

Warszawa, dnia 11 października 2020 r.

**Szanowny Pan**

**Henryk Kowalczyk**

*Przewodniczący Komisji Finansów  
Publicznych, Sejm RP*

*Szanowny Panie Przewodniczący,*

Działając w imieniu Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych (dalej „**PINK**”), chcielibyśmy odnieść się do propozycji przedstawionych przez Ministerstwo Finansów (dalej: „**MF**”) w projekcie ustawy z dnia 30 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 (dalej: „**Projekt**”) związanych z problematyką spółki nieruchomościowej. Uważamy, że w szczególności ta propozycja jest szkodliwa dla polskich przedsiębiorstw, nakłada obowiązki niemożliwe do realizacji i jako taka jest niedopasowana co całego systemu prawa podatkowego. W efekcie prowadzić będzie do wielu wątpliwości dla wszystkich stron (w tym organów skarbowych), niepewności przedsiębiorców i sporów sądowych.

Nasze uwagi składamy jednocześnie do Komisji Finansów Publicznych Sejmu oraz Ministerstwa Finansów, gdyż ze względu na ekstremalnie krótki czas konsultacji publicznych nie było możliwe przygotowanie szczegółowej analizy proponowanego zapisu i jego wpływu na system prawa podatkowego. Jest to o tyle istotne, że jak wskazujemy wpływ ten jest na tyle negatywny, że w zasadzie jednoznacznie można uznać, że proponowany przepis w żaden sposób nie jest wpasowany w inne istniejące przepisy prawa podatkowego i doprowadzi do ogromnej niepewności przedsiębiorców i organów skarbowych.

### **Wprowadzenie**

PINK reprezentuje kilkadziesiąt podmiotów (deweloperów i właścicieli nieruchomości komercyjnych, usługodawców) działających w sektorze nieruchomości komercyjnych na wynajem (biura, powierzchnie handlowe, magazynowe, hotele) w środowisku gospodarczym, politycznym i społecznym. Celem działalności PINK jest wspieranie działalności tych podmiotów oraz tworzenie korzystnych warunków ich funkcjonowania na polskim rynku.

Mając na uwadze cele działalności PINK, kieruję niniejsze pismo, aby wyrazić w imieniu PINK ocenę wybranych zmian w systemie opodatkowania zbycia spółek nieruchomościowych przewidzianych w Projekcie, w szczególności w zakresie nakładającym na spółki nieruchomościowe obowiązki płatnika.

---

W ramach niniejszego pisma staraliśmy się podsumować zarówno ocenę o charakterze prawno-podatkowym, jak również przedstawić wpływ projektowanych regulacji na funkcjonowanie branży.

Biorąc pod uwagę skalę wątpliwości mamy nadzieję, że nasze uwagi zostaną poddane uważnej analizie i dyskusji, a cały projekt zostanie odrzucony lub przynajmniej odroczone do momentu dokonania jego właściwego przygotowania z uwzględnieniem mechanizmów i instytucji polskiego prawa podatkowego.

*Z poważaniem,*

Paweł Toński  
Prezes Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych

---

## Podsumowanie

W ocenie PINK, niezależnie od obecnego kształtu i treści projektowanych przepisów, mając na uwadze system polskiego prawa podatkowego – nie jest możliwe wprowadzenie instytucji spółki nieruchomościowej jako płatnika podatku od dochodu / przychodu osiągniętego przez nabywcę udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej. Taki wniosek wynika z tego, że niezależnie od samej treści projektowanych przepisów, już w odniesieniu do samej koncepcji powstają między innymi następujące problemy natury systemowej i praktycznej.

- Nie jest możliwe wprowadzenie instytucji płatnika na poziomie spółki nieruchomościowej, która nie jest stroną transakcji, nie dysponuje narzędziami pozwalającymi na uzyskanie informacji o samym fakcie dokonania transakcji zbycia jej udziałów oraz nie dokonuje żadnej płatności, z której mogłaby pobrać podatek. Podstawową zasadą odpowiedzialności podatnika i płatnika jest odpowiedzialność za podatek niepobrany lub pobrany ale niewpłacony. Wyjątki od tej zasady, które są przewidziane w przepisach podatkowych dotyczą wyłącznie sytuacji, w których płatnik jest rzeczywistym uczestnikiem danej czynności, ma dostęp do informacji oraz narzędzia pozwalające na egzekwowanie podatku. Żadna z takich sytuacji nie ma miejsca w odniesieniu do projektowanych przepisów/spółki nieruchomościowej.
- W zakresie, w jakim na płatnika zostaje nałożony obowiązek podatkowy, nie ma on żadnych możliwości egzekwowania uzyskania danych od stron transakcji, ponieważ nie uczestniczy w żaden sposób w tej transakcji (jest tylko „przedmiotem” transakcji). Natomiast strony transakcji nie mają obowiązku przekazywania informacji w tym zakresie – łącznie z niezwłocznym przekazaniem informacji o zmianie udziałowca (czyli o samym fakcie powstania obowiązku podatkowego po stronie płatnika).
- Mimo oczywistego braku transferu płatności od płatnika do podatnika, w ramach których płatnik miałby możliwość dokonania poboru należnego podatku, płatnik nie ma żadnej możliwości ekonomicznego zabezpieczenia środków do zapłaty podatku.
- Wartości transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych opiewają często na wielomilionowe kwoty. Tymczasem projektowane przepisy przewidują dla podatnika sankcyjne opodatkowanie 19% od wartości rynkowej transakcji, jeżeli na moment dokonania rozliczeń (na które termin jest nieporównywalnie krótszy niż w odniesieniu do innych terminów w prawie podatkowym) nie ma wiedzy o transakcji, co istotnie przewyższa opodatkowania nałożone na podatnika, który nigdy nie zapłaci podatku od przychodu. Co więcej, płatnik nie ma możliwości dokonania korekty, ponieważ obowiązek podatkowy zrealizuje się od przychodu po stronie płatnika. Następnie w momencie składania deklaracji podatnik wykaże kwotę dochodu oraz nadpłatę podatku, którego ciężar poniósł płatnik.
- W razie braku informacji, płatnik zobowiązany jest do obliczenia i wpłacenia podatku kalkulowanego od wartości rynkowej transakcji, co oznacza, że przepisy nakładają dodatkowo na płatnika obowiązek przeprowadzenia wyceny, którą musi zrobić na swój koszt. Dodatkowo płatnik ponosi ryzyko, że wycena będzie zakwestionowana przez organ. Natomiast również w sytuacji uzyskania danych od podatnika, płatnik ma duże ryzyko kontroli prawidłowości rozliczeń, ponieważ nie ma możliwości zweryfikowania prawidłowości danych źródłowych.
- Proponowane przepisy mogą być również uznane za dyskryminujące podmioty zagraniczne, gdyż pozycja, obowiązki, koszty i ryzyka w transakcjach dotyczących sprzedaży udziałów/akcji spółek nieruchomościowych między polskimi podmiotami są dla tych podmiotów (i spółki – przedmiotu transakcji) znacząco niższe, niż ma to miejsce w przypadku gdy jedna ze stron transakcji ma siedzibę poza Polską.

- 
- Wprowadzenie projektowanej instytucji do przepisów podatkowych bardzo negatywnie wpłynie na sytuację branży nieruchomości komercyjnych. Z uwagi na powstanie tak istotnego ryzyka na poziomie spółki nieruchomościowej, utrudni to zapewnienie bezpieczeństwa transakcyjnego oraz ograniczy zaangażowanie w procesy transakcyjne podmiotów finansujących transakcje. Co więcej, skala wpływu na niepewność na rynku jest bardzo duża i dotyka również wiele podmiotów, których podstawową działalnością nie jest zarządzanie lub obrót nieruchomościami oraz podmiotów notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych (w ramach której dokonywane są tysiące transakcji na akcjach).

---

## I. Uwagi do przepisów o charakterze prawno-podatkowym

### 1. Definicja spółki nieruchomościowej

Projekt ustawy zakłada dodanie do ustawy o CIT<sup>1</sup> art. 4a pkt 35 wprowadzającego definicję „spółki nieruchomościowej”. Zgodnie z tym przepisem, ma być to podmiot, inny niż osoba fizyczna, obowiązany na podstawie odrębnych przepisów do sporządzania bilansu, w którym:

- a) na pierwszy dzień roku podatkowego co najmniej 50% wartości rynkowej aktywów stanowiła wartość rynkowa nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw do takich nieruchomości – w przypadku podmiotów rozpoczynających działalność,
- b) na ostatni dzień roku poprzedzającego rok podatkowy co najmniej 50% wartości bilansowej aktywów stanowiła wartość bilansowa nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw do takich nieruchomości – w przypadku podmiotów innych niż określone w lit. a.

Takie sformułowanie przepisu rodzi w praktyce wątpliwość jak należy interpretować przepis dot. sporządzania bilansu w odniesieniu do zagranicznych podatników będących właścicielami nieruchomości położonych w Polsce (np. spółki prawa angielskiego będącej właścicielem polskiej nieruchomości – takie podmioty funkcjonują na rynku polskim, płacąc normalnie polski podatek dochodowy od dochodów z nieruchomości, tak jak spółki polskie). Nie jest jasne, czy przez odrębne przepisy należy rozumieć wówczas polskie przepisy (np. ustawa o rachunkowości), czy też ustawodawstwo właściwie dla rezydencji podatkowej zagranicznego podatnika. W tym drugim wypadku, może to prowadzić do sytuacji, w której z uwagi na specyfikę zagranicznych przepisów, podmiot nie będzie w istocie uznany za spółkę nieruchomościową, pomimo spełnienia takich warunków, w sytuacji gdyby był on zobowiązany do sporządzenia bilansu zgodnie z zagranicznymi przepisami.

Przepis ten różnicuje również sytuację spółek nieruchomościowych posiadających oddział przedsiębiorstwa zagranicznego w Polsce (zobligowanych do prowadzenia ksiąg w Polsce) oraz tych, które takiego oddziału nie posiadają. To z kolei może prowadzić do nieuprawnionego różnicowania sytuacji podmiotów, zależnie od ich rezydencji i formy prowadzenia działalności w Polsce. Dodatkowo, zgodnie z uzasadnieniem, proponowany przepis nie dotyczy tylko samych spółek nieruchomościowych mających siedzibę (tj. rezydencję podatkową) na terytorium kraju, ale dotyczy także nierezydentów podlegających pod ograniczony obowiązek podatkowy w Polsce. W przypadku nierezydentów, przepis będzie miał zastosowanie wówczas, gdy zagraniczny podmiot poprzez posiadanie nieruchomości na terytorium kraju będzie posiadał zagraniczny zakład w rozumieniu art. 4a pkt 11 ustawy o CIT.

Ponadto, wyjaśnienia do art. 26aa ustawy o CIT zawarte w uzasadnieniu są nieprecyzyjne i dwuznaczne. Stwierdzenie: *„Wówczas to obowiązek poboru WHT będzie spoczywał na zagranicznej spółce w stosunku do której to, zagraniczna spółka posiadająca bezpośrednio nieruchomości w Polsce pełniące funkcje zależnego przedstawiciela”*, ze względu na błędy gramatyczne jest mylące i może prowadzić do rozszerzającej interpretacji poprzez przyjęcie, że obowiązek płatnika będzie ciążył na spółce pełniące rolę usługową wobec spółki nieruchomościowej.

### 2. Relacja zmienianego przepisu art. 3 ust. 3 pkt 4 ustawy o CIT oraz projektowanego art. 3 ust. 3 pkt 4a ustawy o CIT

Projekt nowelizacji zakłada dodanie art. 3 ust. 3 pkt 4a ustawy o CIT, który jako zdarzenie opodatkowane CIT w Polsce wymienia przeniesienie własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej.

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, tj. Dz. U. z 2020, poz. 1406 ze zm., dalej: „ustawa o CIT”).

---

Projekt ustawy nie przewiduje jednocześnie uchylecia art. 3 ust. 3 pkt 4 ustawy o CIT, który zawiera w sobie dyspozycję normy z art. 3 ust. 3 pkt 4a ustawy o CIT – z uwagi na konstrukcję przepisu, obejmuje on obowiązkiem podatkowym przeniesienie własności nad podmiotem, jeżeli w dowolnym momencie okresu 12 miesięcy poprzedzających przeniesienie własności praw do tego podmiotu co najmniej 50% wartości rynkowej jego aktywów bezpośrednio lub pośrednio, stanowią nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa do takich nieruchomości.

Jednocześnie, wskazany przepis wskazuje moment, na który należy weryfikować udział aktywów nieruchomościowych w majątku spółki, odnosząc się do wartości rynkowej aktywów, podczas gdy definicja spółki nieruchomościowej bazuje zasadniczo na wartości bilansowej określonej na dzień bilansowy.

