

Październik 2020

Planowane zmiany wpływające na obowiązki podatkowe spółek nieruchomościowych

Sektor nieruchomości jest jednym z tych sektorów, w stosunku do którego ustawodawca wprowadza celowane mechanizmy podatkowe. Obejmuje to m.in. zmiany w umowach o unikaniu podwójnego opodatkowania (poprzez wprowadzanie tzw. klauzul nieruchomościowych), a także wprowadzanie nowych wymogów w zakresie rozliczeń podatkowych.

Według nieoficjalnych informacji w Ministerstwie Finansów, trwają zaawansowane negocjacje protokołu do umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartej przez Polskę z Holandią, zmierzające do jego niezwłocznego podpisania. Protokół wprowadzać będzie m.in. klauzulę nieruchomościową, co wpłynie na obowiązek opodatkowania sprzedaży udziałów w spółkach nieruchomościowych, z aktywami w Polsce przez holenderskich udziałowców. Na chwilę obecną dokładna treść tej klauzuli oraz dokładna data, od której zaczną obowiązywać, nie są znane.

Dodatkowo 23 października 2020 r. na stronach sejmowych opublikowano projekt ustawy o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne oraz niektórych

innych ustaw (dalej: „Projekt”), uwzględniający poprawki sejmowej Komisji Finansów Publicznych.

Poniżej przedstawiamy najistotniejsze propozycje zmian odnoszące się do spółek nieruchomościowych.

Definicja spółki nieruchomościowej

Ustawodawca planuje wprowadzić definicję tzw. „spółki nieruchomościowej”.

Za spółkę nieruchomościową będzie mógł zostać uznany podmiot, w którym:

- na pierwszy dzień roku podatkowego, w przypadku podmiotów rozpoczynających działalność, wartość aktywów wynikała w co najmniej 50 proc. z wartości rynkowej nieruchomości położonych w Polsce oraz wartość nieruchomości była wyższa niż 10 mln PLN;
- na ostatni dzień roku poprzedzającego rok podatkowy, w przypadku podmiotów kontynuujących działalność, wartość bilansowa aktywów wynikała w co najmniej 50 proc. z nieruchomości położonych w Polsce oraz wartość nieruchomości była wyższa niż 10 mln PLN i dodatkowo przychody podatkowe z najmu, podnajmu, dzierżawy, leasingu lub podobnych umów odpowiadały co najmniej 60 proc. ogółu przychodów podatkowych.

Zbycie udziałów w spółce nieruchomościowej i przeniesienie funkcji płatnika na spółkę nieruchomościową

Zasadniczym celem regulacji jest przeniesienie obowiązku rozliczenia podatku od zysków kapitałowych ze zbycia udziałów w spółce nieruchomościowej na tę spółkę nieruchomościową, jeżeli zbywca nie jest polskim rezydentem podatkowym.

W takiej sytuacji spółka nieruchomościowa, jako płatnik, będzie zobowiązana do obliczenia podatku w wysokości 19 proc. i pobrania go od zbywcy (oraz jego wpłaty na rachunek urzędu skarbowego do 20-go dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano transakcji).

W celu wypełnienia powyższych obowiązków, spółka nieruchomościowa powinna zatem posiadać dokładną wiedzę o transakcji (w tym przychodach i kosztach po stronie zbywcy). W razie braku takiej informacji, spółka nieruchomościowa będzie zobowiązana do rozliczenia podatku w oparciu o wartości rynkowe udziałów.

Co istotne w przypadku problemów z uzyskaniem środków finansowych od zbywcy na pokrycie podatku z tytułu przeprowadzonej transakcji, spółka nieruchomościowa będzie zobowiązana do pokrycia takiego kosztu ze środków własnych.

Zasadność wprowadzenia tej regulacji budzi w praktyce znaczne wątpliwości i może mieć negatywny wpływ na rynek nieruchomości.

Obowiązek ustanowienia przedstawiciela podatkowego pod groźbą kary do 1 mln PLN

W świetle Projektu, spółki nieruchomościowe niemające siedziby lub zarządu w Polsce, będą obowiązywać do ustanowienia tzw. przedstawiciela podatkowego. Ten obowiązek nie będzie jednak dotyczył spółek nieruchomościowych z UE lub z państw EOG.

Rolą przedstawiciela podatkowego będzie wykonywanie w imieniu i na rzecz spółki nieruchomościowej obowiązków płatnika. Przedstawiciel podatkowy będzie odpowiadał, solidarnie ze spółką nieruchomością, za podatek z tytułu zbycia udziałów w spółce nieruchomościowej.

W przypadku nieustanowienia przedstawiciela podatkowego, spółce nieruchomościowej grozi nałożenie administracyjnej kary pieniężnej w wysokości nawet do 1 mln PLN.

Nowe obowiązki informacyjne

Projekt przewiduje także nałożenie nowych obowiązków informacyjnych na spółki nieruchomościowe oraz na podatników posiadających, bezpośrednio lub pośrednio, co najmniej 5 proc. prawa głosu albo co najmniej 5 proc. ogólnej liczby tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej.

