

TAX ALERT

Spółki nieruchomościowe – nowe obowiązki

26.01.2022 r.



Od 1 stycznia 2021 r. do polskich regulacji podatkowych wprowadzono nową kategorię podmiotów – „spółki nieruchomościowe”. Definicja spółki nieruchomościowej została zawarta w przepisach ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (art. 4a pkt 35 ustawy CIT) oraz ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (art. 5a pkt 49 ustawy PIT).



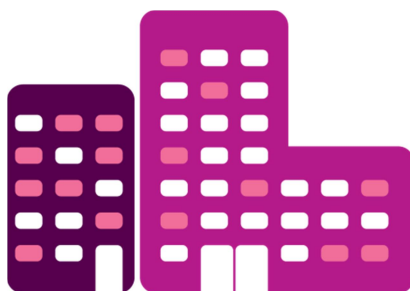
KIEDY PODMIOT JEST UZNANAWANY ZA SPOŁKĘ NIERUCHOMOŚCIOWĄ?

Spółka nieruchomościowa to podmiot niebędący osobą fizyczną, obowiązany do sporządzania bilansu na podstawie przepisów o rachunkowości, **mający w swoich aktywach (bezpośrednio lub pośrednio) nieruchomości warte co najmniej 10 mln zł**, przy czym nieruchomości te stanowią powyżej 50% jego aktywów. Samo pojęcie podmiotu niebędącego osobą fizyczną należy interpretować szeroko, a więc oprócz spółek prawa handlowego za taki podmiot mogą być uznane również fundusze inwestycyjne, czy nawet niektóre fundacje. Spółką nieruchomościową mogą być zarówno podmioty nowopowstałe, jak i kontynuujące działalność.

W przypadku podmiotu kontynuującego działalność dodatkowym warunkiem uznania za spółkę nieruchomościową jest wymóg, aby przychody tego podmiotu 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, stanowiły co najmniej 60% ogółu przychodów.

UWAGA!

Weryfikacji statusu spółki nieruchomościowej należy dokonać odrębnie z perspektywy ustawy o CIT oraz ustawy o PIT.





JAKIE SĄ OBOWIĄZKI DLA SPÓŁKI NIERUCHOMOŚCIOWEJ I JEJ WSPÓLNIKÓW?

Uznanie danego podmiotu za spółkę nieruchomościową rodzi określone obowiązki informacyjne dla samej spółki, jak i dla jej wspólników.

Spółki nieruchomościowe i ich wspólnicy mają obowiązek przekazywania Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej sformalizowanych informacji o udziałach w spółce nieruchomościowej. Dotyczy to wspólników, którzy bezpośrednio lub pośrednio posiadają w spółce 5% praw głosu, 5% prawa do udziału w zysku, albo co najmniej 5% ogólnej liczby tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze.

Informacja składana przez spółkę nieruchomościową powinna obejmować wskazanie podmiotów posiadających w spółce nieruchomościowej udziały lub akcje, ogół praw i obowiązków, tytuły uczestnictwa lub prawa o podobnym charakterze, wraz z podaniem liczby posiadanych przez każdego z nich takich praw.

Z kolei wspólnicy w składanej przez siebie informacji powinni wskazać liczbę posiadanych w spółce nieruchomościowej udziałów lub akcji, ogółu praw i obowiązków tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze.

UWAGA!

Wskazane regulacje, dotyczące obowiązków informacyjnych związanych ze spółkami nieruchomościowymi, weszły w życie z dniem 1 stycznia 2021 r. W konsekwencji, w przypadku podatników, których rok podatkowy jest równy z rokiem kalendarzowym, **termin złożenia pierwszej informacji za 2021 r. to 31 marca 2022 r.**





JAKIE ZMIANY W ZAKRESIE AMORTYZACJI W SPÓŁKACH NIERUCHOMOŚCIOWYCH ZOSTAŁY WPROWADZONE W RAMACH POLSKIEGO ŁADU?

Przepisy podatkowe „Polskiego Ładu” wprowadzają istotne zmiany w zakresie amortyzacji w spółkach nieruchomościowych, obowiązujące od początku 2022 r.

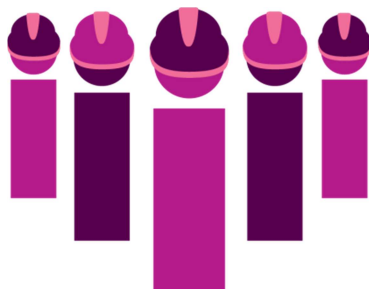
Zgodnie z brzmieniem art. 15 ust 6 ustawy o CIT, spółki nieruchomościowe mogą zaliczać do kosztów uzyskania przychodu odpisy amortyzacyjne od środków trwałych zaliczanych do grupy 1 KŚT (m.in. budynki i lokale) **jedynie do wysokości odpisów amortyzacyjnych dokonywanych dla celów rachunkowych.**

Oznacza to, że amortyzacja do celów podatkowych i rachunkowych powinna być w ich przypadku dokonywana według tych samych stawek.

W przypadku niektórych spółek nieruchomościowych może to oznaczać nawet **brak odpisów amortyzacyjnych dla celów podatkowych** – jeżeli nie dokonają odpowiedniej zmiany swojej polityki rachunkowości.

W czym możemy pomóc?

- ✓ analiza i identyfikacja Państwa podmiotu jako „spółki nieruchomościowej”,
- ✓ wsparcie przy realizacji obowiązków informacyjnych nałożonych na spółki nieruchomościowe i ich wspólników,
- ✓ pomoc w zakresie uaktualnienia zasad amortyzacji nieruchomości posiadanych przez spółkę nieruchomościową,
- ✓ bieżące doradztwo podatkowe w zakresie funkcjonowania spółek nieruchomościowych i ich wspólników.



KONTAKT



Patryk Steidten

Associate Partner

mob.: + 48 572 774 158

E-mail: patryk.steidten@uhy-pl.com



Arkadiusz Juzwa

Doradca podatkowy

Senior Manager

mob.: +48 664 407 349

E-mail: arkadiusz.juzwa@uhy-pl.com



Tomasz Moszczyński

Doradca podatkowy

Manager

mob.: +48 698 093 468

E-mail: tomasz.moszczynski@uhy-pl.com

UHY ECA Audyt Sp. z o.o. Sp.k.

ul. Połczyńska 31A

01-377 Warszawa

TEL. +48 22 633 03 00

EMAIL BIURO@UHY-PL.COM

www.uhy-pl.com

UHY ECA Audyt Sp. z o.o. Sp.k. jest członkiem Urbach Hacker Young International Limited, brytyjskiej spółki UHY – międzynarodowej sieci prawnie niezależnych firm audytorskich i konsultingowych. UHY jest nazwą firmową sieci UHY International. Usługi tutaj opisane są świadczone przez Firmę, a nie przez UHY lub inną firmę członkowską sieci UHY. Ani UHY, ani żaden z członków sieci UHY nie ponoszą odpowiedzialności za usługi świadczone przez inne firmy członkowskie.

© 2022 UHY ECA

