

# **KONGRES BANKOWOŚCI DETALICZNEJ**

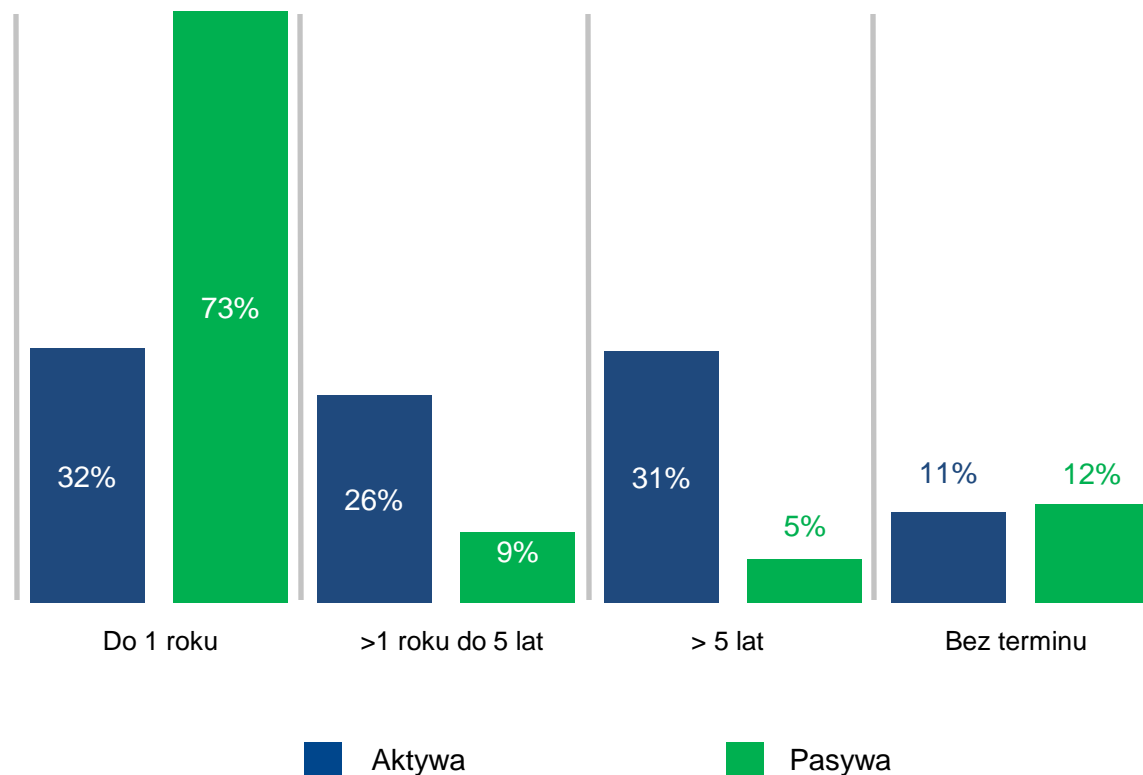
**Rekomendacje  
dla zwiększenia bezpieczeństwa  
polskiego systemu bankowego  
poprzez rozwój rynku listów zastawnych**