Zgodnie z założeniami Spółki nieruchomościowe zobowiązane będą do informowania o podmiotach posiadających, bezpośrednio lub pośrednio, w tej spółce nieruchomościowej, udziały (akcje), tytuły uczestnictwa lub prawa o podobnym charakterze wraz z podaniem liczby posiadanych przez każdego z nich takich praw. Natomiast wspólnicy spółek nieruchomościowych będą zobowiązani do informowania o liczbie posiadanych, bezpośrednio lub pośrednio, udziałów (akcji), tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze.

Powyższe informacje trzeba będzie przekazać do Szefa KAS według stanu na ostatni dzień roku podatkowego spółki nieruchomościowej, w terminie 3 miesięcy od zakończenia roku podatkowego, za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Przepis ten wzbudza liczne praktyczne wątpliwości, w szczególności w stosunku do podmiotów będących podmiotami notowanymi na giełdach papierów wartościowych, czy też podmiotów, które przynależą do funduszy inwestycyjnych.

Podkreślamy, że brak przekazania tych informacji może skutkować odpowiedzialnością karną skarbową osób odpowiedzialnych za realizację tych obowiązków.

Kluczowe zmiany w zakresie cen transferowych

Projekt zawiera również szereg istotnych zmian dotyczących cen transferowych.

Polegają one w szczególności na rozszerzeniu zakresu transakcji podlegających weryfikacji pod kątem zgodności z zasadą ceny rynkowej, w szczególności w przypadku, gdy rzeczywisty właściciel (ang. *beneficial owner*) ma siedzibę w tzw. „raju podatkowym” (terytorium lub kraju stosującym szkodliwą konkurencję podatkową).

Do sporządzenia lokalnej dokumentacji cen transferowych, będą obowiązywać także podatnicy i spółki niebędące osobami prawnymi, dokonujące transakcji innej niż transakcja kontrolowana z podmiotem mającym miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd w „raju podatkowym”, jeżeli wartość tej transakcji za rok podatkowy przekracza 500 tys. PLN.

Przepis ten będzie miał zastosowanie odpowiednio do podatników i spółek niebędących osobami prawnymi, dokonujących transakcji kontrolowanej lub transakcji innej niż transakcja

kontrolowana, jeżeli rzeczywisty właściciel płatności ma miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium lub w kraju stosującym szkodliwą konkurencję podatkową.

W przypadku transakcji z „rajami podatkowymi”, lokalna dokumentacja cen transferowych będzie również uzasadnienie gospodarcze tej transakcji, w szczególności opis spodziewanych korzyści ekonomicznych, w tym podatkowych.

Sprawozdanie z realizacji strategii podatkowej

Projekt zakłada również wprowadzenie dla niektórych podatników obowiązku sporządzenia i podania do publicznej wiadomości sprawozdania z realizacji strategii podatkowej za rok podatkowy.

Obowiązek ten ma dotyczyć:

- podatników, których przychody przekroczyły 50 mln EUR w roku podatkowym;
- podatkowych grup kapitałowych.

Sprawozdanie to będzie musiało zostać przygotowane z uwzględnieniem charakteru, rodzaju oraz rozmiaru prowadzonej przez podatnika działalności i będzie obejmować w szczególności:

- opis procesów oraz procedur dotyczących zarządzania wykonywaniem obowiązków wynikających z przepisów podatkowych i zapewniających ich prawidłowe wykonanie oraz dobrowolnych form współpracy z organami KAS (np. w ramach Umowy o współdziałanie z Szefem KAS);
- informację o realizacji obowiązków podatkowych na terytorium Polski wraz z informacją o liczbie przekazanych Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej informacji o schematach podatkowych z podziałem na podatki, których dotyczą;

Informacje zawarte w niniejszej publikacji mają charakter ogólny i nie odnoszą się do sytuacji konkretnej osoby lub firmy.

Pomimo, iż staramy się dostarczać dokładne i aktualne informacje, nie możemy zagwarantować, że takie informacje będą aktualne na dzień ich otrzymania lub że będą nadal aktualne w przyszłości. Nikt nie powinien podejmować decyzji na podstawie takich informacji bez odpowiedniego profesjonalnego doradztwa po dokładnym zbadaniu konkretnej sytuacji.

Nazwa i logo KPMG są znakami towarowymi używanymi na podstawie licencji przez niezależne firmy członkowskie globalnej organizacji KPMG.

© 2020 KPMG Tax M. Michna sp.k., polska spółka komandytowa i członek globalnej organizacji KPMG składającej się z niezależnych spółek członkowskich stowarzyszonych z KPMG International Limited, prywatną spółką angielską z odpowiedzialnością ograniczoną do wysokości gwarancji. Wszelkie prawa zastrzeżone.

- informacje o transakcjach z podmiotami powiązаными, których wartość przekracza 5 proc. sumy bilansowej aktywów;
- informacje o złożonych wnioskach o wydanie indywidualnych i ogólnych interpretacji przepisów prawa podatkowego, wiążących informacji stawkowych oraz wiążących informacji akcyzowych;
- informację na temat rozliczeń w krajach stosujących szkodliwą konkurencję podatkową.