Odniesienie brzmienia przepisu art. 3 ust. 3 pkt 4 oraz art. 3 ust. 3 pkt 4a do definicji spółki nieruchomościowej sprawia, że wzajemna relacja tych przepisów do siebie pozostaje niejasna. Wydaje się, że w praktyce przepis art. 3 ust. 3 pkt 4 pokrywa zasadniczo również przeniesienie praw do spółki nieruchomościowej, albowiem trudno sobie wyobrazić sytuację, aby w dowolnym momencie okresu 12 miesięcy poprzedzających przeniesienie własności praw do tego podmiotu co najmniej 50% wartości rynkowej spółki nieruchomościowej nie stanowiły nieruchomości położone w Polsce. Zasadniczo wartość bilansowa będąca podstawą definicji spółki nieruchomościowej jest niższa (wycena bilansowa w modelu kosztowym) lub równa wartości rynkowej (wycena bilansowa w modelu wartości godziwej), zatem przepis art. 3 ust. 3 pkt 4a zawiera się również wartościowo w art. 3 ust. 3 pkt 4a.

### **3. Obowiązki związane z projektowanym art. 26aa ustawy o CIT**

Z pewnością propozycją, która budzi największe wątpliwości systemowe jest przewidywane nałożenie na spółkę nieruchomościową obowiązku obliczenia, poboru i wpłaty podatku z tytułu zbycia udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze<sup>2</sup> (art. 26aa ustawy o CIT), w przypadku gdy co najmniej jedną ze stron transakcji jest podmiot niemający siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub osoba fizyczna niemająca miejsca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Zgodnie z projektowanym art. 26aa ustawy o CIT:

*„Spółka nieruchomościowa, której udziały (akcje), ogół praw i obowiązków, tytuły uczestnictwa lub prawa o podobnym charakterze są zbywane, jest obowiązana wpłacić na rachunek właściwego urzędu skarbowego, jako płatnik, 19% podatek od dochodu z tego tytułu, w terminie do 7. dnia miesiąca następującego po – 15 – miesiącu, w którym powstał dochód, jeżeli co najmniej jedną ze stron transakcji jest podmiot niemający siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub osoba fizyczna niemająca miejsca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. W przypadku nieposiadania przez spółkę nieruchomościową informacji o kwocie transakcji, podatek należny ustala się w wysokości 19% wartości rynkowej zbywanych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułu uczestnictwa albo praw o podobnym charakterze.”*

Konstrukcja przepisu budzi wiele wątpliwości, zarówno od strony systemowej – przepis jest niespójny ze specyfiką i konstrukcją podatku dochodowego oraz ustawą o CIT, jak i od strony praktycznej. Przepis ten jest normą niepełną, nieuwzględniającą wielu okoliczności przedstawionych poniżej, które w praktyce obrotu będą budzić liczne problemy i wątpliwości interpretacyjne.

Wątpliwości, które powstają na gruncie analizy projektowanego przepisu są tak liczne, że należałoby postawić tezę, iż jest on systemowo na tyle nieprawidłowy, że nie jest możliwe w świetle systemu prawa podatkowego wprowadzenie proponowanej przez autora projektu regulacji nawet po zmianach mających na celu zaadresowanie prezentowanych w ramach niniejszego pisma zastrzeżeń.

---

<sup>2</sup> dalej: “Sprzedaż udziałów” lub “Transakcja”

---

Dodatkowo, przepis abstrahuje również od skali działalności spółki nieruchomościowej oraz rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej, co w efekcie może prowadzić do nałożenia restrykcyjnych obowiązków płatnika podmiotom posiadającym relatywnie mało wartościowe nieruchomości lub dla których nieruchomość nie stanowi osnowy działalności głównej, a u których stanowi jednak ponad 50% wartości rynkowej lub odpowiednio bilansowej ich majątku. Przykładem mogą być spółki prowadzące działalność usługową (np. logistyczne) i wynajmujące magazyny na długi okres czasu (np. 15 lat) – tj. nie będące właścicielem nieruchomości - co w konsekwencji może prowadzić do konieczności ujęcia takiego magazynu jako aktywa w bilansie (zgodnie z przepisami rachunkowymi). W konsekwencji, na gruncie projektowanych przepisów, spółka logistyczna może zostać zrównana ze spółką nieruchomościową. Podobna sytuacja może wystąpić przykładowo w przypadku Sprzedaży udziałów w spółce prowadzącej działalność doradczą i posiadającą mały lokal niemieszkalny dla celów biurowych. Z dużym prawdopodobieństwem lokal ten będzie stanowił ponad połowę aktywów bilansowych spółki (gdyż działalność doradcza opera się na ludziach, ich wiedzy oraz relacjach – wszystkie te składniki nie są pozycjami bilansowymi). Zasadne zatem staje się pytanie czy prawo bilansowe i sposób prezentacji aktywa powinno w tym zakresie determinować sposób opodatkowania Sprzedaży udziałów.

### 3.1. Uwagi o charakterze systemowym

#### a. Spółka nieruchomościowa jako płatnik podatku powstałego w wyniku Sprzedaży udziałów

W naszej ocenie zaproponowana zmiana nie tylko nie znajduje żadnego uzasadnienia w systemie podatkowym, ale jest wręcz sprzeczna z podstawowym elementem konstrukcyjnym instytucji płatnika, zakładającym pobór podatku.

Zgodnie z ustawową definicją płatnika, płatnikiem jest *osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej, obowiązana na podstawie przepisów prawa podatkowego do obliczenia i **pobrania od podatnika podatku** i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu*. Jak podkreśla się w doktrynie płatnikami w ustawach podatkowych ustanawia się takie podmioty, które w momencie powstania zobowiązania podatkowego dysponują środkami finansowymi podatnika lub dokonują czynności związanych z operacjami na jego majątku<sup>3</sup>, natomiast zadania płatnika polegają „na wykonaniu trzech materialno-technicznych operacji: obliczeniu należnego od podatnika podatku, **pobranu go z jego środków** i wpłaceniu w wyznaczonym przepisami prawa podatkowego terminie do właściwego organu podatkowego”<sup>4</sup>.

W kontekście powyższego fundamentalnie błędnym założeniem, jest próba uczynienia ze spółki nieruchomościowej płatnika podatku z tytułu sprzedaży udziałów przez jej udziałowca, w sytuacji gdy spółka nieruchomościowa nie uczestniczy w żaden sposób w dokonywanej Transakcji – na żadnym etapie Transakcji nie uczestniczy ona w przepływie środków / gotówki od zbywcy do nabywcy (spółka jest przedmiotem, a nie podmiotem tego rodzaju Transakcji; podmioty te posiadają informacje niezbędne do obliczenia kwot podatku). Spółka nieruchomościowa nie jest stroną Transakcji i nie ma żadnego realnego wpływu na to, żeby zabezpieczyć swój interes finansowy w związku z koniecznością zrealizowania obowiązków płatnika. Należy pamiętać, że wymiar tego obowiązku jest niebagatelnej wielkości w sytuacji, w której płatnik nie ma również pełnych informacji od zbywcy i musi wpłacić podatek kalkulowany od przychodu (kwoty transakcji nieruchomościowych opiewają na setki milionów złotych). Co więcej zgodnie z treścią przepisu spółka może być zobowiązana do zapłaty podatku w wysokości 19% od swojej wartości rynkowej, co stanowić będzie ogromne obciążenie dla podmiotu, który nie uczestniczy w operacji/przepływie środków.

---

<sup>3</sup> Por. przykładowo M. Niezgódka-Medek [w:] S. Babiarz, B. Dauter, R. Hauser, A. Kabat, J. Rudowski, M. Niezgódka-Medek, Ordynacja podatkowa. Komentarz, wyd. XI, Warszawa 2019, art. 8.

<sup>4</sup> Ibidem.



---

Jak stanowi przepis, zbywana spółka nieruchomościowa jest obowiązana wpłacić na rachunek właściwego urzędu skarbowego, jako płatnik, 19% podatek od dochodu z tego tytułu. Nakładając wskazany obowiązek na spółkę, projekt nowelizacji przepisów nie wskazuje nigdzie, skąd miałyby pochodzić środki na wpłatę podatku. W tym miejscu należy wskazać, że pozycja spółki nieruchomościowej (spółki sprzedawanej przez wspólnika/wspólników) jako płatnika co do zasady znacząco odbiega od sytuacji innych płatników, na które ustawa o CIT / inne ustawy podatkowe nakładają obowiązek obliczenia oraz poboru i wpłaty podatku do urzędu). Co więcej, pojawia się wątpliwość, czy zapłata podatku przez płatnika spowoduje wygaśnięcie zobowiązania podatnika, skoro wygasa ono dopiero wskutek pobrania podatku przez płatnika (spółka nie ma jak „pobrać” podatku od podatnika, gdyż nie uczestniczy w przepływie środków). Zagadnienie to dodatkowo komplikuje fakt, że obowiązek podatnika ma być zgodnie z projektowanymi przepisami uregulowany zarówno w art. 3 pkt 4 i pkt 4a ustawy o CIT (których wzajemna relacja, jak wskazywano wcześniej, pozostaje niejasna).

Instytucja płatnika polega na tym, że dysponuje on środkami należnymi podatnikowi, które przed ich wypłatą na rzecz podatnika są pomniejszane o należy podatek przekazywany właściwemu urzędowi skarbowemu – potrąca należy podatek zgodnie z obowiązującymi przepisami. Kluczowe jest więc to, że zgodnie z instytucją prawną płatnika uregulowaną w Ordynacji podatkowej podmioty, które na gruncie poszczególnych przepisów ustaw podatkowych uzyskali status płatnika mają dostęp do środków podatnika, z których mogą dokonać potrącenia i zapłaty należnego podatku, który co istotne zostanie przez nich uprzednio obliczony w prawidłowej wysokości. Co więcej płatnik pełni pewną aktywną rolę w operacji, która nakłada na niego obowiązki, co oznacza, że ma możliwość wywiązania się ze swoich obowiązków (np. pracodawca dysponuje środkami z tytułu, których wypłaca wynagrodzenie za pracę; podmiot polski dysponuje środkami wypłacanymi podmiotowi zagranicznemu, z których może pobrać podatek u źródła).

Co do zasady więc, nadanie funkcji płatnika zakłada dostęp do środków / źródła dochodu, z którego płatnik ma możliwości potrącenia podatku oraz do informacji wystarczających do obliczenia kwoty podatku. Konstrukcja, w której na podmiot nakładane są obowiązki płatnika, w sytuacji gdy nie uczestniczy on w przepływach finansowych stoi w opozycji do „klasycznego” ujęcia płatnika i – nawet uznając, że jest dopuszczalna – powinna występować wyłącznie w wyjątkowych, uzasadnionych przypadkach. Tego rodzaju obowiązki płatnika są w niektórych przypadkach nakładane na określone podmioty.

Takim przykładem podmiotu, który działa jako płatnik jest notariusz, który nie zawsze ma możliwość pobrania środków niezbędnych do zapłaty podatku ze środków podatnika – strony transakcji (np. zdeponowanych w jego depozycie). Niemniej jednak, należy zauważyć, że przepisy regulujące obowiązki notariusza jako płatnika przewidują sankcję w postaci uzależnienia dokonania przez notariusza czynności cywilnoprawnej od uprzedniego zapłacenia podatku. Zatem notariusz jako płatnik jest władny wymóc na stronach czynności wpłatę odpowiedniej kwoty podatku niezbędnej do wypełnienia ciężących na nim obowiązków płatnika.

Innym przykładem sytuacji, w której ustawodawca przyznał status płatnika podmiotowi, który w ramach czynności nakładającej obowiązek poboru podatku nie dokonuje w ramach czynności powodującej opodatkowanie poboru podatku w rozumieniu przepisów Ordynacji podatkowej jest art. 26 ust. 6 ustawy o CIT. Wskazany przepis przyznaje funkcję płatnika spółce dzielonej lub przekształconej w odniesieniu do dochodu jaki może powstać w wyniku tych operacji po stronie wspólnika takiej dzielonej lub przekształconej spółki. Zdarzenia, dla których spółce zostały przyznane w tym przepisie obowiązki płatnika są jednak odmienne od zbycia spółki nieruchomościowej – dotyczą one bowiem zdarzeń, co do których sama spółka ma dostateczną wiedzę. Dodatkowo, art. 26 ust. 6 zobowiązuje bowiem podatnika do przekazania spółce będącej płatnikiem kwoty podatku przed terminem jego płatności przez spółkę. Niemniej, należy podkreślić, iż regulacja z art. 26 ust. 6 ustawy o CIT nie rozwiązuje fundamentalnego problemu związanego z kwestią odpowiedzialności w sytuacji braku faktycznego przekazania płatnikowi przez podatnika środków na



---

zapłatę podatku przed terminem płatności tego podatku (w tym zakresie wystarczy chociażby zestawić treść art. 26 ust. 6 ustawy o CIT z art. 30 § 5a ust.1 Ordynacji podatkowej).

