobnych nieruchomości znajdujących się poza strefami;
- możliwości pełnego wykorzystania przywilejów - z uwagi na okres funkcjonowania SSE do 2026 roku inwestor, który późno rozpoczął działalność w specjalnej strefie ekonomicznej, może nie wykorzystać w całości przysługujących mu zwolnień z podatku CIT lub PIT;
- ograniczenie rodzajów działalności, która może być prowadzona w SSE;
- czy lokalizacja inwestycji jest położona na terenie SSE - w przypadku wybrania przez inwestora terenu, który dopiero ma zostać włączony do specjalnej strefy ekonomicznej, konieczne jest wydanie rozporządzenia Rady Ministrów zmieniającego granice danej SSE, co może opóźnić realizację projektu inwestycyjnego.

Podsumowanie

Specjalne strefy ekonomiczne to udane połączenie potrzeb inwestorów z potrzebami poszczególnych regionów, w których zostały utworzone. Każda specjalna strefa ekonomiczna to część terytorium Polski, przeznaczona do prowadzenia działalności gospodarczej na preferencyjnych warunkach. Inwestor w SSE może uzyskać ulgi podatkowe, a dodatkową korzyścią jest fakt, że nierzadko może rozpocząć działalność na specjalnie przygotowanym, uzbrojonym terenie.

Rosnące inwestycje przekładają się na przyspieszony rozwój gospodarczy wybranych regionów Polski, zmniejszenie bezrobocia, a także zwiększenie konkurencyjności polskiej gospodarki.

Clifford Chance.

Kontakt



Daniel Kopania

Partner

T: +48 22 627 11 77

E: daniel.kopania@cliffordchance.com



Marcin Krysa

Counsel

T: +48 22 627 11 77

E: marcin.krysa@cliffordchance.com

Niniejszy Client Briefing nie omawia wszystkich aspektów przedstawianych zagadnień i nie stanowi porady prawnej ani porady innego rodzaju.

www.cliffordchance.com

Norway House, ul. Lwowska 19, 00-660 Warsaw, Poland

© Clifford Chance 2017

Clifford Chance, Janicka, Krużewski, Namiotkiewicz i wspólnicy
spółka komandytowa

Abu Dhabi ■ Amsterdam ■ Bangkok ■ Barcelona ■ Beijing ■ Brussels ■ Bucharest ■ Casablanca ■ Doha ■ Dubai ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hong Kong ■ Istanbul ■ Jakarta* ■ London ■ Luxembourg ■ Madrid ■ Milan ■ Moscow ■ Munich ■ New York ■ Paris ■ Perth ■ Prague ■ Rome ■ São Paulo ■ Seoul ■ Shanghai ■ Singapore ■ Sydney ■ Tokyo ■ Warsaw ■ Washington, D.C.

*Linda Widyati & Partners in association with Clifford Chance.

Clifford Chance has a best friends relationship with Redcliffe Partners in Ukraine.

Clifford Chance has a co-operation agreement with Abuhimed Alsheikh Alhagbani Law Firm in Riyadh.