Co istotne powyższy katalog jest katalogiem otwartym. Zgodnie z uzasadnieniem do projektu ustawy, podatnicy powinni uzupełnić treść swojego sprawozdania o wszelkie dodatkowe dane, które w ich ocenie powinny się w niej znaleźć, a w celu poprawnego wypełnienia

sprawozdania może okazać się konieczne sięgnięcie do odrębnych ustaw i regulacji, czy wskazanie sposobu podejmowania decyzji w sprawach podatkowych i uczestniczących w tym osób i komórek organizacyjnych.

Podatnicy powinni przygotować sprawozdanie w ciągu 12 miesięcy od zakończenia roku podatkowego.

W przypadku niedopełnienia obowiązku poinformowania organów podatkowych o adresie strony internetowej, na której publikowana będzie ww. strategia na podatnika może zostać nałożona kara pieniężna w wysokości do 250 tys. PLN.

Dodatkowo brak publikacji sprawozdania z realizacji strategii podatkowej może być podstawą do nałożenia sankcji karnych skarbowych.

Należy podkreślić, że w terminie ustawowym należy opublikować sprawozdanie z realizacji strategii, co tym samym oznacza, że należy już teraz zacząć pracować nad identyfikacją procesów i procedur zarządzania ryzykiem podatkowym oraz opisać je w stworzonej strategii podatkowej.

Jeżeli są Państwo zainteresowani szczegółami dotyczącymi omawianych zagadnień, prosimy o kontakt: mampytanie@kpmg.pl

Informacje zawarte w niniejszej publikacji mają charakter ogólny i nie odnoszą się do sytuacji konkretnej osoby lub firmy.

Pomimo, iż staramy się dostarczać dokładne i aktualne informacje, nie możemy zagwarantować, że takie informacje będą aktualne na dzień ich otrzymania lub że będą nadal aktualne w przyszłości. Nikt nie powinien podejmować decyzji na podstawie takich informacji bez odpowiedniego profesjonalnego doradztwa po dokładnym zbadaniu konkretnej sytuacji.

Nazwa i logo KPMG są znakami towarowymi używanymi na podstawie licencji przez niezależne firmy członkowskie globalnej organizacji KPMG.

© 2020 KPMG Tax M.Michna sp.k., polska spółka komandytowa i członek globalnej organizacji KPMG składającej się z niezależnych spółek członkowskich stowarzyszonych z KPMG International Limited, prywatną spółką angielską z odpowiedzialnością ograniczoną do wysokości gwarancji. Wszelkie prawa zastrzeżone.

Biura KPMG

Warszawa

ul. Inflancka 4a
00-189 Warszawa
Tel. : +48 22 528 11 00
Faks: +48 22 528 10 09
kpmg@kpmg.pl

Gdańsk

al. Zwycięstwa 13a
80-219 Gdańsk
Tel. : +48 58 772 95 00
Faks: +48 58 772 95 01
gdansk@kpmg.pl

Kraków

ul. Opolska 114
31-323 Kraków
Tel. : +48 12 424 94 00
Faks: +48 12 424 94 01
krakow@kpmg.pl

Katowice

ul. Francuska 36
40-028 Katowice
Tel. : +48 32 778 88 00
Faks: +48 32 778 88 10
katowice@kpmg.pl

Poznań

ul. Roosevelta 22
60-829 Poznań
Tel. : +48 61 845 46 00
Faks: +48 61 845 46 01
poznan@kpmg.pl

Łódź

ul. Składowa 35
90-127 Łódź
Tel. : +48 42 232 77 00
Faks: +48 42 232 77 01
lodz@kpmg.pl

Wrocław

ul. Szczytnicka 11
50-382 Wrocław
Tel. : +48 71 370 49 00
Faks: +48 71 370 49 01
wroclaw@kpmg.pl



Informacje zawarte w niniejszej publikacji mają charakter ogólny i nie odnoszą się do sytuacji konkretnej osoby lub firmy. Pomimo, iż staramy się dostarczać dokładne i aktualne informacje, nie możemy zagwarantować, że takie informacje będą aktualne na dzień ich otrzymania lub że będą nadal aktualne w przyszłości. Nikt nie powinien podejmować decyzji na podstawie takich informacji bez odpowiedniego profesjonalnego doradztwa po dokładnym zbadaniu konkretnej sytuacji. Nazwa i logo KPMG są znakami towarowymi używanymi na podstawie licencji przez niezależne firmy członkowskie globalnej organizacji KPMG.

© 2020 KPMG Tax M.Michna sp.k., polska spółka komandytowa i członek globalnej organizacji KPMG składającej się z niezależnych spółek członkowskich stowarzyszonych z KPMG International Limited, prywatną spółką angielską z odpowiedzialnością ograniczoną do wysokości gwarancji. Wszelkie prawa zastrzeżone.

kpmg.pl