

Styczeń 2021

## Obowiązek złożenia sprawozdania o terminach zapłaty w transakcjach handlowych przez spółki nieruchomościowe

**Nowelizacja ustaw o podatkach dochodowych od osób prawnych i od osób fizycznych oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie 1 stycznia 2021 r., wprowadziła istotne zmiany dotyczące sytuacji prawnej i obowiązków spółek nieruchomościowych.**

**Na mocy nowelizacji został rozszerzony m.in. o spółki nieruchomościowe (w tym wchodzące w skład podatkowej grupy kapitałowej) katalog podmiotów, które są zobowiązane do składania corocznych sprawozdań o stosowanych terminach zapłaty w transakcjach handlowych.**

**Zgodnie z informacjami z Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii co do wątpliwości – spowodowanych brakiem stosownych przepisów przejściowych – w zakresie obowiązku składania po raz pierwszy przez spółki nieruchomościowe sprawozdania o stosowanych w poprzednim roku terminach zapłaty w transakcjach handlowych, spółki nieruchomościowe mają obowiązek złożyć pierwsze sprawozdanie o stosowanych terminach zapłaty za rok 2021, tj. nie wcześniej niż w styczniu 2022 r.**

### Definicja spółki nieruchomościowej

Spółką nieruchomościową jest podmiot inny niż osoba fizyczna, obowiązany do sporządzania bilansu na podstawie przepisów o rachunkowości, w którym:

- w przypadku podmiotów rozpoczynających działalność:

a) dla podatników CIT (łącznie):

i. na pierwszy dzień roku podatkowego co najmniej 50 proc. wartości rynkowej aktywów, bezpośrednio lub pośrednio, stanowiła wartość rynkowa nieruchomości położonych w Polsce lub praw do takich nieruchomości;

ii. wartość ww. aktywów przekracza 10 mln zł.

b) dla nie-podatników CIT (łącznie):

i. na pierwszy dzień roku obrotowego co najmniej 50 proc. wartości rynkowej aktywów, bezpośrednio lub pośrednio, stanowiła wartość rynkowa nieruchomości położonych w Polsce lub praw do takich nieruchomości;

ii. wartość ww. aktywów przekracza 10 mln zł.

- w przypadku podmiotów już prowadzących działalność:

a) dla podatników CIT (łącznie):

i. wartość bilansowa aktywów nieruchomościowych na ostatni dzień roku poprzedzającego rok podatkowy stanowi co najmniej 50 proc. całości aktywów;

ii. wartość ww. aktywów przekracza 10 mln zł;

iii. w roku poprzedzającym rok podatkowy co najmniej 60 proc. przychodów uzyskano z najmu, podnajmu, leasingu, dzierżawy, poddzierżawy i innych umów o podobnym charakterze dotyczących nieruchomości lub z umów przeniesienia własności,

których przedmiotem są nieruchomości lub prawa do nieruchomości, o których mowa w art. 3 ust. 3 pkt 4 ustawy o CIT oraz z tytułu udziałów w innych spółkach nieruchomościowych.

b) dla nie-podatników CIT (łącznie):

i. wartość bilansowa aktywów nieruchomościowych na ostatni dzień roku poprzedzającego rok obrotowy stanowi co najmniej 50 proc. całości aktywów;

ii. wartość ww. aktywów przekracza 10 mln zł;

iii. w roku poprzedzającym rok obrotowy co najmniej 60 proc. przychodów ujętych w wyniku finansowym netto uzyskano z najmu, podnajmu, leasingu, dzierżawy, poddzierżawy i innych umów o podobnym charakterze dotyczących nieruchomości lub z umów przeniesienia własności, których przedmiotem są nieruchomości lub prawa do nieruchomości, o których mowa w art. 3 ust. 3 pkt 4 ustawy o CIT oraz z tytułu udziałów w innych spółkach nieruchomościowych.

### Obowiązki podatkowe spółek nieruchomościowych

Wspomniana nowelizacja wprowadziła również szereg zmian w obowiązkach podatkowych spółek nieruchomościowych.

Ich zasadniczym celem było przeniesienie obowiązku rozliczenia podatku ze zbycia udziałów, akcji lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej na tę spółkę jako płatnika podatku, jeżeli podmiot zbywający te udziały, akcje lub prawa nie jest rezydentem Polski.

W takiej sytuacji spółka nieruchomościowa jest zobowiązana do obliczenia zaliczki na podatek w wysokości 19 proc. dochodu ze zbycia i pobrania go od zbywcy, a także do dokonania wpłaty tej zaliczki na rachunek właściwego urzędu skarbowego.

W razie braku wiedzy o wartości transakcji spółka nieruchomościowa jest zobowiązana do rozliczenia podatku w oparciu o wartość rynkową zbywanych udziałów, akcji lub praw.

Spółki nieruchomościowe oraz podatnicy posiadający bezpośrednio lub pośrednio udziały (akcje), ogół praw i obowiązków, tytuły uczestnictwa lub prawa o podobnym charakterze, dające co najmniej 5 proc. praw głosu lub praw do udziału w zyskach spółki nieruchomościowej, są również zobowiązani przekazywać Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej w terminie do końca trzeciego miesiąca po zakończeniu roku podatkowego (obrotowego) informację o podmiotach posiadających bezpośrednio lub pośrednio udziały (akcje) lub powyższe prawa w spółce nieruchomościowej.

### **Sprawozdanie o stosowanych terminach zapłaty w transakcjach handlowych**

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych kierownicy podmiotów, o których mowa w art. 27b ust. 2 ustawy o CIT są zobowiązani do składania corocznych sprawozdań o stosowanych terminach zapłaty w transakcjach handlowych. Na mocy wspomnianej nowelizacji m.in. ustawy o CIT z dnia 28 listopada 2020 r., katalog podmiotów wskazanych w art. 27b ust. 2 ustawy o CIT został w punkcie 3 rozszerzony o spółki nieruchomościowe (w tym wchodzące w skład podatkowej grupy kapitałowej). Spółka nieruchomościowa została tym samym, nowelizacją ustawy o CIT, włączona do katalogu podmiotów zobowiązanych do składania sprawozdań o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.

Brak jest przepisów przejściowych, które w sposób szczególny dotyczyłyby pierwszego okresu raportowania w tym zakresie dla spółek nieruchomościowych.

Na stronie Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii pojawiła się informacja, która wyjaśnia wątpliwości w zakresie obowiązku składania po raz pierwszy przez spółki nieruchomościowe sprawozdania o stosowanych w poprzednim roku terminach zapłaty w transakcjach handlowych. Zgodnie z informacją Spółki nieruchomościowe mają obowiązek złożyć pierwsze sprawozdanie o stosowanych terminach zapłaty za rok 2021, tj. nie wcześniej niż w styczniu 2022 r. Powyższe zostało również potwierdzone w odpowiedzi na indywidualne zapytanie KPMG skierowane MRPiT niezależnie od informacji zawartej na stronie internetowej.

Jeżeli są Państwo zainteresowani szczegółami dotyczącymi omawianych zagadnień, prosimy o kontakt: [mam pytanie@kpmg.pl](mailto:mam pytanie@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.

© 2021 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.

© 2021 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.