

Wrzesień 2020 r.

## REWOLUCJA W CIT 2021 DLA SEKTORA NIERUCHOMOŚCI

Szeroko komentowany projekt nowelizacji ustaw o podatkach dochodowych z dnia 15 września 2020 r. przewiduje szereg, niekiedy rewolucyjnych, zmian w opodatkowaniu podmiotów gospodarczych. Poniżej podsumowujemy te, które naszym zdaniem istotnie wpłyną na sektor nieruchomości.

<p><b>Opodatkowanie CIT spółek komandytowych (i niektórych spółek jawnych)</b></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><b>Definicja spółki nieruchomościowej</b></p>	<p>Ustawodawca wprowadza definicję spółki nieruchomościowej, do której odnoszą się będą dalsze zmiany w prawie. Za taką spółkę będą uważane podmioty, w tym niestanowiące spółek, w których minimum 50% wartości rynkowej aktywów w dowolnym okresie kolejno i bezpośrednio następujących po sobie 12 miesięcy, stanowiły nieruchomości położone w Polsce lub prawa do takich nieruchomości.</p>
<p><b>Share deal – zbywana spółka nieruchomościowa płatnikiem podatku</b></p>	<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 również w przypadku, gdy zbywca jest podmiotem polskim, a nabywca – podmiotem zagranicznym. Dla podmiotów spoza UE i EOG konieczne będzie ustanowienie przedstawiciela podatkowego.</p>
<p><b>Sprawozdania z realizacji strategii podatkowej</b></p>	<p>Spółki nieruchomościowe, niezależnie na wysokość obrotów czy przynależność do podatkowych grup kapitałowych, będą obowiązane do publikowania na stronach internetowych rocznych sprawozdań z realizacji strategii podatkowych. Niezbędne informacje obejmują politykę współpracy z KAS, wnioski o interpretacje czy wiążące informacje taryfowe i stawkowe, <b>procedury zarządzania funkcją podatkową</b>, zakres raportowania MDR czy istotne transakcje (pow. 5% sumy bilansowej) z podmiotami powiązanymi.</p>
<p><b>Obowiązki raportowania o strukturze własnościowej</b></p>	<p>Poza koniecznością publicznego raportowania o realizacji strategii podatkowej, na spółki nieruchomościowe nowela nakłada dodatkowe zobowiązanie do przekazywania do Szefa KAS informacji o podmiotach posiadających bezpośrednio lub pośrednio udziałów, tytułów uczestnictwa, ogółu praw i obowiązków oraz podobnych praw w takiej spółce nieruchomościowej.</p>

<b>Opodatkowanie dywidendy likwidacyjnej w naturze</b>	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.
<b>Przedłużenie zwolnienia z uiszczania podatku CIT minimalnego</b>	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.
<b>Zmiana zasad podwyższania i obniżania stawek amortyzacyjnych</b>	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.
<b>Ograniczenia w rozliczaniu strat podatkowych po nabyciu przedsiębiorstw</b>	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.
<b>JAK MOŻEMY PAŃSTWU POMÓC</b>	
<b>Bądź na bieżąco</b>	Nasz zespół na bieżąco monitoruje losy projektowanych zmian. Ze względu na dynamikę procesu legislacyjnego, zachęcamy do śledzenia naszych stron internetowych: <a href="#">Blog</a> oraz <a href="#">Ceny Transferowe</a> oraz do kontaktu z naszymi ekspertami.
<b>Analizuj i przygotuj się</b>	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



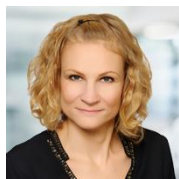
**Monika Stachurska-Waga**  
*Senior Manager*  
+48 604 999 400  
monika.stachurska-waga@tpa-group.pl



**Patrycja Jefimiuk**  
*Manager*  
+48 604 999 380  
patrycja.jefimiuk@tpa-group.pl



**Rafał Wienconek**  
*Manager*  
+48 604 999 399  
rafal.wienconek@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.

[www.tpa-group.pl](http://www.tpa-group.pl) | [www.bakertilly.pl](http://www.bakertilly.pl)



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