Pomijając charakter, w jakim występuje w tej sytuacji spółka przekształcana lub dzielona, to podobnej regulacji, związanej z przekazaniem przez podatnika kwoty niezbędnej na zapłatę podatku nie przewiduje przepis nakładający obowiązki płatnika na spółki nieruchomościowe. Brak regulacji wskazujących na to, skąd spółka nieruchomościowa ma pozyskać środki na zapłatę podatku wskazuje na lukę legislacyjną, w szczególności w porównaniu do innych sytuacji, gdy przepisy wprost regulują tę kwestię. Niemniej, nawet gdyby przepisy przewidywały, że środki na zapłatę podatku mają zostać przekazane płatnikowi przez podatnika, to nadal nie do rozstrzygnięcia będą konsekwencje związane z nieprzekazaniem środków przez podatnika. W sytuacji braku środków na zapłatę podatku w spółce nieruchomościowej, pozycja spółki stanie się skrajnie niekorzystna, zwłaszcza z perspektywy zarządu polskiej spółki, który nie ma żadnych narzędzi prawnych, aby wyegzekwować kwotę podatku od jej udziałowców. Brak dostępu do środków z tytułu Transakcji oraz brak jakiegokolwiek roli/uczestnictwa w procesie kłóci się z założeniami „płatnika” w systemie podatkowym i nakłada na przedsiębiorców obowiązki, z których nie mogą się wywiązać (w szczególności z uwagi na wskazany wyżej brak przepisów umożliwiających polskiej spółce skuteczną realizację proponowanych obowiązków).

Należy zauważyć, że nakładane na polską spółkę obowiązki, których nie może zrealizować narażają na niebezpieczeństwo wszystkich kontrahentów polskiej spółki – czyli najczęściej inne podmioty. Banki finansujące spółkę, osoby kupujące mieszkania od dewelopera-spółki, usługodawcy polskiej spółki narażone będą na niewypłacalność polskiej spółki (potencjalne bankructwo) lub po prostu ograniczenie jej funkcjonowania, tylko dlatego, że jest ona odpowiedzialna za działania swoich zagranicznych udziałowców, których nie może kontrolować.

W przypadku gdy spółka nieruchomościowa nie będzie dysponować odpowiednimi środkami na zapłatę podatku, a uzyskanie ich od udziałowca z jakichkolwiek powodów (i to najczęściej w żaden sposób nie wynikających z pobudek podatkowych) nie będzie możliwe, zarząd tej spółki może ponosić odpowiedzialność karnoskarbową za działania udziałowca spółki (w tym pośredniego współnika czyli potencjalnie podmiotu, którego nawet nie zna), na które nie ma żadnego wpływu. Pojawia się też tutaj problem techniczny, podatnikiem w tym zakresie jest „stary udziałowiec”, a podatek staje się należny po dokonaniu Transakcji i przejęcia spółki przez „nowego udziałowca”, który ma jeszcze bardziej ograniczone możliwości pozyskania informacji od podatnika.

#### b. Zakres zastosowania przepisu a formy przeniesienia własności

Kolejna zasadnicza uwaga do kształtu przepisów dotyczy niejasnego zakresu ich stosowania do transakcji skutkujących przeniesieniem własności spółki nieruchomościowej. Literalnie projektowany przepis art. 26aa ustawy o CIT posługuje się pojęciem „zbycia”. Z kolei w przepisach art. 3 ust. 3 pkt 4 i pkt 4a ustawy o CIT wiążących powstanie obowiązku podatkowego ze spółką nieruchomościową / spółką, której majątek składa się w głównej mierze z nieruchomości, ustawodawca posługuje się pojęciem „przeniesienia własności”. W warstwie znaczeniowej pojęcie „przeniesienia własności” wydaje się mieć szerszy zakres od „zbycia”. Zgodnie ze słownikową definicją zbycie<sup>5</sup> oznacza „sprzedać coś”. Stąd, nie jest jasne, czy ustawodawca posługując się pojęciem „zbycia” chciał objąć przepisem klasyczną sprzedaż, czy również inne formy przeniesienia własności, takie jak np. aport, wymiana udziałów, połączenie, zbycie własnych udziałów w celu umorzenia, czy zamiana, które powszechnie występują w praktyce obrotu.

Wskazane formy przeniesienia własności pozwalają zasadniczo na bezgotówkowe (lub częściowo bezgotówkowe) przeniesienie własności. Ze względu na brak konieczności zaangażowania własnych środków lub konieczności pozyskania zewnętrznego finansowania, ten sposób transferu jest praktycznym

---

<sup>5</sup> Internetowy słownik języka polskiego PWN.

---

sposobem przeniesienia własności, również pomiędzy podmiotami niepowiązаныmi. Pomijając, czy posłużenie się pojęciem „zbycia” było przeoczeniem czy świadomym zabiegiem ustawodawcy, to przyjęcie, że zbycie obejmie również inne niż sprzedaż formy przeniesienia własności będzie skutkowało problemami interpretacyjnymi w stosowaniu przepisów.

Omawiane operacje skutkują znacznym lub całkowitym ograniczeniem przepływów pomiędzy zbywcą na nabywcą. Wskazane wyżej operacje takie jak wymiana udziałów lub połączenia, w oparciu o przepisy szczególne pod pewnymi warunkami pozostają neutralne na gruncie podatku dochodowego, w efekcie czego zbywca spółki nieruchomościowej nie jest w ogóle zobowiązany do uiszczenia podatku.

c. Brak lub ograniczony dostęp do informacji po stronie płatnika o fakcie dokonania Transakcji

Zauważyć należy, iż dla wypełnienia obowiązków płatnika tj. pobrania podatku w odpowiedniej wysokości i wpłacenia go na konto urzędu skarbowego kluczowe jest posiadanie przez płatnika wszystkich niezbędnych informacji. Natomiast w treści art. 26aa ustawy o CIT w odniesieniu do spółki nieruchomościowej jako płatnika podatku nie został określony w żaden sposób obowiązek przekazywania jej informacji o Transakcji i danych potrzebnych do prawidłowego obliczenia kwoty podatku oraz wpłacenia go w terminie. Także inne przepisy prawa nie nakładają na wspólnika spółki nieruchomościowej obowiązku do przedstawienia informacji o zamierzonej / dokonanej Transakcji oraz wartościach niezbędnych do obliczenia należnego od niej podatku. Niezależnie można mieć istotne wątpliwości prawne czy taki obowiązek można nałożyć ze względu na tajemnicę przedsiębiorstwa/tajemnicę podatkową. We wszystkich istniejących obecnie sytuacjach wykorzystania płatnika uczestniczy on w transakcji lub przepływie środków, a zatem posiada on dane o tych informacjach poufnych. W przypadku proponowanej zmiany wymusza to podanie informacji ściśle poufnych podmiotowi trzeciemu.

W treści przepisu zostało sprecyzowane jedynie, iż „w przypadku nieposiadania przez spółkę nieruchomościową informacji o kwocie transakcji, podatek należny ustala się w wysokości 19% wartości rynkowej zbywanych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułu uczestnictwa albo praw o podobnym charakterze”.

Jest to zatem jedyna regulacja określająca sposób działania spółki nieruchomościowej jako płatnika zgodnie z art. 26aa ustawy o CIT, którą będzie mógł zastosować dla obliczenia podatku od przychodu wbrew temu, że przedmiotem opodatkowania jest dochód, a nie przychód podatkowy. Natomiast nawet w przypadku wpłacania podatku na określonych powyżej zasadach, spółka nieruchomościowa musi posiadać chociażby informacje o dokonaniu transakcji będącej podstawą opodatkowania oraz cenie sprzedaży, a jeżeli jakimś sposobem dowie się (przy odrobinie szczęścia w terminie właściwym dla zapłaty podatku), a nie będzie znała ceny sprzedaży udziałów / akcji, to jest zobowiązana na własne ryzyko i koszt do określenia wartości z tytułu Transakcji. W tym kontekście należy pamiętać, że nawet zapłata przez spółkę jako płatnika podatku od przychodu stanowiącego wartość rynkową zbywanych udziałów / akcji nie uwolni ją od ryzyka podatkowego związanego z przyjętą wyceną własnych udziałów / akcji, nie wspominając o czasie niezbędnym na jej przeprowadzenie, który z uwagi na brak informacji o planowanej / dokonanej Transakcji również nie został należycie uregulowany.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę, iż niektóre spółki nieruchomościowe są notowane na giełdzie, zatem Transakcje będą się dokonywały bez przekazywania Spółce informacji na ten temat. Również z uwagi na charakter takich Transakcji i specyfikę obrotu giełdowego, ustalanie informacji o dokonanych Transakcjach, stronach Transakcji i kwotach Transakcji będzie w niektórych przypadkach niemożliwe w terminie wyznaczonym w art. 26aa ustawy o CIT. Zauważyć należy, że nawet spółki niepubliczne nie muszą otrzymać natychmiast informacji o transakcji zbycia ich udziałów/akcji. Poza tym spółkami nieruchomościowymi mogą być spółki zagraniczne, działające według prawa kraju siedziby, jeżeli posiadają w Polsce nieruchomości. Zasady obrotu udziałami / akcjami w takich spółkach mogą wyglądać zupełnie inaczej. Nie da się wykluczyć, że moment powiadomienia spółki o transakcji może być odległy od

---

momentu zbycia udziałów i zapłaty za nie. Zatem wobec spółki będzie się aktualizował obowiązek wpłacenia podatku od transakcji, o których nie będzie miała informacji i będzie ona ponosić odpowiedzialność, nawet gdy o transakcji dowie się od organu podatkowego.

d. Brak możliwości ustalenia przez płatnika podstawy opodatkowania

Należy również zwrócić uwagę na sposób ustalenia podstawy opodatkowania. W projektowanym przepisie wskazano, iż podstawą opodatkowania jest dochód z tytułu zbycia. Zatem dla prawidłowego ustalenia podstawy opodatkowania, konieczne będzie pomniejszenie przychodu z tytułu Transakcji o koszty uzyskania przychodu. Problemem, jaki spowodują proponowane przepisy jest założenie znajomości przez spółkę nieruchomością danych niezbędnych do obliczenia podstawy opodatkowania.

Założenie to może być słuszne, w sytuacji gdy płatnik sam wypłaca wynagrodzenie a podatek ma charakter przychodowy (np. spółka działa w charakterze płatnika w stosunku do płatności określonych w art. 21 oraz 22 ustawy o CIT). Założenie to może się również sprawdzać, gdy pomimo braku bycia stroną transakcji, podmiot będący płatnikiem dysponuje innymi narzędziami zapewniającymi prawidłowe wypełnienie funkcji płatnika – taką pozycją dysponuje notariusz, mogący występować w charakterze płatnika w obszarze innych niż CIT podatków.

Sytuacja notariusza w stosunku do spółki nieruchomościowej jest jednak o tyle inna, że jest on uczestnikiem transakcji (na gruncie przepisów dot. raportowania schematów podatkowych powiedzielibyśmy, że jest on wspomagającym). Z uwagi na uczestnictwo w procesie przygotowywania dokumentów transakcyjnych ma on dostateczną wiedzę na temat wysokości transakcji / innych danych, stanowiących podstawę dla określenia wysokości zobowiązania podatkowego, do którego wpłaty jest zobowiązany. Dodatkowo, jako podmiot profesjonalny, wykonujący zawód zaufania publicznego, można zakładać, że ma on dostateczną wiedzę, w obszarze prawa podatkowego, zapewniającą prawidłowe określenie wysokości podatku (w opozycji do nieprofesjonalistów, będących często stroną transakcji zawieranej przed notariuszem).

W tym kontekście, pozycja spółki nieruchomościowej jest o wiele gorsza od notariusza. Z uwagi na brak uczestniczenia w procesie zawierania umowy Sprzedaży udziałów spółka, z założenia, stoi w gorszej pozycji i w zakresie pozyskania danych do obliczenia podatku jest zdana na łaskę zbywającego (oczywiście brak jest przepisów mających na celu zobligowanie zbywcy do przekazania takich danych).

W sytuacji objętej dyspozycją projektowanych przepisów, brak dostępu do danych stanowi istotną i trudną do pokonania przeszkodę w kontroli prawidłowości obliczenia pobranego podatku. Należy pamiętać, że płatnik będzie zmuszony przyjąć cenę transakcyjną oraz koszty na bazie danych przekazanych przez zbywcę. Dlatego uczynienie z niego podmiotu zobowiązanego do obliczenia podatku zgodnie z definicją płatnika nie jest możliwe, gdyż spółka nieruchomościowa nie ma dostępu do dokumentacji źródłowej, która w zakresie kosztów podatkowych musiałaby obejmować także dane, które wykraczają poza Transakcję. W związku z tym kontrola prawidłowości wysokości wpłaconego podatku będzie mogła ograniczać się do prawidłowości dokonanych obliczeń matematycznych, co nie odzwierciedla założeń instytucji płatnika. Co do zasady spółka nieruchomościowa nie będzie natomiast dysponować dokumentami, które mogą wykazać prawidłowości przyjętych w tych obliczeniach wartości przychodu oraz kosztu podatkowego. Nie byłoby zatem możliwe przeprowadzenie rzetelnej kontroli prawidłowości podatku wpłaconego przez płatnika.

