

Październik 2020 r.

REWOLUCJA W CIT 2021 DLA SEKTORA NIERUCHOMOŚCI

AKTUALIZACJA

Projekt nowelizacji ustaw o podatkach dochodowych z dnia 15 września 2020 r. został skierowany do prac sejmowych. Przewiduje on szereg, niekiedy rewolucyjnych, zmian w opodatkowaniu podmiotów gospodarczych. Poniżej podsumowujemy te, które naszym zdaniem istotnie wpłyną na sektor nieruchomości oraz zwracamy uwagę na zaktualizowane zapisy.

<p>Opodatkowanie CIT spółek komandytowych (i niektórych spółek jawnych)</p>	<p>Nowela przewiduje opodatkowanie podatkiem CIT spółek komandytowych (dotychczas transparentnych podatkowo) oraz niektórych spółek jawnych. Oznacza to istotne zwiększenie opodatkowania dochodu wspólników tych spółek (ze standardowej 19% stawki do poziomu ok. 34,5% przy procencie składanym i opodatkowaniu raz na poziomie spółki, drugi raz na poziomie wspólników). Dodatkowo w uzasadnieniu ustawodawca powołuje się na zidentyfikowany schemat podatkowy dotyczący wykorzystywania sp.k. do działalności deweloperskiej w celu kompensacji strat podatkowych z dochodami ze zbycia nieruchomości.</p>
<p>Definicja spółki nieruchomościowej</p>	<p>Ustawodawca wprowadza definicję spółki nieruchomościowej, do której odnosić się będą dalsze zmiany w prawie. Za taką spółkę będą uważane podmioty zobowiązane do sporządzania bilansu, w których:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) dla nowych podmiotów - na pierwszy dzień roku podatkowego co najmniej 50% <u>wartości rynkowej</u> aktywów stanowiła wartość rynkowa nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw do takich nieruchomości, b) dla pozostałych - na ostatni dzień roku poprzedzającego rok podatkowy co najmniej 50% <u>wartości bilansowej</u> aktywów stanowiła wartość bilansowa nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw do takich nieruchomości. <p>W praktyce mogłoby to oznaczać objęcie regulacjami nie tylko podmiotów z sektora nieruchomości, ale również z innych branż, ujawniających w bilansie istotne aktywa nieruchomościowe. Dlatego też ustawodawca przewidział dodatkowe kryterium dla istniejących spółek – 60% przychody podatkowych powinny stanowić przychody netto z tytułu najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy, leasingu i innych umów o podobnym charakterze lub z przeniesienia własności, których przedmiotem są nieruchomości lub prawa do nieruchomości oraz z tytułu udziałów w innych spółkach nieruchomościowych. Dodatkowo spółkami nieruchomościowymi nie będą te podmioty, u których wartość, odpowiednio rynkowa lub bilansowa, nieruchomości nie przekracza 10 mln złotych.</p>

Share deal – zbywana spółka nieruchomościowa płatnikiem podatku	<p>Jedna z najbardziej rewolucyjnych zmian – przewiduje konieczność opodatkowania przez zbywaną spółkę nieruchomościową, w charakterze płatnika, dochodu zbywcy zrealizowanego na zbyciu tejże spółki nieruchomościowej. Obecne brzmienie przepisów przewiduje ten reżim w przypadku, gdy zbywca jest podmiotem zagranicznym. Dla podmiotów spoza UE i EOG (oraz dla niektórych podmiotów z UE i EOG) konieczne będzie ustanowienie przedstawiciela podatkowego</p>
Informacja o realizowanej strategii podatkowej	<p>Spółki nieruchomościowe, należące do podatkowych grup kapitałowych lub przekraczające wysokość 50 mln euro przychodów podatkowych w roku ubiegłym, będą obowiązane do publikowania na stronach internetowych rocznych informacji z realizacji strategii podatkowych. Niezbędne informacje obejmują politykę współpracy z KAS, wnioski o interpretacje czy wiążące informacje taryfowe i stawkowe, procedury zarządzania funkcją podatkową, zakres raportowania MDR czy istotne transakcje (pow. 5% sumy bilansowej) z podmiotami powiązаныmi. Aktualizacja przepisu oznacza, że nie każda spółka nieruchomościowa będzie obowiązana do dodatkowej sprawozdawczości. Za brak poinformowania organów podatkowych o publikacji informacji grozi kara pieniężna do kwoty 250 tysięcy złotych.</p>
Indywidualne dane podatników	<p>Aktualizacja nowelizacji nie przyniosła zmian w zakresie publikacji indywidualnych danych podatników przez Ministra Finansów. Spółki nieruchomościowe pozostają w zakresie tej normy, niezależnie od poziomu obrotów. Brzmienie definicji spółki nieruchomościowej oznacza jednak, że publikacji mogą podlegać również dane podmiotów spoza branży nieruchomościowej.</p>
Obowiązki raportowania o strukturze własnościowej	<p>Poza koniecznością publicznego raportowania o realizacji strategii podatkowej, na spółki nieruchomościowe oraz ich bezpośrednich i pośrednich udziałowców nowela nakłada dodatkowe zobowiązanie do przekazywania do Szefa KAS informacji o podmiotach posiadających bezpośrednio lub pośrednio udziały, tytuły uczestnictwa, ogół praw i obowiązków oraz podobne prawa w takiej spółce nieruchomościowej.</p>
Opodatkowanie dywidendy likwidacyjnej w naturze	<p>Nieruchomości (i inne aktywa) przekazywane udziałowcowi spółki w drodze dywidendy likwidacyjnej zostaną opodatkowane dwukrotnie. Raz na poziomie spółki na zasadzie fikcji sprzedaży takiej nieruchomości, drugi raz z poziomu wspólnika z tytułu otrzymania zysków z dywidendy likwidacyjnej. Dotychczas takiej interpretacji przepisów sprzeciwiały się sądy administracyjne.</p>
Przedłużenie zwolnienia z uiszczania podatku CIT minimalnego	<p>Korzystną dla podatników zmianą jest kontynuacja zwolnienia z obowiązku uiszczania podatku minimalnego CIT (podatku dochodowego od nieruchomości komercyjnych) również w 2021 r. do momentu odwołania stanu epidemii na terytorium kraju.</p>
Zmiana zasad podwyższania i obniżania stawek amortyzacyjnych	<p>Nowela ogranicza możliwość obniżania i podwyższania stawek amortyzacyjnych dla podatników w działalności, z której dochody podlegają zwolnieniu z opodatkowania (np. dla dochodów strefowych). Ponadto, ograniczona zostaje możliwość stosowania stawek indywidualnych dla nieruchomości używanych, gdyż będzie należało udowodnić ich wykorzystywanie przez inny podmiot niż podatnik w okresie co najmniej 60 miesięcy przed nabyciem.</p>



