

Warszawa, dnia 21 września 2020 roku

Pan
Jan Sarnowski
Podsekretarz Stanu
w Ministerstwie Finansów

Stanowisko Polskiego Związku Firm Deweloperskich wobec projektu ustawy z dnia 15 września 2020 r. 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 (nr UD 126)

Szanowny Panie Ministrze,

w związku z opublikowaniem dnia 15 września 2020 r. na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji (Rządowy Proces Legislacyjny) projektu 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 (projekt nr UD 126, dalej: „Projekt”), w ramach konsultacji publicznych **Polski Związek Firm Deweloperskich (dalej: „PZFD”)** przedstawia uwagi do Projektu.

**Polski Związek
Firm Deweloperskich**

Plac Trzech Krzyży 10/14
00-499 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

tel. 22 745 01 00
biuro@pzfd.pl

1. Termin wprowadzenia regulacji

Zgodnie z aktualnym brzmieniem Projektu, zakłada się, że proponowane w nim przepisy podatkowe będą obowiązywać **od dnia 1 stycznia 2021 roku**. Oznacza to, iż zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego dla ich skuteczności od tej daty niniejsza ustawa musi zostać opublikowana do końca listopada bieżącego roku.

W ocenie PZFD proponowany **termin wejścia w życie nowych przepisów jest rażąco krótki** w odniesieniu do przepisów nadających status „podatnika

podatku dochodowego” spółkom komandytowym oraz wybranym spółkom jawnym (projektowany art. 1 ust. 3 pkt 1 i 1a ustawy o CIT).

W praktyce biznesowej w formie spółek komandytowych prowadzona jest znakomita większość inwestycji deweloperskich realizowanych przez **deweloperów krajowych**, którzy nie transferują zysków ze spółek komandytowych za granicę a osiągnięte dochody najczęściej reinwestują w Polsce.

Poszczególne przedsięwzięcia deweloperskie oparte są o precyzyjnie ustalone plany budżetowe, których elementem jest także ustalenie obciążenia podatkowego danej inwestycji. Niespodziewana epidemia COVID-19, która trwa od marca 2020 roku zmusiła deweloperów do radykalnej zmiany tych planów a wprowadzenie od 1 stycznia 2021 roku nowych zasad opodatkowania spółek komandytowych może całkowicie zniweczyć sens realizacji wielu przedsięwzięć deweloperskich.

W ocenie PZFD skala problemu będzie istotna, gdyż deweloperzy krajowi nie będą w stanie w takim krótkim terminie jaki pozostał do 1 stycznia 2021 roku przygotować się na proponowane, nieprzewidziane wcześniej zmiany zasad opodatkowania, które dodatkowo nałożą się na ogólnokrajowy kryzys związany z COVID-19.

Biorąc powyższe pod uwagę, w opinii PZFD tak istotna zmiana jaką jest przyznanie statusu „podatnika podatku dochodowego” spółkom komandytowym oraz wybranym spółkom jawnym **powinna zostać przesunięta do 1 stycznia 2022 roku**, aby umożliwić podatnikom należyte przygotowanie się do zmiany.

**Polski Związek
Firm Deweloperskich**

Plac Trzech Krzyży 10/14
00-499 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

tel. 22 745 01 00
biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

2. Zwolnienie dywidendowe (dyrektywa Parent-Subsidiary)

W projektowanym art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy o CIT wskazano, iż począwszy od 1 stycznia 2021 r. będzie on referował do **spółek komandytowych** i spółek komandytowo-akcyjnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

W konsekwencji na podstawie art. 22 ust. 4 ustawy o CIT zwolnieniu z podatku dochodowego powinny podlegać przychody komandytariuszy z tytułu udziału w zysku spółki komandytowej (tj. **spółki, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 1 ustawy o CIT**), po spełnieniu dodatkowych warunków przewidzianych w tym przepisie.