Również podmiot kupujący nie ma informacji zezwalających na weryfikację rozliczenia spółki nieruchomościowej – potencjalnie mogłoby się okazać, że kupuje spółkę zobowiązaną do zapłaty zaległości podatkowej, a jeśli tak, to zapłata zaległego podatku pośrednio uszczupli majątek kupującego (co najmniej przez jakiś czas, jeśli Sprzedający będzie współpracował i odda podatek), a nie podatnika (sprzedającego). Co więcej, jeśli spółka nieruchomościowa ma więcej niż jednego wspólnika, to na tej samej zasadzie może dojść do uszczuplenia majątku pozostałych dwóch wspólników, którzy nie brali udziału w transakcji (a może i nawet o niej nie wiedzieli).

---

Jednocześnie ustawodawca wskazał, iż podatek z tytułu omawianych Transakcji należy uiszczyć w terminie do 7. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstał dochód. Termin ten jest rażąco niski w porównaniu do innych terminów podatkowych spoczywających na podatnikach (przykładowo, zaliczki na podatek dochodowy płatne są do 20 dnia miesiąca). Natomiast różnica w kwocie podatku od przychodu od kwoty podatku od dochodu w sytuacji, gdy transakcje nieruchomościowe często opiewają na wielomilionowe kwoty będzie bardzo duża i wydaje się, że w projektowanych przepisach kwestia ta została zbagatelizowana.

Należy zwrócić uwagę, że w wielu sytuacjach sam proces uzyskania informacji od stron Transakcji, które będą podstawą do kalkulacji podatku może trwać dłużej i z uwagi na krótki termin wpłacenia podatku w powiązaniu z czasem potrzebnym na skalkulowanie kosztów uzyskania przychodu oraz wyliczenia w prawidłowy sposób dochodu jako podstawy opodatkowania, należy liczyć się z sytuacją, w której podatek zostanie uiszczony od przychodu zamiast od dochodu z uwagi na ograniczenia czasowe niepozwalające na ustalenie kosztów uzyskania przychodu w terminie uiszczenia podatku.

Z uwagi na to, że zgodnie z projektowanym przepisem, w przypadku braku danych o kwocie transakcji i o kosztach podatkowych, „podatek należny ustala się w wysokości 19% wartości rynkowej” przedmiotu Transakcji – wydaje się, że w razie pozyskania danych o wysokości uzyskanego przez podatnika przychodu i kosztów podatkowych nie będzie możliwa modyfikacja podstawy opodatkowania. Wynika to z tego, że z przepisu wynika, że podstawa opodatkowania uzależniona jest od zakresu informacji posiadanych przez płatnika w terminie przewidzianym na dokonanie rozliczenia. Jeżeli w dniu zapłaty podatku nie jest znana płatnikowi kwota dochodu podlegającego opodatkowaniu, to obowiązek podatkowy powstaje od przychodu rozumianego jako wartość rynkowa zbywanych udziałów i akcji. Skoro tak, to od strony systemu prawa podatkowego i ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych obowiązek podatkowy powstał w stosunku do przychodu i nie powinien być modyfikowany. To rodzi pytanie, o względy aksjologiczne przemawiające za wprowadzeniem takiej regulacji, ale przede wszystkim jest rozwiązaniem, które nie da się zaakceptować na płaszczyźnie podatku dochodowego. Czy da się uzasadnić, że płatnik realizuje obowiązek rozliczenia zobowiązania podatkowego ciężącego na podatniku, który należny jest od dochodu, a płatnik w wielu przypadkach będzie zobowiązany do zapłaty podatku od przychodu?

Dodatkowo należy zauważyć, że odniesienie do wartości rynkowej w zakresie obowiązków płatnika prowadzić będzie do sytuacji, w której płatnik zobowiązany będzie do zapłaty podatku nawet w sytuacji, w której podatnik w rzeczywistości poniósł na transakcji stratę (jego koszt nabycia był wyższy niż obecna wartość rynkowa udziałów).

#### e. Podstawa opodatkowania w przypadku więcej niż jednego zbycia

Proponowana w Projekcie koncepcja uczynienia spółki nieruchomościowej płatnikiem podatku z tytułu Transakcji jest również niespójna z funkcjonującymi obecnie zasadami ustalania dochodu podatnika podlegającego opodatkowaniu CIT.

Obrazując problem na przykładzie, można sobie wyobrazić sytuację, w której podatnik w jednym okresie zbywa udziały / akcje dwóch spółek nieruchomościowych, na jednej operacji uzyskując dochód równy 50, zaś na drugiej stratę w wysokości 50. W obecnym stanie prawnym, wyniki na obu operacjach uległyby konsolidacji, w wyniku czego, podatnik nie byłby ostatecznie zobowiązany do zapłaty podatku. Uwaga ta dotyczy zresztą nie tylko operacji związanych ze zbyciem udziałów / spółek nieruchomościowych, ale także innych spółek, czy mówiąc jeszcze szerzej, rozliczenia przez podatnika wszelkich operacji określonych w art. 7b ustawy o CIT, z którymi związane jest źródło zysków kapitałowych.

Zakładając obowiązywanie zasad proponowanych w Projekcie, w podanym przykładzie, pierwsza ze zbywanych spółek nieruchomościowych zobowiązana będzie do uiszczenia podatku od dochodu równego 50, nie będąc uprawnioną do uwzględnienia w podstawie opodatkowania wyniku na sprzedaży innej spółki.

---

W rezultacie, podatek pobrany przez spółkę nieruchomościową będzie wyższy niż ten, który byłby płatny przez podatnika zbywającego spółkę nieruchomościową. Podany przykład wskazuje, że proponowane rozwiązanie prowadzić będzie do asymetrii rozliczeń podatnika zbywającego spółkę nieruchomościową, w sposób sprzeczny z zasadami wynikającymi z art. 7 w zw. z art. 7b ustawy o CIT. Ponadto, bez obowiązywania przepisów wprowadzonych przez Projekt, w podanym przykładzie podatnik mógłby być również uprawniony nie tylko do łącznego rozliczenia transakcji zbycia, ale także do rozliczenia strat podatkowych ze źródła zysków kapitałowych. Wprowadzane regulacje, których celem ma być rzekomo wprowadzenie jedynie reguły płatnika dla spółki nieruchomościowej, w istocie wprowadzają sprzeczny z podstawowymi zasadami CIT zakaz łącznego rozliczania przychodów i kosztów ze źródła zysków kapitałowych w określonych sytuacjach.

Wydaje się zresztą, że projektowane przepisy mogą mieć o wiele dalej idące konsekwencje i mogą w ogóle nie pozawalać na uwzględnienie w rocznym wyniku podatnika kwot podatku zapłaconego przez zbyte spółki nieruchomościowe.

Zgodnie bowiem z treścią art. 27 ust. 1 ustawy o CIT, w zeznaniu rocznym podlega rozliczeniu różnica między podatkiem należnym od dochodu wykazanego w zeznaniu a sumą należnych zaliczek za okres od początku roku. Tymczasem w przypadku zapłaty podatku przez spółkę nieruchomościową, można mieć wątpliwości, czy wpłata ta może zostać uznana za zaliczkę podatnika. W tej sytuacji na gruncie nowych regulacji spółka nieruchomościowa płaciłaby podatek, a następnie przez brak możliwości potrącenia tej kwoty przez podatnika w zeznaniu rocznym podatnik miałby dokonać ponownej zapłaty podatku? Czy naprawdę to jest celem projektowanych przepisów?

Poza tym, rezultatem wskazanej sytuacji może być dyskryminacja, o której mowa powyżej, wobec zagranicznych podatników / polskich podatników zbywających spółki nieruchomościowe, względem sytuacji polskich podatników dokonujących operacji w obrocie krajowym. Powyższe trudności i dodatkowe obciążenia podatkowe nie będą bowiem dotyczyć transakcji na udziałach spółek nieruchomościowych dokonywanych przez podmioty polskie. A zatem sam fakt, że jedną ze stron transakcji będzie podmiot zagraniczny prowadzi do odmiennego traktowania podatnika (płatnika) i – może prowadzić – do odprowadzenia podatku w innej wysokości.

f. Uprawnienia do zastosowania zwolnienia przez spółkę nieruchomościową jako płatnika

W oparciu o projektowane regulacje nie jest w żaden sposób zrozumiałe, czy spółka nieruchomościowa będzie zwolniona / nie będzie zobowiązana do poboru i zapłaty podatku, w sytuacji gdy sam transfer jej udziałów również nie będzie podlegać opodatkowaniu na poziomie zbywcy z uwagi na przypisy dotyczące neutralności danej operacji. Podobny problem występować będzie zresztą również w sytuacji, gdy zbycie spółki nieruchomościowej (w tym również w ramach sprzedaży) byłoby wyłączone spod opodatkowania CIT, w oparciu o zastosowanie odpowiedniej umowy u unikaniu podwójnego opodatkowania. O ile podatnik może z takiej preferencji skorzystać, to przepisy milczą w tym zakresie jeśli chodzi o uwzględnienie takich zwolnień / wyłączeń przez spółkę nieruchomościową. Nawet jednak zakładając, że taki obowiązek nie wystąpiłby (co nie wynika aktualnie z treści projektowanych przepisów), to w sytuacji gdy spółka nieruchomościowa nie będzie miała wiedzy, że dana operacja nie skutkuje opodatkowaniem (a mieć tej wiedzy nie będzie gdyż wynika ona z informacji poufnych, niedostępnych spółce nieruchomościowej), będzie zobowiązana do zapłaty podatku pomimo braku takiego obowiązku po stronie zbywcy.

g. Korekta rozliczenia oraz zwrot nadpłaty podatku z urzędu skarbowego

Aktualna konstrukcja proponowanych przepisów nie wskazuje wprost na możliwości oraz nie reguluje trybu występowania o zwrot podatku w sytuacji jego zapłaty w większej wysokości niż należna (np. z uwagi na brak możliwości określenia podstawy opodatkowania w terminie zapłaty podatku).



---

Zasadą jest, że w sytuacji pobrania przez płatnika podatku w wysokości większej od należnej to podatnikowi przysługuje prawo wystąpienia o zwrot nadpłaty. W sytuacji, gdy płatnik pobiera podatek w wysokości większej niż należna, zasadniczo to podatnik ma prawo do wystąpienia o zwrot nadpłaconego podatku. Taka konstrukcja wydaje się zasadna, w sytuacji sprawdza się w przypadku, gdy podatek jest pobierany ze środków / wynagrodzenia podatnika. Natomiast w przypadku spółki nieruchomościowej, która jako płatnik zmuszona jest zapłacić podatek z własnych środków opisana powyżej zasada nie będzie miała pełnego zastosowania. W skrajnym wypadku proponowane rozwiązania będą zatem prowadzić do sytuacji, w której nadpłacony do urzędu podatek, nie będzie zwrócony z uwagi na brak podmiotu uprawnionego do korekty rozliczenia (korekty może dokonać tylko podatnik) i wystąpienia z wnioskiem o zwrot (ciężar podatku poniesie płatnik). Natomiast przyjęcie, iż uprawnienie do wnioskowania o zwrot przysługuje podatnikowi, skutkuje oczywistym pokrzywdzeniem spółki nieruchomościowej, która - pomimo, iż poniosła ciężar ekonomiczny podatku - nie dysponuje narzędziami pozwalającymi na dochodzenie zwrotu przed organami podatkowymi kwoty, którą zapłaciła.

Analizując art. 26aa ustawy o CIT należy również zastanowić się czy proponowane brzmienie dopuszcza jakkolwiek korektę w przypadku uiszczenia podatku w wysokości wyższej niż należna. Jak bowiem wynika z projektowanej treści przepisu, w przypadku, gdy w wyznaczonym terminie spółka nieruchomościowa nie będzie miała informacji o wysokości Transakcji, zobowiązana jest do wpłacenia podatku od wartości rynkowej, co oznacza iż de facto podatek jest płacony od przychodu. Natomiast w przypadku, gdy wszelkie informacje pozwalające ustalić podstawę opodatkowania Transakcji zostały przekazane spółce nieruchomościowej, podatek jest płacony od dochodu. Zauważyć należy, iż w treści art. 26aa ustawy o CIT nie przewidziano możliwości korekty podatku uiszczanego od wartości rynkowej Transakcji w przypadku, gdy dochód (główną podstawą opodatkowania) zostanie ustalony przez płatnika.

Z uwagi na systemowe niedostosowanie projektowanych regulacji do reszty obowiązujących przepisów powstaje zasadnicza wątpliwość dotycząca podmiotu uprawnionego do uzyskania nadpłaty wynikającej z różnicy pomiędzy podatkiem odprowadzonym przez płatnika od przychodu (z uwagi na brak danych), a podatkiem, który jest należny od dochodu (wyliczonego po uzyskaniu stosownych danych). Kto i czy w ogóle będzie uprawniony do uzyskania takiej nadpłaty i czy można w ogóle mówić o istnieniu nadpłaty skoro przepis art. 26aa ustawy o CIT wskazuje, że w przypadku braku danych podatek wynosi 19% od wartości rynkowej.

