

Lipiec 2021

## Zmiany podatkowe w ramach Polskiego Ładu a rynek nieruchomości

**26 lipca 2021 r. został opublikowany i skierowany do konsultacji publicznych projekt ustawy dotyczącej zmian podatkowych w ramach programu Polski Ład. Część z proponowanych zmian może mieć negatywny wpływ na branżę nieruchomości.**

**Poniżej przedstawiamy podsumowanie najważniejszych zmian, które mogą mieć wpływ na rynek nieruchomości.**

### **Ograniczenie amortyzacji podatkowej w spółkach nieruchomościowych**

Proponowane zmiany obejmują ograniczenie w rozpoznaniu amortyzacji podatkowej od aktywów nieruchomościowych w spółkach nieruchomościowych jako kosztu podatkowego.

Zgodnie z projektowanymi przepisami możliwość zaliczenia do kosztów podatkowych odpisów amortyzacyjnych w spółkach nieruchomościowych została ograniczona do wartości odpisów amortyzacyjnych dokonywanych zgodnie z przepisami o rachunkowości i obciążającymi w danym roku wynik finansowy.

Głównym celem tej zmiany jest zmniejszenie różnic pomiędzy wynikiem podatkowym i rachunkowym wykazywanym przez spółki nieruchomościowe w danym roku. Warto zwrócić uwagę, że zarówno projekt ustawy zmieniającej, jak i uzasadnienie do ustawy nie wskazują jak interpretować tę zasadę w przypadku spółek, które dla celów bilansowych traktują nieruchomości jako inwestycję wycenianą do wartości godziwej i nie dokonują odpisów amortyzacyjnych.

Wejście w życie powyższego przepisu może oznaczać, że podatkowa amortyzacja nieruchomości nie będzie możliwa, co negatywnie wpłynie na zwrot z inwestycji.

### **Wyłączenie możliwości amortyzacji podatkowej nieruchomości mieszkalnych**

Zgodnie z proponowanymi regulacjami budynki i lokale mieszkalne nie będą podlegały amortyzacji podatkowej. Wydatki poniesione na nabycie takich nieruchomości będą stanowić koszt uzyskania przychodów dopiero w momencie ich zbycia (podobnie jak w przypadku nieruchomości gruntowych).

Zmiana ta będzie miała istotny wpływ na rentowność projektów PRS (*Private Rental Sector*).

### **Ukryta dywidenda**

Projektowane zmiany przewidują zasadę, na podstawie której wypłaty dokonywane na rzecz udziałowca lub podmiotu powiązanego z udziałowcem, które są generowane w sposób sztuczny i mogą być postrzegane jako ukryta dywidenda, nie będą stanowić kosztów uzyskania przychodu. Do wypłat tych należy zaliczyć w szczególności: wypłaty niezwiązane z prowadzoną działalnością gospodarczą; transakcje, których cena nie jest ustalona na poziomie rynkowym; czynności prowadzące do nadmiernego zadłużenia podatnika względem podmiotów powiązanych, czy też korzystanie z aktywów należących do wspólnika lub podmiotów powiązanych, które były wcześniej własnością podatnika.

Głównym motywem proponowanych zmian jest zapobieganie uznawania za koszt uzyskania przychodu płatności, które mogą być uznane za ukrytą dywidendę.

### **Ograniczenie odliczalności odsetek od zadłużenia**

Projekt ustawy zakłada zmiany mające na celu doprecyzowanie, że nadwyżka kosztów finansowania dłużnego w części, w jakiej przewyższa kwotę 3 mln PLN albo 30 proc. podatkowej EBITDA będzie wyłączona z kosztów uzyskania przychodu.

### **Miejsce faktycznego zarządu**

Projektowana nowelizacja zakłada wprowadzenie do polskiej ustawy CIT pojęcie miejsca faktycznego zarządu („*effective place of management*”).

Zgodnie z projektowanymi przepisami spółka zarejestrowana poza terytorium Polski będzie mogła być uznana za polskiego rezydenta podatkowego (w ramach koncepcji miejsca faktycznego zarządu) w przypadku, gdy osoby lub podmioty zasiadające w organach kontrolnych, stanowiących lub zarządzających podatnika mają miejsce zamieszkania albo siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub w sposób faktyczny prowadzą bieżące sprawy tego podatnika, w tym na podstawie umowy go kreującej, decyzji sądu lub innego dokumentu regulującego jego założenie lub funkcjonowanie.