Jak bowiem wynika z art. 22 ust. 4 ustawy o CIT - zwalnia się od podatku dochodowego przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, o których mowa w art. 7b ust. 1 pkt 1 lit. a, f oraz j, z **wyjątkiem dochodów uzyskiwanych przez komplementariusza z tytułu udziału w zyskach spółki, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 1**, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) wypłacającym dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 2) uzyskującym dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, o których mowa w pkt 1, jest spółka podlegająca w Rzeczypospolitej Polskiej lub w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego, opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia;
- 3) spółka, o której mowa w pkt 2, posiada bezpośrednio nie mniej niż 10% udziałów (akcji) w kapitale spółki, o której mowa w pkt 1;
- 4) spółka, o której mowa w pkt 2, nie korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na źródło ich osiągnięcia.

PZFD podkreśla jednak, że w projektowanych przepisach brak jest wskazania korelacji pomiędzy art. 22 ust 4 ustawy o CIT (który zgodnie z Dyrektywą Parent-Subsidiary, oznaczałby całkowite zwolnienie komandytariuszy po spełnieniu warunków w nim wskazanych) z **projektowanym art. 22 ust. 4e ustawy o CIT**, zgodnie z którym „*zwalnia się od podatku, o którym mowa w ust. 1, kwotę stanowiącą 50% przychodów uzyskanych przez komandytariusza z tytułu udziału w zyskach w spółce komandytowej mającej siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, nie więcej jednak niż 60 000 zł takich przychodów uzyskanych w roku podatkowym odrębnie z tytułu udziału w zyskach w każdej takiej spółce komandytowej, w której podatnik jest komandytariuszem.*”

W opinii PZFD może to w praktyce rodzić uzasadnione wątpliwości interpretacyjne związane ze stosowaniem zwolnienia po stronie komandytariuszy.

W konsekwencji PZFD rekomenduje następujący zapis projektowanego art. 22 ust. 4e ustawy o CIT: „*W zakresie w jakim przychody uzyskane przez komandytariusza z tytułu udziału w zyskach w spółce komandytowej mającej*

**Polski Związek
Firm Deweloperskich**

Plac Trzech Krzyży 10/14
00-499 Warszawa

REGON: 015166016

NIP: 521-31-96-811

KRS: 0000114107

tel. 22 745 01 00
biuro@pzfd.pl

siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nie korzystają ze zwolnienia z art. 22 ust. 4 ustawy, zwalnia się od podatku, o którym mowa w ust. 1, kwotę stanowiącą 50% przychodów uzyskanych przez komandytariusza z tytułu udziału w zyskach w spółce komandytowej mającej siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, nie więcej jednak niż 60 000 zł takich przychodów uzyskanych w roku podatkowym odrębnie z tytułu udziału w zyskach w każdej takiej spółce komandytowej, w której podatnik jest komandytariuszem.”

3. Definicja spółki nieruchomościowej

W projektowanym art. 4a ustawy o CIT dodano w nowym pkt 35 definicję spółki nieruchomościowej, zgodnie z którą „pkt 35) spółce nieruchomościowej – oznacza to podmiot, w tym niebędący spółką, w którym co najmniej 50% wartości rynkowej aktywów w dowolnym okresie 12 kolejno bezpośrednio następujących po sobie miesięcy, stanowiły nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa do takich nieruchomości.”

PZFD zwraca uwagę na bardzo restrykcyjną i trudną w praktyce do zastosowania definicję spółki nieruchomościowej. Tak skonstruowana definicją nakłada na podatników: (i) konieczność analizy sytuacji spółki 12 miesięcy przed transakcją (na każdy dzień w tym okresie) oraz (ii) konieczność analizy wartości rynkowej, a nie bilansowej (co było praktyką do tej pory) aktywów.

W związku z powyższym PZFD proponuje następujący zapis: „pkt 35) spółce nieruchomościowej – oznacza to podmiot, w tym niebędący spółką, w którym co najmniej 50% wartości bilansowej aktywów w dowolnym okresie 12 kolejno bezpośrednio następujących po sobie miesięcy, stanowiły nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa do takich nieruchomości.”