#### h. Brak zabezpieczenia sytuacji finansowej płatnika (spółki nieruchomościowej)

W świetle projektowanych przepisów, nie wiadomo, czy płatnik będzie mógł dochodzić zwrotu nadpłaconego podatku, jeżeli po terminie na rozliczenie pozyska dane do ustalenia wysokości dochodu. Natomiast w sytuacji, w której płatnik złoży rozliczenie z tytułu podatku dochodowego, to po jego stronie powstaje nadpłata w wysokości różnicy podatku kalkulowanej od wartości rynkowej oraz kalkulowanego od dochodu. Co więcej, wydaje się, że po upływie roku od Transakcji, płatnik będzie miał jeszcze bardziej ograniczone możliwości w dochodzeniu nadpłaty, ponieważ wraz z wnioskiem o nadpłatę należy złożyć korektę deklaracji – natomiast do korekty deklaracji uprawniony jest tylko podatnik. Przepisy Ordynacji podatkowej oraz ustawy o CIT nie dają niestety odpowiedzi na te pytania, a z uwagi na ich wymiar finansowy mają one charakter zasadniczy dla oceny projektowanych regulacji. Czy zatem projektowane przepisy nie doprowadzą do sytuacji, w której płatnik zapłaci podatek od przychodu, który podatnik będzie mógł rozliczyć w swoim zobowiązaniu rocznym z tytułu podatku CIT? Nie byłoby może w tym nic nadzwyczajnego, gdyby nie to, że mogą wystąpić sytuacje i które pewnie wystąpiłyby w przypadku wejścia w życie projektowanych przepisów, że podatnik który nie pokrył podatku zapłaconego przez płatnika od przychodu, a przez fakt uwzględnienia go w zeznaniu rocznym odzyska nadpłatę, do której nie powinien być uprawniony. To wszystko przez to, że projektowane przepisy przez swoje oderwanie od systemu praw podatkowego obowiązującego w Polsce powodują liczne trudności i problemy nie dające się rozwiązać w sposób jednoznaczny i spójny.



---

Projektowany przepis w żaden sposób nie zabezpiecza sytuacji finansowej spółki nieruchomościowej jako płatnika. Spółka nieruchomościowa – w świetle projektowanego przepisu – miałaby bowiem pełnić funkcję płatnika, jednocześnie będąc pozbawioną dostępu do środków podatnika, z których mogłaby dokonać poboru i zapłaty podatku.

W tym kontekście należy podkreślić, iż generalnie transakcje nabycia udziałów w spółkach nieruchomościowych – ze względu na specyfikę aktywów posiadanych przez te spółki (tj. nieruchomości) – z założenia opiewają na znaczne kwotowo wartości. Obowiązek wpłaty podatku do urzędu skarbowego przez spółki nieruchomościowe – bez zabezpieczenia wcześniejszego uzyskania środków na ten cel od podatnika – może prowadzić do dwojakiego rodzaju skutków, tj.:

- niemożności wywiązania się z obowiązku płatnika, a w konsekwencji potencjalną odpowiedzialnością na gruncie Ordynacji podatkowej oraz KKS;
- istotnymi problemami z zachowaniem płynności – w związku z zapłatą podatku z własnych środków – po stronie spółki nieruchomościowej.

i. Egzekwowanie przez spółkę nieruchomościową zwrotu podatku od podatnika

Co więcej, przepisy nie dają płatnikowi również narzędzi służących dochodzeniu od podatnika kwoty zapłaconego podatku już po jego zapłacie przez płatnika z własnych środków. W rezultacie, w sytuacji wpłaty podatku z własnych środków, spółka nieruchomościowa narażona jest na ryzyko nieodzyskania tej kwoty od podatnika. Brak szczególnych przepisów przyznających spółce nieruchomościowej narzędzi służących uprzedniemu bądź następczemu (po zapłacie podatku) dochodzeniu przez spółkę nieruchomościową należności od podatnika, w sytuacji nałożenia na nią daleko idącą obowiązków jest niezrozumiałe i nie do pogodzenia z fundamentalnymi założeniami, na których opiera się instytucja płatnika.

Potencjalnie można zastanawiać się, czy spółka nieruchomościowa, która wpłaciła podatek nie uzyskawszy wcześniej jego kwoty, może dochodzić od podatnika jego zwrotu w oparciu o cywilistyczne roszczenie regresowe. Wydaje się, że może to być jednak problematyczne. Jak wskazano powyżej przepisy są skonstruowane w ten sposób, że z jednej strony nakładają na spółkę nieruchomościową obowiązek zapłaty podatku, z drugiej brak jest szczegółowych przepisów regulujących stosunki na linii spółka nieruchomościowa – podatnik, które mogłyby dawać podstawę żądania do uiszczenia na jej rzecz podatku przed lub po terminie wpłaty. Wątpliwości związane z możliwością skutecznego dochodzeń zwrotu zapłaconego podatku przez płatnika, który nie został pokryty ze środków podatnika wynika z faktu, iż projektowane przepisy przyznają spółce nieruchomościowej rolę płatnika. Ciężko sobie wyobrazić, aby sądy powszechne chciały zasądzać na rzecz płatników odszkodowania w ramach wytaczanych przez nich powództw cywilnych, w sytuacji gdy obowiązek zapłaty podatku wynikał z przepisów prawa podatkowego. Oczywiście można mieć nadzieje, że sądy powszechne dostrzegą tutaj jaskrawe naruszenie zasad funkcji płatnika w projektowanych przepisach, ale z uwagi na autonomię prawa podatkowego i cywilnego będą miały związane ręce. Dla przyjęcia, że roszczenie regresowe kierowane przez spółkę nieruchomościową do jej byłego wspólnika w celu pokrycia zapłaconego podatku są uzasadnione musiałyby podważyć regulacje o charakterze publicznoprawnym nakładające na spółki nieruchomościowe obowiązek zapłaty podatku w sytuacji braku zapewnienia środków przez płatnika. Sytuacja będzie jeszcze bardziej skomplikowana, jeżeli po stronie podatnika będzie występować podmiot zagraniczny, w stosunku do którego mogą znaleźć przepisy prawa obcego.

Z uwagi na wskazane problemy, proponowane przepisy będą w przyszłości przedmiotem licznych sporów. Spory te mogą powstać również na gruncie faktu pobrania (a w zasadzie zapłaty) podatku od przychodu w sytuacji, gdy płatnika nie będzie miał wystarczających informacji do kalkulacji podatku od dochodu, podczas gdy w ocenie podatnika przekazał on wystarczające informacje. Jest to niestety wynikiem nałożenia na spółkę nieruchomościową obowiązków, które powinny spoczywać na organach aparatu skarbowego, bez

---

wyposażenia spółki nieruchomościowej w jakiekolwiek narzędzia (którymi dysponuje administracja) w celu skutecznego dochodzenia zwrotu zapłaconego podatku zarówno na gruncie prawa cywilnego, jak też w ramach instytucji prawa podatkowego.

j. Obowiązki płatnika a klauzula antyabuzywna

Z nadaniem spółce nieruchomościowej statusu płatnika wiąże się dodatkowo problem powstania odpowiedzialności za niepobrany podatek w sytuacji zastosowania przepisów ustanawiających klauzule antyabuzywne (ogólnej określonej w Ordynacji podatkowej lub szczególnych, np. określonych w przepisach ustawy o CIT dot. np. neutralności wymiany udziałów lub połączeń).

W przypadku zakwestionowania neutralności Transakcji w oparciu o klauzule antyabuzywne, podatnik traci prawo do zastosowania zwolnienia / wyłączenia z opodatkowania, a dana operacja związana z przeniesieniem własności spółki nieruchomościowej staje się opodatkowana na zasadach ogólnych. Zastosowanie klauzul antyabuzywnych dla operacji, w stosunku do których spółka nieruchomościowa pełnić miałaby funkcję płatnika prowadzić będzie do negatywnych konsekwencji, związanych z odpowiedzialnością za niepobrany z jej winy podatek.

O ile podatnik jest (a przynajmniej powinien być) w stanie ocenić czy jego działanie jest nakierowane na uzyskanie korzyści podatkowej w warunkach skutkujących zastosowaniem klauzuli, o tyle spółka nieruchomościowa (potencjalny płatnik) takiej wiedzy lub świadomości najczęściej mieć nie będzie. Nawet w hipotetycznej sytuacji uzyskania takich informacji od zbywcy (choć stanowią one tajemnicę przedsiębiorstwa i przekazując je spółce zbywca de facto przekazuje je nabywcy, co istotnie narusza poufność jego działań i może zaburzyć konkurencyjność rynku) spółka nieruchomościowa nie będzie mogła ocenić ich jakości - nie może ona ocenić intencji biznesowych innego podmiotu. Jednocześnie zaś dalej będzie odpowiadać za skutki błędnej decyzji opartej o niewłaściwą (świadomą lub nieświadomą) interpretację ze strony byłego udziałowca. Jest to zatem kolejny przykład potwierdzający, że nie jest możliwe włączenie projektowanej konstrukcji do systemu prawa podatkowego.

k. Dyskryminacyjny charakter przepisów

Konstrukcja Projektu zakładająca zróżnicowanie sytuacji spółki nieruchomościowej od okoliczności, czy jednym z podmiotów uczestniczących w Transakcji jest podmiot niemający siedziby lub zarządu / osoba fizyczna niemająca miejsca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (nierezydent) od sytuacji wyłącznie krajowej wskazuje na dyskryminacyjny charakter tych przepisów.

O ile bowiem w sytuacji czysto krajowej transakcje będą rozliczane „wewnętrznie” przez podatników, to wystąpienie elementu transgranicznego skutkować będzie uczynieniem spółki nieruchomościowej płatnika ze wszystkimi podniesionymi w niniejszym piśmie problemami.

Takie rozwiązanie zaburza system podatkowy i stawia w oczywistej gorszej sytuacji zagranicznych podatników, względem sytuacji gdzie obie strony transakcji są polskimi podatnikami, zarówno z perspektywy zbywcy jak nabywcy. Projektowany przepis może zniechęcić zagranicznych inwestorów do zakupu polskich spółek nieruchomościowej.

W kontekście powyższego zaproponowane w Projekcie rozwiązanie może skutkować naruszeniem podstawowych swobód gwarantowanych przez TFUE, tj. w zależności od specyficznych przypadków swobody kapitału lub swobody przedsiębiorczości.

---

Zgodnie z wyrokiem TSUE w sprawie Gebhard<sup>6</sup> przepisy krajowe mogące utrudniać lub zniechęcać do korzystania z podstawowych swobód chronionych na mocy traktatu muszą spełniać cztery warunki:

1. muszą być stosowane w sposób niedyskryminacyjny,
2. muszą być uzasadnione nadrzędnymi względami interesu ogólnego,
3. muszą prowadzić do realizacji celu, jakiemu służą,
4. nie mogą wykraczać poza to, co konieczne do jego osiągnięcia.

Trudno przyjąć, aby zaproponowane rozwiązanie spełniało łącznie wszystkie z ww. przesłanek. W szczególności należy wskazać na dyskryminacyjny charakter proponowanego przepisu.

Wpisany w swobodę przedsiębiorczości zakaz dyskryminacji oznacza, że niedopuszczalne jest takie działanie państwa członkowskiego, które mogłoby w sposób bezpośredni lub pośredni doprowadzić do różnicowania warunków, w jakich działają krajowe i unijne podmioty gospodarcze (odmienne, bardziej restrykcyjne traktowanie przedsiębiorców unijnych). Zasada ta dotyczy w równym stopniu osób fizycznych, jak i osób prawnych.

W sprzeczności ze swobodą przedsiębiorczości stoją więc takie działania państwa członkowskiego, które mając dyskryminujący charakter ograniczają obywatelom państw członkowskich prowadzenie działalności gospodarczej na terytorium kraju. Takie dyskryminujące działanie państwa członkowskiego może przejawiać się przykładowo nierównym obciążeniem podatkowym przedsiębiorców unijnych względem przedsiębiorców krajowych, bez względu na to, czy było to działanie celowe czy niezamierzone.

Przykładowo w orzeczeniu TSUE w sprawie Hervis Sport<sup>7</sup> dotyczącym podatku od obrotu w handlu detalicznym oraz sektorach telekomunikacyjnym i energetycznym, Trybunał orzekł, że konstrukcja zakładająca progresywną stawkę podatku zależną od zsumowanych obrotów osiągniętych przez grupy kapitałowe (przedsiębiorstwa powiązane), prowadzi do zapłaty przez przedsiębiorstwa z kapitałem zagranicznym wyższej stawki niż przedsiębiorstwa krajowe.

W powyższym kontekście należy podkreślić, iż zaprojektowany przepis różnicuje rolę i odpowiedzialność spółki nieruchomościowej w zależności od pochodzenia stron Transakcji. Prowadzi to m. in. do sytuacji w której zagraniczny inwestor nabywający udziały w polskiej spółce nieruchomościowej ponosi nieproporcjonalnie większe ryzyko transakcyjne w porównaniu do Transakcji pomiędzy polskim nabywcą i zbywcą. W analizowanym przypadku zagraniczny nabywca – już na początkowym etapie inwestycji – ponosi ryzyko utraty przez spółkę nieruchomościową środków w wysokości nawet 19% jej wartości bez narzędzi prawnych gwarantujących odzyskanie ww. środków. Co więcej, Projekt przewiduje, iż spółka nieruchomościowa jako płatnik wpłaca podatek ustalany od dochodu z tytułu Sprzedaży udziałów – projektowany przepis nie pozwala zatem na uwzględnienie ponoszonych przez podatnika przychodów i kosztów oraz strat podatkowych z lat poprzednich ze źródła zysków kapitałowych. W konsekwencji może dojść do zawyżenia podatku pobieranego przez spółkę nieruchomościową względem kwoty podatku należnego u podatnika – taka sytuacja nie występowałaby w przypadku transakcji dokonywanej pomiędzy rezydentami polskimi, co także wskazuje na dyskryminacyjny charakter proponowanej zmiany.