# Część A ILUSTRACJA PROBLEMU

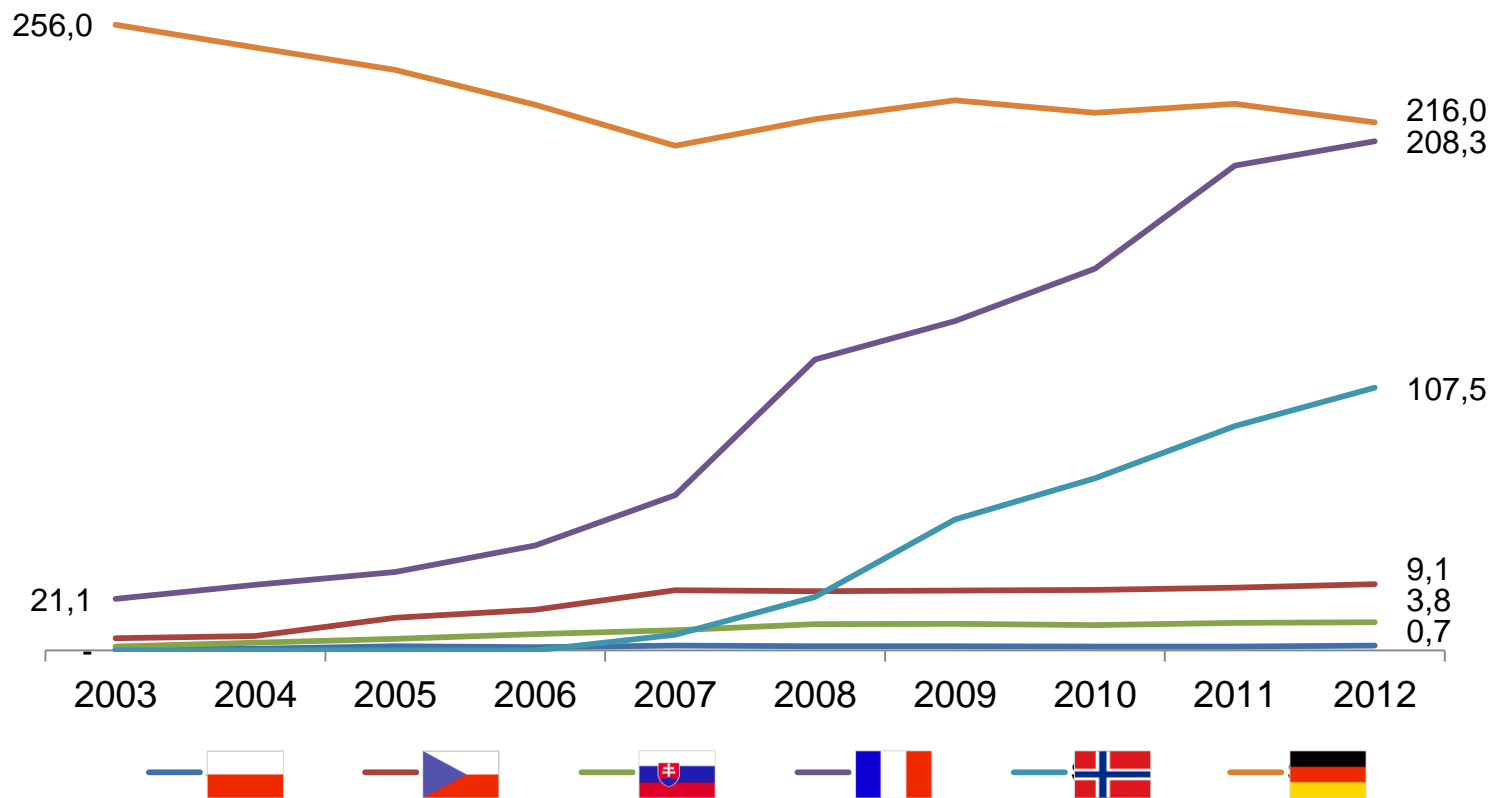
## I. Kontekst

1. Najistotniejsze ryzyko systemowe polskiego sektora bankowego wynika ze strukturalnej luki płynności – długoterminowe kredyty finansowane są przez krótkoterminowe depozyty. Aktywom sektora z terminem zapadalności powyżej 1 roku w kwocie PLN 1.3 bln odpowiada jedynie PLN 0.4 bln takich zobowiązań. Największe ryzyko wiąże się z finansowaniem długoterminowych kredytów mieszkaniowych (por. rys. 1).
2. Konieczne jest, aby banki zintensyfikowały działania zmierzające do pozyskania długoterminowych, stabilnych źródeł finansowania. Zwiększenie udziału stabilnych i długoterminowych źródeł finansowania wynika również z konieczności spełnienia wymagań dotyczących płynności strukturalnej (CRD IV). (por. rys. 4)