**Polski Związek
Firm Deweloperskich**

Plac Trzech Krzyży 10/14
00-499 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

tel. 22 745 01 00
biuro@pzfd.pl

4. Spółki nieruchomościowe – publikowanie danych i sprawozdania z realizacji strategii podatkowej

W projektowanym art. 4a ustawy o CIT dodano w nowym pkt 35 definicję spółki nieruchomościowej, zgodnie z którą „pkt 35) spółce nieruchomościowej – oznacza to podmiot, w tym niebędący spółką, w którym co najmniej 50% wartości rynkowej aktywów w dowolnym okresie 12 kolejno bezpośrednio następujących po sobie miesięcy, stanowiły nieruchomości

położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa do takich nieruchomości.”

Następnie w projektowanym art. 27b w ust. 2 dodano pkt 3, po czym przepis brzmi następująco: „*Podanie do publicznej wiadomości indywidualnych danych podatników, o którym mowa w ust. 1, dotyczy:*

- 1) podatkowych grup kapitałowych, bez względu na wysokość osiągniętych przychodów;*
- 2) podatników innych niż podatkowe grupy kapitałowe, u których wartość przychodu uzyskana w roku podatkowym, o którym mowa w ust. 1, przekroczyła równowartość 50 mln euro przeliczonych na złote według średniego kursu euro ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu roboczym roku kalendarzowego poprzedzającego rok podania indywidualnych danych podatników do publicznej wiadomości.*
- 3) spółek nieruchomościowych, w tym spółek nieruchomościowych wchodzących w skład podatkowej grupy kapitałowej.”***

Oraz dodano nowy „*art. 27c ust. 1 Podatnicy, o których mowa w art. 27b ust. 2, są obowiązani do sporządzenia i podania do publicznej wiadomości sprawozdania z realizacji strategii podatkowej za rok podatkowy”*. Kolejne ustępy art. 27c (ust. 2 do 11) doprecyzowują szczegółowo jakie elementy powinna zawierać strategia podatkowa oraz wskazują sankcję za brak jej sporządzenia do 1 000 000 zł.

Powyższe zestawienie przepisów oznacza, iż każda nawet najmniejsza spółka uznana za nieruchomościową powinna: (i) upubliczniać swoje dane podatkowe zgodnie z art. 27b ustawy o CIT, (ii) podawać do publicznej wiadomości sprawozdania z realizacji strategii podatkowej za rok podatkowy.

**Polski Związek
Firm Deweloperskich**

Plac Trzech Krzyży 10/14
00-499 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

tel. 22 745 01 00
biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

PZFD jest przekonane, iż nie taki był zamysł racjonalnego Ustawodawcy i proponuje następujące brzmienie przepisów:

Art. 27b ust. 2 ustawy o CIT - „*Podanie do publicznej wiadomości indywidualnych danych podatników, o którym mowa w ust. 1, dotyczy:*

- 1) podatkowych grup kapitałowych, bez względu na wysokość osiągniętych przychodów;*
- 2) podatników innych niż podatkowe grupy kapitałowe, w tym spółek nieruchomościowych u których wartość przychodu uzyskana w roku podatkowym, o którym mowa w ust. 1, przekroczyła równowartość 50 mln euro przeliczonych na złote według średniego kursu euro ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu roboczym roku kalendarzowego*

poprzedzającego rok podania indywidualnych danych podatników do publicznej wiadomości.

PZFD ma nadzieję, że przedstawione uwagi spotkają się z aprobatą i uprzejmie prosi o uwzględnienie powyższych uwag.

Z wyrazami szacunku

Rafał Kus
ZASTĘPCA
DYREKTORA GENERALNEGO
Rafał Kus

**Polski Związek
Firm Deweloperskich**

Plac Trzech Krzyży 10/14
00-499 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

tel. 22 745 01 00
biuro@pzfd.pl