Szczególnie jaskrawym przejawem dyskryminacji projektowanych przepisów jest uznanie, że sprzedaż udziałów przez polskiego rezydenta na rzecz rezydenta zagranicznego z terytorium UE powoduje obowiązki płatnika po stronie spółki nieruchomościowej. Ciężko zrozumieć jakie jest *ratio legis* kryjące się za ustanowieniem spółki nieruchomościowej płatnikiem skoro podatnikiem zobowiązanym do rozliczenia podatku dochodowego byłoby zbywca (wspólnik) spółki nieruchomościowej, który jest polskim rezydentem podatkowym.

---

<sup>6</sup> Wyrok Trybunału z dnia 30 listopada 1995 r. w sprawie C-55/94.

<sup>7</sup> Wyrok Trybunału z 5 lutego 2014 C-385/12 Hervis Sport.

---

Niezależnie od niedopuszczalnego ograniczania swobód traktatowych, projektowany przepis wydaje się również naruszać zasadę niedyskryminacji wynikającą z umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

### **3.2. Inne praktyczne problemy wynikające z projektowanych przepisów**

#### **a. Wpłata podatku przez podatnika**

W świetle przepisów Ordynacji podatkowej, płatnik odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Założenia tego przepisu oraz konsekwencje z niego wynikające są niewspółmierne dla sytuacji spółki nieruchomościowej. Z uwagi na pozycję spółki oraz cel przepisów, odpowiedzialność spółki nieruchomościowej jako płatnika powinna zostać wyłączona w przypadkach, gdy podatek został wpłacony przez podatnika. Odpowiedzialność ta powinna być tym bardziej wyłączona w przypadku gdy podatnikiem jest polski podmiot, a jedynie nabywca jest podmiotem zagranicznym. Przepisy w proponowanym kształcie w nieuzasadniony sposób obciążać będą spółkę nieruchomościową pomimo prawidłowego rozliczenia podatku przez podatnika.

#### **b. Rozliczenia pomiędzy płatnikiem i podatnikiem na gruncie CIT**

Proponowane przepisy nie określają jak dla celów podatku dochodowego – w ujęciu systemowym przychód / koszt – powinna zostać ujęta zapłata środków przez spółkę nieruchomością oraz ich (oby) zwrot do spółki nieruchomościowej przez podatnika. O ile w tym wypadku brak powstania przychodu można pośrednio wywodzić z braku definitywnego przysporzenia po stronie spółki, o tyle, idąc dalej, przepisy nie określają również jak powinien zostać potraktowany brak zwrotu przez podatnika środków na rzecz spółki nieruchomościowej (czy np. może to być koszt podatkowy). Pojawia się szereg pytań o to, czy zapłata podatku przez płatnika z własnych środków powinna być kwalifikowana jako dochód z tytułu udziału w zysku po stronie płatnika i czy spółka nieruchomościowa jako płatnika powinna pobrać podatek jako płatnik od podatku. Sytuacja ulega dalszej komplikacji, gdy spółka nieruchomościowa zobowiązana będzie do poniesienia dodatkowych wydatków na sfinansowanie podatku (np. koszt finansowania zewnętrznego / zabezpieczenia). Podobne wątpliwości występować będą również po stronie zbywcy dla ujęcia / braku ujęcia w wyniku podatkowym wszelkich przepływów związanych z uiszczeniem przez spółkę nieruchomościową podatku.

#### **c. Poufność transakcji / tajemnica handlowa**

Spółka może nie mieć dostępu do dokumentacji związanej z Transakcją również z uwagi na jej poufność lub istnienie tajemnicy handlowej. Należy bowiem ponownie podkreślić, że spółka jest jedynie przedmiotem tego rodzaju operacji, a nie jej podmiotem. Braku podstawy prawnej, aby domagać się uzyskania takiej dokumentacji od udziałowców powoduje to, że spółka nieruchomościowa może nie mieć możliwości obliczenia podatku w prawidłowej wysokości, nawet gdyby miała go kalkulować od przychodu. Udostępnienie spółce nieruchomościowej informacji o pełnej kalkulacji przychodów i kosztów transakcyjnych jest z perspektywy stron transakcji ryzykowne z uwagi na to, że przed dokonaniem transakcji takie dane są bardzo poufne. Co więcej zbywca musiałby przekazać informacje dotyczące swoich działań, kosztów nabycia, swojej strategii biznesowej spółce nieruchomościowej, a tym samym pośrednio nabywcy. Informacje te pośrednio mogą wpłynąć na dalsze funkcjonowanie zbywcy/nabywcy i zaburzać konkurencję (przykładowo nabywca może uzyskać informacje, iż zbywca ma problemy gospodarcze i dlatego zmuszony dokonać jest zbycia udziałów). Istotnie zaburza to standard operacji biznesowych, w których to strony traktują takie informacje bardzo poufnie.

#### **d. Korekta ceny transakcyjnej**

---

Ustawodawca w projektowanym przepisie określił bardzo krótki termin na obliczenie oraz wpłacenie przez płatnika podatku z tytułu Transakcji. Jednocześnie na rynku spotyka się umowy, których zapisy przewidują korektę ceny w zależności np. od wyniku finansowego spółki.

Tymczasem, na rynku spotyka się umowy, których zapisy przewidują późniejszą korektę ceny w zależności np. od wyniku finansowego spółki lub innych okoliczności. Co do zasady można powiedzieć, że zdecydowana większość umów zawiera liczne przypadki, które powodują korektę ceny i przeprowadzenia dodatkowych rozliczeń pomiędzy stronami Transakcji. W takim przypadku kwota transakcji, a w konsekwencji wysokość podatku który spółka nieruchomościowa będzie zobowiązana wpłacić jako płatnik ulegną zmianie. Jednocześnie, spółka nieruchomościowa będąc płatnikiem może nawet nie uzyskać informacji, że doszło do korekty ceny transakcyjnej wynikającej ze spełnienia określonych warunków przewidzianych w umowie, które mogą nastąpić w okresie nawet kilku lat od daty zbycia udziałów / akcji spółki nieruchomościowej. Ustawodawca w art.26aa ustawy o CIT nie przewidział rozwiązania dla takiej sytuacji, bowiem jak zostanie to szerzej opisane w dalszej części, problematyczna jest sama kwestia odzyskania nadpłaconego podatku.

Projekt nie reguluje również kwestii rozliczeń w przypadku ponownego zbycia udziałów w krótkim okresie i związanym z powyższym problemem rozliczeń między wcześniejszym i obecnym właścicielem.

e. Wpływ nierynkowego określenia ceny zbycia na odpowiedzialność spółki nieruchomościowej

Projektowane przepisy nie ograniczą odpowiedzialności spółki nieruchomościowej, w sytuacji gdy podstawa opodatkowania (a w rezultacie podatek) została błędnie określona z uwagi na nierynkową cenę zbycia spółki nieruchomościowej, np. z uwagi na brak wyceny lub jej nierzetelność. W sytuacji zniżenia ceny zbycia, a w konsekwencji podstawy opodatkowania, wydaje się, że płatnik będzie ponosił odpowiedzialność za podatek obliczony i uiszczony w zbyt niskiej wysokości.

Należy zwrócić uwagę, że przypadku płatności, w których polski podatnik pełni rolę płatnika występują sytuacje, gdzie w przypadku nierynkowego wynagrodzenia, płatnik jest obciążony sankcją polegającą na pobraniu podatku w wyższej wysokości. Takie rozwiązanie przewiduje część umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez spółkę dla zastosowania obniżonej stawki podatku u źródła dla płatności odsetkowych. Rozwiązanie przewidziane w traktatach zakłada nałożenie na podatnika (bądź płatnika, w sytuacji istnienia klauzuli ubruttawiającej) dodatkowej sankcji w postaci braku możliwości skorzystania z obniżonej stawki podatku u źródła w stosunku do części wynagrodzenia przekraczającej rynkowy poziom.

W istocie, w sytuacji spółki nieruchomościowej, ustalenie wynagrodzenia na nierynkowym poziomie, prowadzi do zbliżonych skutków pomimo, że jej pozycja jest odmienna od polskiego płatnika wypłacającego płatności odsetkowe na rzecz nierezydenta. Przede wszystkim, podmiot wypłacający odsetki łączy z podatnikiem więź o charakterze kontraktowym, w ramach którego mogą oni na zasadzie swobody strony dowolnie kształtować umowę, w tym poziom oprocentowania. Jeżeli zatem strony ukształtują te stosunki wbrew warunkom rynkowym, racjonalnym jest obciążenie tych podmiotów omawianą sankcją.

Odmienna jest natomiast pozycja spółki nieruchomościowej. Spółka ta nie jest stroną umowy skutkującej jej zbyciem. Nie ma zatem wpływu na kształtowanie relacji handlowych pomiędzy stronami transakcji oraz określenie ceny jej zbycia. Stąd, obarczane jej podobnymi następstwami jak płatnika podatku u źródła w przypadku płatności odsetkowych nie znajduje uzasadnienia.

f. Właściwość urzędu

Na podstawie projektowanych zmian spółka nieruchomościowa, jako płatnik, obowiązana jest do wpłaty podatku do właściwego urzędu. Przepis nie wskazuje jednak na sposób ustalenia właściwości urzędu –



---

czy jest to urząd właściwy dla płatnika czy też według siedziby podatnika (lub w uzasadnionych sytuacjach w sprawach opodatkowania osób zagranicznych).

g. Termin zapłaty podatku

Odrębnym zagadnieniem jest czas, jaki przepisy przyznają spółce nieruchomościowej na zapłatę. Zgodnie z projektem, spółka powinna wpłacić podatek w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstał dochód.

Tak określony termin jest zbyt krótki z uwagi na:

- pozycję spółki nieruchomościowej w Transakcji – jak wskazano powyżej, z uwagi na brak danych będących podstawą dla obliczenia zobowiązania podatkowego, spółka musi wystąpić o wskazanie tych danych do zbywcy i oczekiwać na informację zwrotną. W przypadku zbywcy będącego zagranicznym podatnikiem, proces oczekiwania może być dodatkowo wydłużony;
- czas niezbędny dla właściwego ustalenia podstawy opodatkowania – w sytuacji nabycia spółki nieruchomościowej i rozliczenia pieniężnego, ustalenie kosztu nabycia powinno być relatywnie prostą czynnością. Sytuacja nie będzie już tak oczywista, w przypadku bardziej skomplikowanych operacji, w wyniku których zbywca objął tytuł własności w spółce nieruchomościowej. W sytuacji gdy udziały / akcje w spółce zostały objęte w spółce w inny sposób niż rozliczenie pieniężne, przepisy ustawy o CIT zawierają w tej materii skomplikowane, zbudowane kaskadowo przepisy dot. ustalenia bazy kosztowej, zawarte w art. 15 ust. 1j – ust 1o ustawy o CIT. Nie wchodząc w szczegółową analizę tych regulacji, należy nadmienić, że dotyczą one szerokiego katalogu zdarzeń dot. sposobu objęcia udziałów (które z uwagi na brak konieczności rozliczeń pieniężnych występują często w praktyce), nierzadko wymagając analizę kilku operacji wstecz (np. w przypadku wkładów niepieniężnych). Określenie kosztu na podstawie tych przepisów może więc wymagać cofnięcie się do zdarzeń sprzed wielu, nierzadko kilkunastu lat. Trudności w określeniu kosztu potęgują dodatkowo zmiany tych przepisów na przestrzeni czasu i konieczność analizy, w oparciu o przepisy intertemporalne, jaki (często nieistniejący już przepis) powinien zostać zastosowany. Dodatkowej trudności nastręcza fakt, że operacje nabycia / objęcia udziałów przez udziałowców zagranicznych w braku obowiązku ich ewidencji w Polsce mogły być księgowane za granicą, bez uwzględniania przepisów polskiego prawa podatkowego.

Dodatkowo, przepisy nie przewidują terminu, w którym należy powiadomić spółkę o zmianie udziałowca i tak krótki termin powodowałby wysokie ryzyko poinformowania spółki nieruchomościowej o Transakcji już po upływie 7-dniowego terminu na obliczenie i zapłatę podatku.

h. Obowiązki informacyjne i deklaratoryjne

W treści Projektu brak jest regulacji dotyczących kwestii związanych z deklarowaniem wpłaty podatku oraz przepływem w tym zakresie informacji pomiędzy podatnikiem a spółką nieruchomościową:

- brak jest przepisów dot. składania przez spółkę nieruchomościową deklaracji dot. zdarzenia, z którym ustawa wiąże powstanie obowiązku podatkowego / podstawy opodatkowania / należnego i wpłaconego podatku; ustawa nie zawiera również delegacji ustawowej dla właściwych organów do wydania / sporządzenia wzorców takich deklaracji / formularzy;
- przepisy nie określają trybu / wymogów w zakresie poinformowania podatnika przez spółkę nieruchomościową o wysokości / zapłacie należnego podatku.