3. Kluczem jest ułatwienie bankom emisji długoterminowych obligacji, które w przeciwieństwie do depozytów, nie mogą być zerwane przed terminem ich wymagalności. Kluczowe znaczenie dla wzrostu bezpieczeństwa systemu bankowego ma rozwój rynku obligacji zabezpieczonych, w szczególności listów zastawnych, których wiarygodność na rynkach finansowych oceniana jest najwyżej (por. rys. 5).
4. Rozwój rynku listów zastawnych w Polsce nie jest możliwy bez zmian regulacji podatkowych oraz prawa upadłościowego. Rynek listów zastawnych w Polsce na tle innych krajów UE ocenić należy jako niedorozwinięty (por. rys. 2), a udział listów zastawnych w finansowaniu kredytów hipotecznych jako ekstremalnie niski (por. rys. 3).

**Rys. 1**  
**Struktura wg. terminów płatności bilansu polskiego systemu bankowego**



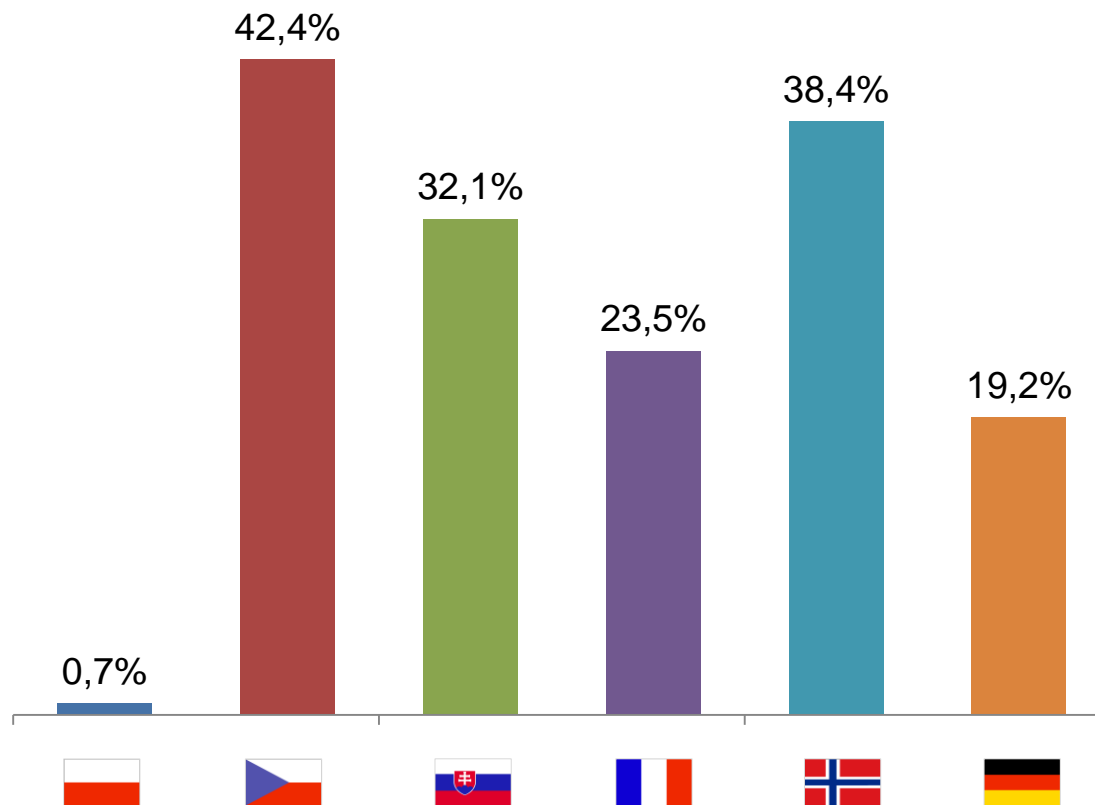
**Rys. 2**  
**Rynek listów zastawnych w wybranych krajach EOG**  
**w latach 2003-2012 (w mld EUR)**