Głównym celem proponowanych zmian jest zapobieganie praktyce zakładania przez polskich rezydentów podmiotów zagranicznych, które nie prowadzą rzeczywistej działalności gospodarczej (tzw. „*conduit company*”, „*letterbox company*”). W przypadku, gdy spółka zostanie uznana za polskiego rezydenta podatkowego z uwagi na miejsce faktycznego zarządu, powinna podlegać opodatkowaniu w Polsce od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia.

### **Polska spółka holdingowa**

Projektowana zmiana wprowadza do polskiego prawa definicję i nowe zasady opodatkowania spółek holdingowych z siedzibą w Polsce.

Po spełnieniu określonych w ustawie warunków, polska spółka holdingowa byłaby zwolniona z podatku od:

- dywidend uzyskanych od spółki zależnej, w części odpowiadającej 95 proc. kwoty tych dywidend (tj. tylko 5 proc. otrzymanej dywidendy będzie podlegało opodatkowaniu w Polsce);
- dochodu osiągniętego z tytułu odpłatnego zbycia udziałów w spółce zależnej na rzecz podmiotu niepowiązanego.

Zwolnienie z tytułu odpłatnego zbycia udziałów nie miałyby zastosowania do zbycia udziałów w spółce, w której co najmniej 50 proc. wartości aktywów (bezpośrednio lub pośrednio) stanowią nieruchomości położone w Polsce.

Proponowana zmiana ma stanowić alternatywę dla obecnego zwolnienia dla dywidend wprowadzonych do ustawy o CIT na podstawie tzw. Dyrektywy UE *Parent-Subsidiary*.

Oznacza to, że w przypadku zastosowania przez podatnika zwolnienia podatkowego dla dystrybucji dywidend na podstawie Dyrektywy *Parent-Subsidiary*, zbycie udziałów w spółce zależnej będzie opodatkowane na zasadach ogólnych.

Proponowane zmiany mają na celu zachęcić zagranicznych i polskich inwestorów do lokowania spółek holdingowych w Polsce.

### **Ulga konsolidacyjna**

Ulga konsolidacyjna ma na celu zachęcić polskich podatników do ekspansji gospodarczej poprzez krajowe i zagraniczne akwizycje.

Zgodnie z proponowanymi zmianami, podatnicy będą mogli pomniejszyć podstawę opodatkowania o tzw. „wydatki kwalifikowane” poniesione na nabycie udziałów lub akcji spółki kapitałowej do kwoty odpowiadającej wartości 250 tys. PLN. Za „wydatki kwalifikowane” należy uznać koszty związane z obsługą prawną, wyceną (*due diligence*), podatkami bezpośrednio naliczanymi od tej transakcji oraz opłatami notarialnymi, sądowymi i skarbowymi (z „wydatków kwalifikowanych” wyłączone są: cena nabycia udziałów lub akcji oraz ponoszone w związku z transakcją koszty finansowania dłużnego).

Ulga konsolidacyjna byłaby dostępna tylko w przypadku, gdy:

- spółka przejmowana ma siedzibę w Polsce lub w innym państwie, z którym Polska posiada obowiązującą umowę o unikaniu podwójnego opodatkowania zawierającą podstawę prawną do uzyskania przez polski organ podatkowy informacji podatkowych od organu podatkowego tego innego państwa;
- główny przedmiot działalności takiej spółki kapitałowej byłby tożsamy z przedmiotem działalności podatnika nabywającego lub działalność takiej spółki mogłaby być racjonalnie uznana za działalność wspierającą działalność podatnika i działalność taka była prowadzona przez obie spółki przez co najmniej 24 miesiące przed transakcją;
- w okresie 2 lat przed nabyciem spółki nie były uznane za podmioty powiązane;
- podatnik w jednej transakcji nabywa udziały w ilości stanowiącej bezwzględną większość praw głosu.

Planowane jest wejście w życie większości zmian od 1 stycznia 2022 r.

Jeżeli są Państwo zainteresowani szczegółami dotyczącymi omawianych zagadnień, prosimy o kontakt.

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.