Oczywiście, można sobie wyobrazić, że spółka nieruchomościowa oraz podatnik mogą się komunikować w tym zakresie w sposób nieformalny. Tym niemniej, brak regulacji określających sposób / konieczność tej komunikacji, może w skrajnych wypadkach powodować, że spółka nieruchomościowa nie będzie mieć



---

odpowiednich środków dowodowych do żądania zwrotu przez podatnika na jej rzecz wpłaconego podatku (zakładając oczywiście istnienie takiej podstawy – por. uwagi powyżej).

i. Obowiązki rejestracyjne

W sytuacji rozliczenia podatku na obecnych zasadach, w przypadku zbycia spółki nieruchomościowej przez zagranicznego podatnika, powinien on dokonać stosownej rejestracji i dokonać rozliczenia podatku zgodnie z przepisami nałożonymi na polskich podatników. Projekt nie reguluje jednak, czy taki obowiązek będzie występował nadal w sytuacji przejścia obowiązku zapłaty i rozliczenia podatku na spółkę nieruchomościową. Co prawda z formalnego punktu, zagraniczny zbywca nadal pozostaje podatnikiem podatku, tym niemniej z uwagi na przejście obowiązku jego rozliczenia przez spółkę nieruchomościową, nie da się tego rozstrzygnąć w drodze wykładni projektowanych przepisów.

j. Odpowiedzialność karnoskarbowa

Kolejnym ważnym aspektem wpływającym na sytuację spółki nieruchomościowej jest kwestia odpowiedzialności karnoskarbowej. W Kodeksie karnym skarbowym uregulowano sytuację odpowiedzialności karnoskarbowej płatników podatku. Jako przykład takiej regulacji należy wskazać chociażby art. 78 KKS, gdzie ustawodawca uregulował odpowiedzialność płatnika z tytułu niepobrania podatku lub pobrania go w kwocie niższej niż należna (art. 78 KKS). Jak wskazano już wcześniej w niniejszym piśmie projektowany art. 26aa ustawy o CIT nakłada na spółki nieruchomościowe obowiązki płatnika, które w przypadku części transakcji będą niemożliwe do wykonania z uwagi na brak pełnej informacji pozwalającej na kalkulację podatku. Jednocześnie powyższe będzie skutkowało tym, że spółka nieruchomościowa jako płatnik „nie pobierze podatku lub pobierze go w kwocie niższej niż należna” i tym samym wypełni przesłanki przestępstwa lub wykroczenia opisanego w art. 78 KKS.

Oczywiście do sądu będzie należała ocena, czy czyn spełnia warunki odpowiedzialności, a zatem czy sprawcy czynu zabronionego można przypisać winę w czasie jego popełnienia. Mając jednak na uwadze potencjalną liczbę Transakcji, przy których spółka nieruchomościowa może być płatnikiem (w szczególności w przypadku spółek notowanych na giełdzie), osoby odpowiedzialne za rozliczenia tej spółki mogą być zaangażowane w szereg postępowań karnoskarbowych, podczas których będą musieli wykazywać, iż obowiązki płatnika były niemożliwe do zrealizowania i w konsekwencji czyn nie spełnia warunków odpowiedzialności karnej.

Jednocześnie, osoby odpowiadające za sprawy finansowe spółki nieruchomościowej nie będą miały możliwości obronienia się przed opisanymi powyżej karnoskarbowymi konsekwencjami uczynienia z niej płatnika na mocy art. 26aa ustawy o CIT, bowiem jak wskazano wcześniej, z uwagi na nałożenie na nią obowiązków przy jednoczesnym braku określenia racjonalnego sposobu ich wykonywania, w przypadku niektórych transakcji wypełnienie dyspozycji art. 26aa ustawy o CIT będzie niemożliwe. Mając na względzie, że projektowane przepisy przewidują (i) obowiązek zapłaty po stronie płatnika niezależnie od tego, czy ma on informację o Transakcji, (ii) wysokości dochodu osiągniętego przez podatnika, (iii) opodatkowanie przychodu rozumianego jako wartość rynkowa sprzedawanych udziałów i akcji przy braku danych oraz (iv) opodatkowanie w zupełnym oderwaniu od tego, czy płatnikowi zostały przekazane środki na zapłatę podatku, to należy mieć obawy o to, czy organy karno skarbowe będą uznawały, że odpowiedzialność karnoskarbowa nie będzie występowała po stronie osób odpowiedzialnych za rozliczenia podatkowe spółki nieruchomościowej.

## **II. Uwagi o charakterze transakcyjno-biznesowym**

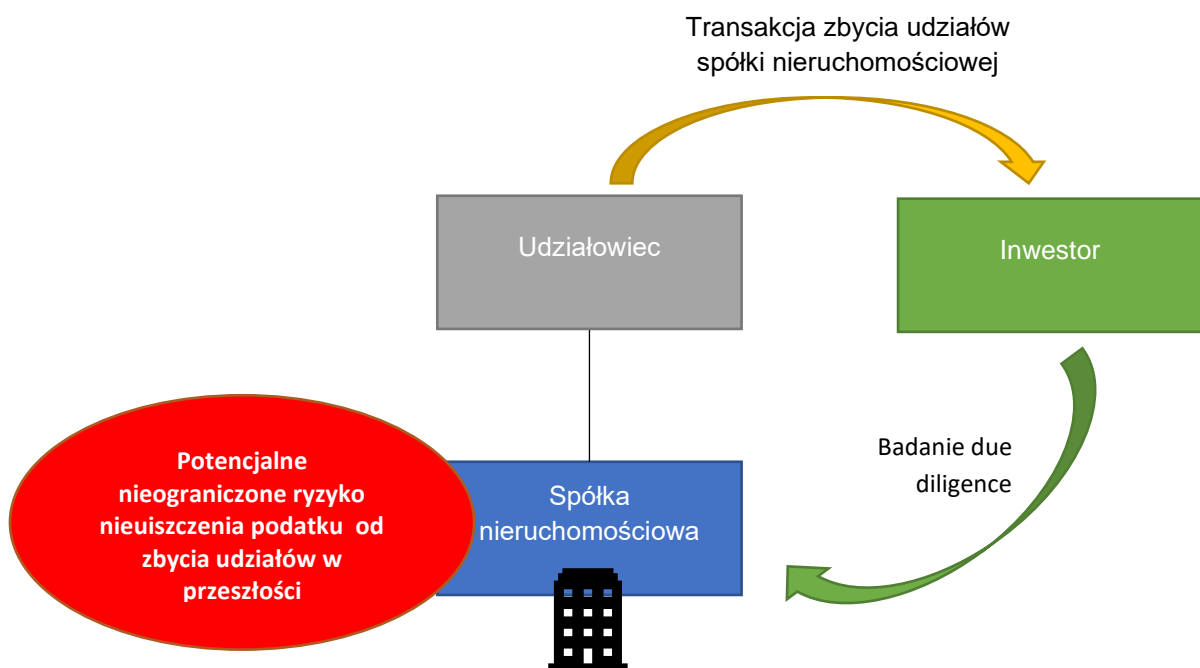
### **1. Wpływ nowych przepisów na transakcje na rynku nieruchomości**

Standardem rynkowym jest dokonywanie weryfikacji poprawności rozliczeń podatkowych spółki przed jej nabyciem (tzw. badanie due diligence).

Należy podkreślić, że spółka nieruchomościowa nie musi być informowana o transakcjach zbycia udziałów przez podmioty znajdujące się wyżej w strukturze, a tym samym może nie mieć świadomości, że powinna spełnić funkcję płatnika podatku w odniesieniu do tych transakcji. Tym samym, jak już wskazano powyżej, pełnienie przez spółkę nieruchomościową funkcji płatnika podatku od zbycia udziałów wiązać się będzie z ryzykiem niedopełnienia przez nią tej funkcji i posiadaniem potencjalnych zaległości podatkowych.

Ryzyko takie istnieje będzie na każdej transakcji obejmującej nabycie spółki nieruchomościowej. Co więcej, będzie ono w zasadzie nieograniczone, tj. nie będzie możliwe realne określenie kwoty tego ryzyka gdyż nie będzie możliwe określenie liczby dokonanych wcześniej transakcji, jak i ich wartości.

W związku z powyższym, w ocenie PINK, obciążenie spółki takim ryzykiem może spowodować wstrzymanie wszelkich transakcji dokonywanych na udziałach spółek nieruchomościowych, gdyż inwestorzy nie będą chętni do przejmowania takiego ryzyka, a potencjalne instrumenty zabezpieczające przed skutkami realizacji takiego ryzyka (np. ubezpieczenie) mogą ze względu na jego skalę być bardzo kosztowne dla inwestorów, a tym samym ponoszone na nie wydatki powodować będą spadek atrakcyjności inwestycji. Skutek ten będzie dotyczył transakcji z udziałem podmiotów zagranicznych (a nie będzie dotyczył transakcji w obrocie krajowym), co ponownie może wskazywać na dyskryminację podmiotów zagranicznych.



## 2. Podmioty objęte definicją spółki nieruchomościowej

Definicja spółki nieruchomościowej w obecnie planowanym brzmieniu spowoduje zaklasyfikowanie jako spółki nieruchomościowe wielu podmiotów, których podstawową działalnością nie jest zarządzanie lub obrót nieruchomościami. W konsekwencji, będą one zobligowane do pełnienia funkcji płatnika w przypadku zbycia ich udziałów i uiszczenia należnego podatku. Może to w szczególności dotyczyć podmiotów z branż przemysłu ciężkiego, hotelowego i turystycznego, telekomunikacyjnego, medycznego, czy transportowego (w tym morskiego), czyli branż szczególnie wrażliwych z perspektywy równomiernego rozwoju społeczno-gospodarczego.

---

Podkreślenia wymaga, jak zostało to również wspomniane wcześniej, że spółka nieruchomościowa wypełniając obowiązki płatnika nie będzie posiadać środków finansowych, z których ów podatek mogłaby potrącić (np. jak ma to miejsce w przypadku wypłaty dywidendy, od której może zostać potrącony podatek u źródła, a do udziałowca wypłacana jest odpowiednio pomniejszona kwota). Tym samym, w pierwszej kolejności spółka taka będzie musiała uiścić podatek z własnych środków, a tryb ich odzyskania od podatnika nie został przedstawiony w projekcie ustawy. W efekcie, przez brak możliwości odzyskania wpłaconej do urzędu skarbowego kwoty, może okazać się, że spółka nieruchomościowa będzie musiała pełnić funkcję nie tylko płatnika, ale także podatnika.

Ponadto, obowiązek płatnika został nałożony na spółkę nieruchomościową w sytuacji *gdy jeżeli co najmniej jedną ze stron transakcji jest podmiot niemający siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub osoba fizyczna niemająca miejsca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej*. Powoduje to również objęcie obowiązkami płatnika spółki nieruchomościowej, w sytuacji w której polska spółka jest zbywcą udziałów w takiej spółce. Jednakże, w takiej sytuacji nie jest konieczne dokonywanie dodatkowych zabezpieczeń realizacji płatności podatku, jak przedstawione zostało to w uzasadnieniu do projektu, gdyż podatnikiem w takiej sytuacji będzie polska spółka, podlegająca nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu z tytułu otrzymanej zapłaty w Polsce, a organy podatkowe dysponują wszelkimi narzędziami koniecznymi do dokonania weryfikacji rozliczenia takiego podatku u podatnika – nie jest tym samym konieczne angażowanie płatnika.

Przykładowo, na podstawie bilansów za 2019 r., spółkami nieruchomościowymi stałyby się poniższe podmioty (tj. w przypadku zbycia ich udziałów / akcji na rzecz podmiotów zagranicznych obowiązane byłyby do wypełnienia obowiązków płatnika):

- CS Natura Tour Sp. z o.o.
- Dolnośląskie Zakłady Usługowo-Produkcyjne Dozamel Sp. z o.o.
- PHH Hotele Sp. z o.o.
- Polskie Pracownie Konserwacji Zabytków S.A.
- Specjalistyczne Centrum Medyczne S.A.
- Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych Sp. z o.o.
- Wojskowe Przedsiębiorstwo Handlowe Sp. z o.o.
- Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście S.A.
- Zarząd Morskiego Portu Gdynia S.A.