Źródło: 2013 ECBC European Covered Bond FACT BOOK, ECBC Publication September 2013 – 8<sup>th</sup> edition oraz European Mortgage Federation, [www.hypo.org](http://www.hypo.org)

### Rys. 3

## Udział listów zastawnych w finansowaniu kredytów hipotecznych (wg stanu na 31.12.2011) w wybranych krajach EOG



Źródło: 2013 ECBC European Covered Bond FACT BOOK, ECBC Publication September 2013 – 8<sup>th</sup> edition oraz European Mortgage Federation, [www.hypo.org](http://www.hypo.org)

## Rys. 4

# Czy listy zastawne są rozwiązaniem dla problemu strukturalnej luki płynności w polskim sektorze bankowym ?



**Rys. 5**  
**Ratingi listów zastawnych**

	Sovereign debt		Maksymalny rating dla listów zastawnych		Maksymalny uplift	
	PLN	FX	PLN	FX	PLN	FX
<b>Fitch</b> Ratings	A	A-	AAA	AA	+6	+4
<b>MOODY'S</b>	A2	A2	Aa3	Aa3	+2	+2
<b>STANDARD &amp; POOR'S</b>	A	A-	AA	A+	+4	+2

## II. Co zrobić, aby zwiększyć atrakcyjność polskich listów zastawnych dla inwestorów?

### Podwyższyć rating listów

Brak w polskim prawie (prawo upadłościowe, ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych) istniejących w innych krajach rozwiązań wz. zaspokajania wierzycieli z tyt. listów zastawnych po upadłości emitującego je banku hipotecznego (zasady dot. tzw. timeliness of payments, set-off risk, commingling risk)

**Dokonać zmian w prawie upadłościowym i ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych**

### Poszerzyć bazę inwestorów

#### Inwestorzy zagraniczni

Odsetki od listów zastawnych wypłacane na rzecz inwestorów zagranicznych podlegają obowiązkowi poboru podatku dochodowego u źródła

**Wyłączyć pobór u źródła podatku CIT w zakresie emisji listów zastawnych przez banki hipoteczne**

#### Inwestorzy krajowi

W obecnym stanie prawnym nie jest jasne, czy w przypadku towarzystw ubezpieczeniowych i OFE listy zastawne wliczane są w limity inwestycyjne na poziomie emitenta

**Wprowadzić dla towarzystw ubezpieczeniowych oraz OFE rozwiązania analogiczne jak dla TFI**



### III. Co zrobić, aby usunąć bariery dla transferów portfela kredytowego z banków uniwersalnych do banków hipotecznych?

Udrożnić  
proces  
transferu  
portfela

Ustawa o VAT nie precyzuje, czy nabycie wierzytelności kredytowych w celu ich refinansowania jest zwolnione z VAT

**Doprecyzować zapisy ustawy VAT**

---

Przyszłe koszty z tytułu rezerw nie będą stanowić kosztów uzyskania przychodów w zakresie skupionych wierzytelności

**Doprecyzować zapisy ustawy o podatku CIT**

---

Banki hipoteczne mogą refinansować listami zastawnymi tylko 60% wartości bankowo hipotecznej detalicznego portfela kredytowego