Bądź na bieżąco >>> [subskrybuj nasz newsletter!](#)

Ograniczenia w rozliczaniu strat podatkowych po nabyciu przedsiębiorstw

Możliwość rozliczenia strat podatkowych zostanie ograniczona, jeśli podatnik przejmie inny podmiot bądź nabędzie przedsiębiorstwo/jego zorganizowaną część przedsiębiorstwa, lub też otrzyma wkład pieniężny na nabycie takiego przedsiębiorstwa a w wyniku takiego nabycia zmieni się, w całości lub części, przedmiot podstawowej działalności gospodarczej. Ograniczenie będzie dotyczyło również sytuacji wniesienia aportu przedsiębiorstwa jeśli na skutek tego nowy podmiot obejmie w spółce co najmniej 25% udziałów. Zmiana może dotknąć zatem spółki będące projektami joint venture.

JAK MOŻEMY PAŃSTWU POMÓC

Bądź na bieżąco

Nasz zespół na bieżąco monitoruje losy projektowanych zmian. Ze względu na dynamikę procesu legislacyjnego, zachęcamy do śledzenia naszych stron internetowych <https://blog-tpa.pl/> oraz <https://cenytransferowe.tpa-group.pl/aktualnosci/> oraz kontakt z naszymi ekspertami.

Analizuj i przygotuj się

Spółki nieruchomościowe czeka rewolucja -zarówno w obszarze administracyjno-sprawozdawczym, jak i opodatkowania. Możemy wesprzeć Państwa w analizie wpływu zmian na grupę kapitałową, w zaprojektowaniu i we wdrożeniu rozwiązań będących odpowiedzią na planowane zmiany.

Niniejszy dokument został przygotowany wyłącznie w celach informacyjnych i ma charakter ogólny. Każdorazowo przed podjęciem działań na podstawie prezentowanych informacji rekomendujemy uzyskanie wiążącej opinii ekspertów TPA Poland.

KONTAKT



Małgorzata Dankowska

Partner, Szefowa działu doradztwa dla sektora nieruchomości

+48 663 877 788

malgorzata.dankowska@tpa-group.pl



Monika Stachurska-Waga

Senior Manager

+48 604 999 400

monika.stachurska-waga@tpa-group.pl



Patrycja Jefimiuk

Manager

+48 604 999 380

patrycja.jefimiuk@tpa-group.pl



Rafał Wiencone

Manager

+48 604 999 399

rafal.wiencone@tpa-group.pl



Magdalena Popiołek-Cichacka

Manager

+48 882 367 204

magdalena.popiolek-cichacka@tpa-group.pl

TPA to wiodąca międzynarodowa grupa konsultingowa oferująca kompleksowe usługi doradztwa biznesowego w 12 państwach Europy Środkowej i Południowo-Wschodniej.

W Polsce TPA należy do największych firm doradczych. Zapewniamy międzynarodowym koncernom oraz dużym przedsiębiorstwom krajowym efektywne rozwiązania biznesowe z zakresu doradztwa podatkowego, outsourcingu księgowości i płac, doradztwa dla sektora nieruchomości i doradztwa personalnego, a także audytu i doradztwa biznesowego pod marką **Baker Tilly TPA**. Naturalnym uzupełnieniem naszych interdyscyplinarnych usług jest obsługa prawna, którą oferujemy pod marką **Baker Tilly Woroszyńska Legal**.

TPA Poland, Baker Tilly TPA oraz Baker Tilly Woroszyńska Legal są **jedynymi reprezentantami Baker Tilly International w Polsce** – jednej z największych globalnych sieci niezależnych firm doradczych.

Jako członek Baker Tilly International łączymy zalety zintegrowanej, interdyscyplinarnej obsługi „one-stop-shop” z lokalną ekspertyzą i zasięgiem międzynarodowej grupy doradczej.



Bądź na bieżąco >>> [subskrybuj nasz newsletter!](#)