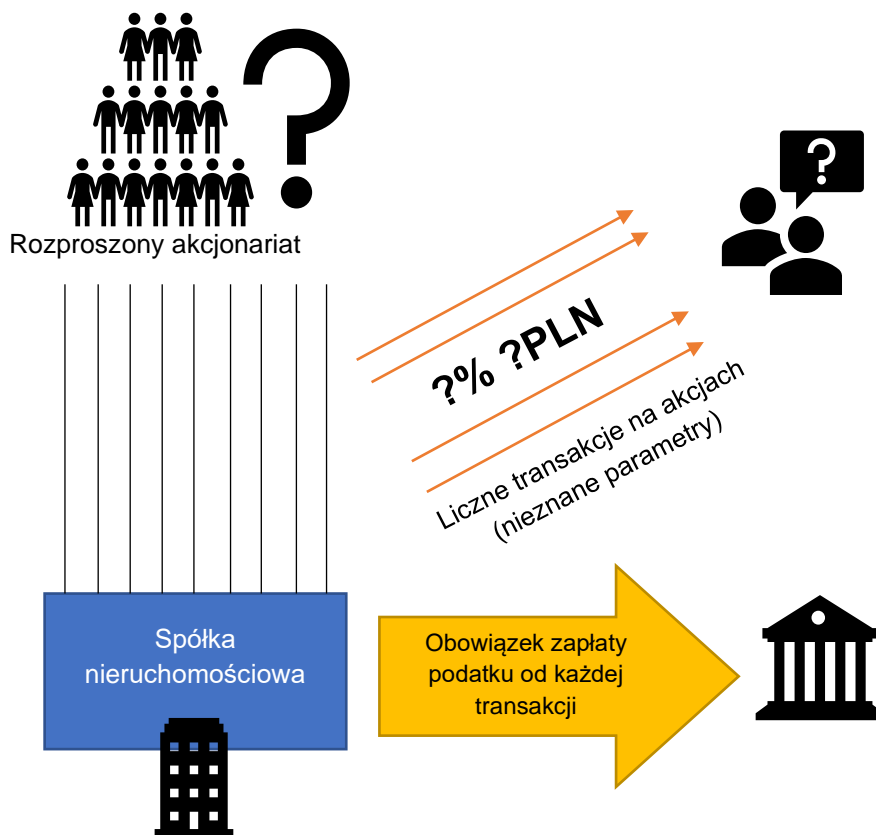
### **3. Spółka nieruchomościowa na Giełdzie Papierów Wartościowych (lub innym rynku regulowanym)**

Kolejnym problemem praktycznym jest objęcie definicją spółki nieruchomościowej również podmiotów notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych. Mianowicie, spółki nieruchomościowe zobowiązane są do pełnienia roli płatnika w przypadku zbycia ich udziałów lub akcji, a reguła ta nie jest w żaden sposób modyfikowana w przypadku obrotu akcjami na giełdzie. W konsekwencji, spółka zobowiązana będzie do odprowadzenia podatku od każdej transakcji na jej akcjach przeprowadzonej w obrocie giełdowym. Trzeba w tym miejscu zaznaczyć, że transakcji takich może być bardzo dużo, a od każdej z nich podmiot zobowiązany będzie do wpłaty podatku. W rezultacie, po zakończeniu miesiąca spółka nieruchomościowa może być zobligowana do skalkulowania i odprowadzenia podatku oraz złożenia deklaracji od nawet kilkuset, kilku tysięcy operacji, które miały miejsce na jej akcjach. W skrajnych przypadkach może to doprowadzić do sytuacji, w której spółka nieruchomościowa notowana na giełdzie zmuszona byłaby do nieustannego wykazywania i pobierania podatku, którego podstawą obliczenia byłoby dzienne saldo operacji na jej udziałach – w konsekwencji spółka właściwie mogłaby być zmuszona do deklarowania i zapłaty podatku w roli podatnika każdego dnia. Powodować to będzie ogromne obciążenie administracyjne

spółki, jak również pogarszać może płynność finansową, gdyż będzie musiała ona zapłacić podatek od wszystkich transakcji, bez określonego momentu zwrotu kwoty przez podatnika. Jest to o tyle problematyczne, że objęcie nowymi przepisami planowane jest w stosunku do każdej transakcji, niezależnie od jej skali. Projektowana zmiana nie znajduje żadnego uzasadnienia w systemie podatkowym czy sytuacji ekonomicznej sprzedawanej „spółki nieruchomościowej” (czyli podmiotu biernego w danej transakcji) i z pewnością osłabi atrakcyjność giełdy jako instytucji rynku kapitałowego dla podmiotów z branży nieruchomości. .

Jak zostało to wspomniane wcześniej, spółka nie będzie miała również możliwości dokonywania kompensat wyników realizowanych na różnych transakcjach, jaką to możliwość ma inwestor (podatnik). Podatnik zbywając różne inwestycje może rozpoznać zarówno dochód jak i stratę na poszczególnej z nich i w konsekwencji zapłacić podatek od ostatecznego wyniku uzyskanego w danym roku. W przeciwieństwie do takiej sytuacji, spółka nieruchomościowa zobowiązana będzie pobrać podatek w pełnej wysokości od każdego zbycia jej udziałów (akcji) bez możliwości rozliczenia/ kompensowania wyników na poszczególnych transakcjach.

Ponadto, w przypadku obrotu giełdowego, akcjonariat jest często rozproszony i może obejmować wiele podmiotów będących zarówno osobami prawnymi jak i fizycznymi, z Polski i zagranicy. W wyniku tego spółka może mieć problem z określeniem dokładnie, który akcjonariusz, w jakim procencie i w jakiej kwocie dokonał zbycia (lub co najmniej może mieć problem z określeniem tego stanu rzeczy przed upłynięciem krótkiego terminu do powstania obowiązku zapłaty podatku). Spółka nie mając wiedzy o swoich akcjonariuszach zmuszona będzie odprowadzać podatek przychodowy od własnej wartości, jednakże działając na rynku regulowanym racjonalnie mogłaby oczekiwać pewnych ułatwień w tej kwestii.



---

Sytuacja taka dotyczyć może zarówno nowych podmiotów, które zainteresowane będą debiutem na GPW, a okoliczności te stanowiąc będą znaczną barierę wejścia, jak i aktualnie funkcjonujących na GPW podmiotów, które mogą zostać obciążone znacznymi obowiązkami administracyjnymi i pogorszeniem płynności. Tym samym, w ocenie PINK, regulacje te mogą zniechęcać podmioty do funkcjonowania w ramach giełdy, która jest rynkiem regulowanym i transparentnym zapewniającym dobrą kontrolę funkcjonujących na niej podmiotów. Ustawodawca powinien tym samym zachęcać podmioty do uczestniczenia w rynku, a nie zniechęcać je poprzez stawianie barier wejścia.

Przykładowo, jako spółki nieruchomościowe działające obecnie na GPW uznane mogą zostać:

- Atal SA
- ATM SA
- Inpro SA
- Interbud-Lublin SA
- Polnord SA

Spełnienie definicji spółki nieruchomościowej weryfikowane było na podstawie dostępnych na stronach internetowych podmiotów sprawozdań finansowych za 2019 r.

#### **4. Negatywny wpływ Projektu na rynek mieszkaniowy**

Planowane regulacje dotkną również sektor mieszkaniowy. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że spółki realizujące projekty mieszkaniowe również stanowiąc będą spółki nieruchomościowe. Jeżeli udziałowiec zdecyduje się zbyć spółkę (np. mając sam problemy finansowe lub po prostu chcąc się wycofać z inwestycji) i zbywcą lub nabywcą będzie podmiot zagraniczny, to od takiej transakcji w świetle projektu podatek odprowadzić będzie musiała spółka nieruchomościowa czyli realizująca budowę mieszkań. Jeżeli jednocześnie ze względu na wskazane wcześniej liczne problemy spółka nie uzyska środków na zapłatę podatku lub zapłaci go w nie właściwej wysokości wynikające z tego problemy finansowe spółki uderzą pośrednio w osoby fizyczne, które oczekiwać będą na dostarczenie mieszkań. Problemy finansowe spółki nieruchomościowej mogą przełożyć się na duże opóźnienia w dostawie mieszkań (np. z powodu wstrzymania płatności na rzecz wykonawcy, aby sfinansować podatek udziałowca) lub wręcz wstrzymanie inwestycji z powodu bankructwa.

Również spółki ofertujące mieszkania na wynajem, akademiki lub domy studenckie mogą zostać zniechęcone nowymi regulacjami do dokonywania inwestycji w tym sektorze i rozwijania działalności – poprzez ryzyka jakimi obarczone będą spółki oraz dodatkowe obowiązki administracyjne, a także trudności w potencjalnym zbyciu takiej spółki w przyszłości. W konsekwencji może to spowodować ograniczenie dostępnych lokali mieszkalnych na rynku i tym samym jeszcze trudniejszą sytuacją na rynku mieszkaniowym. Biorąc pod uwagę już obecnie trudną sytuacją rynku mieszkaniowego, jak i negatywne skutki, które wiążą się ze stanem epidemicznym COVID-19, tym bardziej planowane regulacje należy ocenić negatywnie z perspektywy ich skutków społeczno-gospodarczych.

#### **5. Banki – zdolność kredytowa**

Kolejnym bardzo poważnym problemem biznesowym związanym z projektowaną regulacją są możliwości finansowania bankowego na rynku nieruchomości komercyjnych. Co do zasady, inwestorzy korzystają z finansowania bankowego przy realizowaniu inwestycji, ponieważ kwoty inwestycji są wielomilionowe i sam inwestor często nie jest w stanie samodzielnie sfinansować całej inwestycji.

Z uwagi na fakt, że projekty nieruchomościowe realizowane są przez odrębne spółki, żeby ograniczyć ryzyka związane z każdym projektem, bank udziela kredytu właśnie takiej spółce i ustanawia zabezpieczenie na jedynym aktywie tej spółki, czyli na nieruchomości.

---

W sytuacji, gdy na spółce nieruchomościowej będzie ciążyć ryzyko pociągnięcia do odpowiedzialności jako płatnika, to bank z uwagi na znaczną kwotę udzielonego finansowania będzie musiał liczyć się z bardzo dużym ryzykiem pociągnięcia spółki jako płatnika do odpowiedzialności za podatek zbywcy nieruchomości.

W praktyce, bardzo ograniczy to możliwości udzielenia finansowania bankowego na projekty inwestycyjne na rynku nieruchomości komercyjnych, ponieważ banki nie będą skłonne do podejmowania tak wysokiego ryzyka. Jednocześnie, należy liczyć się również z ryzykiem stosowania przez banki tak daleko idących ograniczeń umownych, że z kolei inwestorzy będą mieli znacznie ograniczone możliwości do dokonywania transakcji. Dodając do tego już występujące ograniczenia w finansowaniu bankowym będące pochodną sytuacji pandemii doprowadzić może to do daleko idącego spowolnienia realizacji i rozpoczęcia nowych inwestycji deweloperskich, co z kolei przełoży się na problemy innych sektorów powiązanych (np. budownictwo, usługi).

## **6. Rozwiązania poza Polską**

Na koniec należy zauważyć, że proponowane rozwiązanie nie występuje w praktyce w systemach europejskich (krótkie zestawienie w Załączniku 1). Wynika to prawdopodobnie z wielu trudności z jakimi wiązałoby się wdrożenie takiej koncepcji – znaczna część wątpliwości wskazanych wyżej ma charakter uniwersalny i wynika z zasad funkcjonowania całego systemu prawa podatkowego. Nałożenie tak istotnego obowiązku na podmiot bierny w danej operacji gospodarczej prowadzić musi do całego szeregu dysfunkcji i trudności – można założyć, że ustawodawcy w innych krajach dostrzegli te problemy i zdecydowali się nie podążać tą drogą (mimo tego, że prawdopodobnie mierzą się z tymi samymi problemami co polski aparat skarbowy).



## I. Załącznik 1 – wybrane regulacje europejskie

Kraj	Czy w danym kraju sprzedawana spółka nieruchomościowa jest płatnikiem?	Inne podobne regulacje stosowane w danym kraju
<b>Austria</b>	Nie	Brak
<b>Dania</b>	Nie	Brak
<b>Hiszpania</b>	Nie	Podatek u źródła nałożony na kupującego na zakupie nieruchomości położonej w Hiszpanii od nierezydenta. Podatek nałożony jest na cenę, a nierezydent może wystąpić o zwrot.
<b>Holandia</b>	Nie	Brak
<b>Irlandia</b>	Nie	Podatek u źródła (stawka 15%) nałożony na kupującego jeżeli sprzedający nie dostarczy odpowiedniego certyfikatu (dotyczącego podatku od zysków kapitałowych).
<b>Luksemburg</b>	Nie	Brak
<b>Niemcy</b>	Nie	Podatek u źródła może być nałożony na nabywcę w wysokości do 15% ceny. W praktyce jednak zbycie udziałów często podlega tzw. zwolnieniu partycypacyjnemu i przepis ten wówczas się nie stosuje.
<b>Szwajcaria</b>	Nie	Zastaw w wysokości podatku od zysków kapitałowych na nieruchomości. Jeżeli sprzedający nie uiści podatku, spółka nieruchomościowa będzie zobowiązana do zapłaty.
<b>Szwecja</b>	Nie	Brak
<b>Wielka Brytania</b>	Nie	Brak
<b>Włochy</b>	Nie	Brak