**Zwiększyć limit do 80% w przypadku kredytów detalicznych zgodnie z dyrektywami europejskimi**

---

Brak systemu masowej zmiany wpisów w księgach wieczystych

**Zelektronizować model transferu zabezpieczeń wierzytelności**

# **Część B REKOMENDACJE**

# 1. Rekomendacje dla rozwoju polskich banków hipotecznych i listów zastawnych

1	Limity emitenta w T.U. i OFE	<p><b>Bariera</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• W obecnym stanie prawnym listy zastawne wliczane są w limity inwestycyjne na poziomie emitenta w przypadku Towarzystw Ubezpieczeniowych,</li><li>• Ustawa o TFI wyłącza listy zastawne z limitów inwestycyjnych na poziomie emitenta,</li><li>• W sytuacji dużych banków giełdowych (udział Pekao SA w WIG30 = 10%, PKO BP SA = 9,3%, BRE = 3,0%) wliczanie listów zastawnych w limity inwestycyjne T.U. (5%) i OFE (10%) na poziomie emitenta ogranicza możliwość wzrostu finansowania poprzez rynek krajowy</li></ul>	<p><b>Rekomendacje</b></p> <p>Skopiować zapisy wyłączające listy zastawne z limitów emitenta z ustawy o TFI do ustaw o OFE i towarzystwach ubezpieczeniowych =&gt; <b>Ministerstwo Finansów</b></p>
2	Podatek u źródła	<p><b>Bariera</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Odsetki od listów zastawnych wypłacane na rzecz inwestorów zagranicznych podlegają obowiązkowi poboru podatku dochodowego u źródła (withholding tax),</li><li>• Rozwiązanie takie jest niezrozumiałe przez inwestorów zagranicznych, w efekcie zniechęca ich do inwestowania w polskie listy zastawne,</li><li>• Zwolnione z poboru podatku od źródła zostały odsetki od papierów dłużnych emitowane przez m.st. Warszawę, BGK oraz Skarb Państwa,</li><li>• W dotychczasowej praktyce polskich listów zastawnych podatek u źródła nie został w praktyce pobrany (na mocy konkretnych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania w związku ze spełnieniem przez inwestorów obowiązku przedstawienia właściwych certyfikatów rezydencji podatkowej).</li></ul>	<p>Wprowadzić wyłączenie podatkowe z poboru podatku u źródła w zakresie emisji listów zastawnych przez banki =&gt; <b>Ministerstwo Finansów</b></p>

## 2. Rekomendacje dla rozwoju polskich banków hipotecznych i listów zastawnych

3	Postępowanie upadłościowe banku hipotecznego	<b>Bariera</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Inwestorzy i agencje ratingowe oceniają ryzyko polskich listów zastawnych na poziomie ratingu emitenta (uplift = 0 notches wobec uplift = 8 notches dla emisji w innych jurysdykcjach u Fitch'a),</li><li>• Agencje ratingowe zwracają uwagę na brak zapisów w polskim prawie (prawo upadłościowe, ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych) dot. tzw. timeliness of payments z listów zastawnych (ale też brak ograniczeń tzw. set-off risk i commingling risk) w sytuacji upadłości banku hipotecznego</li></ul>	<b>Rekomendacje</b> <p>Uszczegółowić przepisy prawa w zakresie procedury zaspokajania wierzycieli z tyt. listów zastawnych po upadłości ich emitenta =&gt; <b>Ministerstwo Sprawiedliwości i Ministerstwo Finansów</b></p>
4	Limit refinansowania kredytów hipotecznych listami zastawnymi	<b>Bariera</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych umożliwia refinansowanie listami zastawnymi kwoty odpowiadającej 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości tak dla wszystkich kredytów</li><li>• W przypadku kredytów detalicznych definicja listów zastawnych zgodna z dyrektywami europejskimi umożliwia refinansowanie listami zastawnymi kwoty odpowiadającej 80% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości</li></ul>	<b>Rekomendacje</b> <p>Umożliwić refinansowanie listami zastawnymi do 80% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości w przypadku kredytów detalicznych przy pozostawieniu 60% limitu dla pozostałych kredytów =&gt; <b>Ministerstwo Finansów</b></p>

### 3.

## Rekomendacje dla rozwoju polskich banków hipotecznych i listów zastawnych

	Bariera	Rekomendacje	
5	Koszty uzyskania przychodu dla nabytych wierzytelności	<ul style="list-style-type: none"><li>Ustawy o CIT daje bankom możliwość zaliczenia do kosztów uzyskania przychodu niektórych tworzonych rezerw celowych, wierzytelności odpisanych jako nieściągalne, wierzytelności umorzonych oraz strat na sprzedaży wierzytelności z tytułu kredytów (pożyczek), sprzedawanych do funduszu sekurytyzacyjnego lub towarzystwa funduszy</li><li>Wykładnia Ministerstwa Finansów zawęża tą możliwość do wierzytelności z tyt. kredytów (pożyczek) udzielonych przez bank a odmawia tego samego prawa w odniesieniu do wierzytelności nabytych przez bank od innych podmiotów (w tym od innych banków)</li></ul>	<p>Rozszerzyć art. 16 ustawy o CIT o zapis zawierający zastrzeżenie, iż przepis art. 16 ust. 1 pkt 26 dotyczy również rezerw na wierzytelności z tytułu kredytów (pożyczek) nabytych przez bank hipoteczny od innych banków</p> <p>=&gt; <b>Ministerstwo Finansów</b></p>
6	Transfer zabezpieczeń hipotecznych	<ul style="list-style-type: none"><li>W przypadku sprzedaży kredytu hipotecznego do banku hipotecznego konieczna jest zmiana beneficjenta zabezpieczenia hipotecznego w księgach wieczystych,</li><li>Wpis do księgi wieczystej w przypadku przelewu wierzytelności hipotecznej ma charakter konstytutywny (zabezpieczenie przechodzi na beneficjenta z chwilą wpisu w księdze wieczystej),</li><li>Operacja taka przy jej masowej skali może powodować duże obciążenia operacyjne dla sądów hipotecznych i wpłynie na czas realizacji procesu</li></ul>	<p>Umożliwić bankom sprawne przygotowywanie, składanie i rozpatrywanie wniosków o dokonanie zmian wpisu w księgach wieczystych z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego (elektronizacja obiegu dokumentów)</p> <p>=&gt; <b>Ministerstwo Sprawiedliwości</b></p>

## 4.

# Rekomendacje dla rozwoju polskich banków hipotecznych i listów zastawnych

7	VAT z tyt. transferu wierzytelności	<b>Bariera</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• USTAWA o VAT nie precyzuje czy nabycie wierzytelności kredytowych w celu ich refinansowania jest zwolnione z VAT</li><li>• BRE Bank Hipoteczny oraz PEKAO Bank Hipoteczny dysponują indywidualnymi interpretacjami podatkowymi, które stanowią, że transfer portfela wierzytelności w celu ich refinansowania jest zwolniony z VAT</li></ul>	<b>Rekomendacje</b> <p>Doprecyzować, że nabycie wierzytelności kredytowej w celu jej refinansowania jest zwolnione z VAT =&gt; <b>Ministerstwo Finansów</b></p>
8	Opłata roczna BFG i tworzenie funduszu ochrony środków gwarantowanych	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ustawa o BFG zwalnia aktywa pochodzące z emisji listów zastawnych z opłaty rocznej i tworzenia funduszu ochrony środków gwarantowanych</li><li>• Projektowane przepisy ustawy o BFG i uporządkowanej likwidacji banków na obecnym etapie ich przygotowania nie wyłączają aktywów pochodzących z emisji listów zastawnych z opłaty rocznej i tworzenia funduszu ochrony środków gwarantowanych</li></ul>	<p>Utrzymać w projektowanej ustawie o BFG i uporządkowanej likwidacji banków zwolnienie aktywów pochodzących z emisji listów zastawnych z opłaty rocznej i tworzenia funduszu ochrony środków gwarantowanych oraz innych obciążeń na rzecz BFG =&gt; <b>Ministerstwo Finansów</b></p>

## 5.

# Rekomendacje dla rozwoju polskich banków hipotecznych i listów zastawnych

Ministerstwo  
Finansów

1. Skopiować zapisy wyłączające listy zastawne z limitów emitenta z ustawy o TFI do ustaw o OFE i towarzystwach ubezpieczeniowych
2. Wprowadzić wyłączenie podatkowe z poboru podatku u źródła w zakresie emisji listów zastawnych przez banki
3. Uszczegółwić przepisy prawa w zakresie procedury zaspokajania wierzycieli z tyt. listów zastawnych po upadłości ich emitenta
4. Umożliwić refinansowanie listami zastawnymi do 80% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości w przypadku kredytów detalicznych przy pozostawieniu 60% limitu dla pozostałych kredytów
5. Rozszerzyć art. 16 ustawy o CIT o zapis zawierający zastrzeżenie, iż przepis art. 16 ust. 1 pkt 26 dotyczy również rezerw na wierzytelności z tytułu kredytów (pożyczek) nabytych przez bank hipoteczny od innych banków
7. Doprecyzować, że nabycie wierzytelności kredytowej w celu jej refinansowania jest zwolnione z VAT
8. Utrzymać w projektowanej ustawie o BFG i uporządkowanej likwidacji banków zwolnienie aktywów pochodzących z emisji listów zastawnych z opłaty rocznej i tworzenia funduszu ochrony środków gwarantowanych oraz innych obciążeń na rzecz BFG

Ministerstwo  
Sprawiedliwości

3. Uszczegółwić przepisy prawa w zakresie procedury zaspokajania wierzycieli z tyt. listów zastawnych po upadłości ich emitenta
6. Umożliwić bankom sprawne przygotowywanie, składanie i rozpatrywanie wniosków o dokonanie zmian wpisu w księgach wieczystych z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego (elektronizacja obiegu dokumentów).

## 6.

### **Rekomendujemy aby w projekcie ustawy o zmianie ustaw w związku z określeniem zasad wypłaty emerytur za środków zgromadzonych w OFE (projekt z 9 października 2013) dodanie listów zastawnych do obligatoryjnego limitu min. 75% aktywów inwestowanych w akcje.**

Art. 2 pkt 21) projektu ustawy przewiduje, że art. 141 ust. 3 ustawy z dnia 28 sierpnia 1997 r. o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 34, poz. 189 z późn. zm.) określać będzie minimalny próg inwestycji funduszu w kategoriach lokat, o których mowa w art. 141 ust. 1 pkt 7 -10 (w uproszczeniu - w akcje) na poziomie 75%.

**Proponujemy ewentualne rozszerzenie kategorii lokat w ramach limitu 75% lokaty w listy zastawne emitowane przez krajowe instytucje finansowe, będące przedmiotem oferty publicznej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub notowane na krajowym rynku regulowanym.**

---

Zalety dodania listów zastawnych będą następujące:

1. Spowoduje to „wydłużenie” źródeł finansowania kredytów hipotecznych w polskim systemie bankowym co zmniejsza koszty ryzyka kryzysu bankowego.
2. OFE będą miały możliwość dywersyfikacji portfela, ponieważ hipoteczne listy zastawne mają często rating wyższy niż kraj emitenta, a więc stanowią substytut dla obligacji państwowych.
3. Nie ucierpi na tym rynek kapitałowy jeśli listy będą obligatoryjnie notowane na rynku wtórnym. Co więcej, nastąpi uwiarygodnienie rynku obligacji, bo listy zastawne są obecnie najbardziej wiarygodnym instrumentem finansowym.
4. Uelastyczni to na rynku kapitałowym moment, w którym planowane jest zniesienie limitu 75%, ponieważ poważniejszych emisji listów zastawnych nie należy oczekiwać w ciągu najbliższego roku, dopóki nie zostaną usunięte bariery hamujące ich rozwój.