

Prawo nieruchomości - aktualizacja Q1/Q2 2019

- Roszczenia reprivatyzacyjne
- Problem z podziałem nieruchomości
- Traktowanie podatkowe transakcji na gruncie VAT
- Raportowanie schematów podatkowych

**Koniec roszczeń
reprivatyzacyjnych?**

Zasiedzenie nieruchomości

- Posiadacz nieruchomości **niebędący jej właścicielem** nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.
- Do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń.
- Bieg przedawnienia (zasiedzenia) przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia.
- Bieg przedawnienia (zasiedzenia) nie rozpoczyna się, a rozpoczęty ulega zawieszeniu co do wszelkich roszczeń, **gdy z powodu siły wyższej uprawniony nie może ich dochodzić przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw danego rodzaju - przez czas trwania przeszkody.**

“Władanie cudzą nieruchomością przez Skarb Państwa, uzyskane w ramach sprawowania władztwa publicznego, może być posiadaniem samoistnym prowadzącym do zasiedzenia. Zasiedzenie jednak nie biegło, jeżeli właściciel nie mógł skutecznie dochodzić wydania nieruchomości (art. 121 pkt 4 w związku z art. 175 k.c.).”

*–Uchwała pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 26 października 2007 r., III
CZP 30/07*

Zmiana ustrojowa

- Przyjmuje się, że przed dokonaniem się zmiany ustrojowej, właściciele nie mogli skutecznie dochodzić swoich roszczeń względem Skarbu Państwa;
- 31 grudnia 1989 r. dokonana została zmiana ustrojowa Państwa, co nastąpiło poprzez zmianę Konstytucji, polegającą na wprowadzeniu do jej art. 1 postanowienia, że Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej.
- Tym samym, od 31 grudnia 1989 r. zaczął biec okres 30-letniego zasiadywania przez Skarb Państwa własności nieruchomości uzyskanych w drodze wykonywania władztwa publicznego.

Istnieje duże prawdopodobieństwo, że 31 grudnia 2019 część roszczeń reprivatyzacyjnych wygaśnie z powodu zasiedzenia przez Skarb Państwa (lub jego następców prawnych) własności nieruchomości przejętych przez Skarb Państwa przed 31 grudnia 1989 w drodze wykonywania władztwa publicznego.

**Problem z
wieczystoksięgowym
podziałem nieruchomości**

Pytanie:

Czy dopuszczalne jest wyzbycie się prawa do użytkowania wieczystego części nieruchomości w drodze jednostronnej czynności prawnej?

Odpowiedź:
**Użytkownik wieczysty nie może dokonać
podziału gruntu oddanego mu w
użytkowanie wieczyste.**

-Uchwała SN z dnia 13 marca 2015 r., III CZP 116/14

Konsekwencje praktyczne

- Historyczne podziały wieczystoksięgowe nieruchomości są flagowane w raportach z badania stanu prawnego nieruchomości jako związanie z ryzykiem nieważności
- Zgoda Skarbu Państwa / Miasta jest oczekiwana przed dokonaniem nowych podziałów
- Skarb Państwa / Miasta zaczynają warunkować wydanie zgody na podział od akceptacji podwyżki opłaty za użytkowanie wieczyste

Traktowanie podatkowe transakcji na gruncie VAT

Objaśnienia podatkowe

- 11 grudnia 2018 r. Minister Finansów wydał objaśnienia podatkowe dotyczące sposobu traktowania na gruncie VAT transakcji zbycia nieruchomości komercyjnych
- W dalszym ciągu rekomendujemy uzyskiwanie indywidualnych interpretacji podatkowych
- W dalszym ciągu istotnym elementem dokumentacji jest porozumienie dodatkowe dotyczące kwestii podatkowych
- W dalszym ciągu transakcje traktowane są w różny sposób, natomiast wyraźny jest trend powrotu do opodatkowywania transakcji podatkiem VAT
- A co na to organy podatkowe?

Raportowanie schematów podatkowych

(MDR - Mandatory Disclosure Rules)

Ale o co chodzi?

- Od 1 stycznia 2019 szereg podmiotów zobowiązany jest do przekazywania do Szefa Krajowej Administracji Skarbowej informacji o schematach podatkowych
- **Schemat podatkowy** jest szerszy niż korzyść podatkowa (to również zdarzenie, w którym nie występuje korzyść podatkowa); dotyczy zasadniczo każdego transferu aktywów; nie powinno się go łączyć z obejściem prawa podatkowego lub optymalizacją podatkową; dotyczy wszystkich podatków
- Polskie przepisy są znacznie szersze niż przewidziane w Dyrektywie Rady 2018/822
- Raportują **promotorzy** (adwokaci, doradcy podatkowi i inni którzy która opracowują, oferują lub udostępniają schemat podatkowy); **wspomagający** (notariusze, audytorzy, księgowi, pracownicy banków i inni którzy udzielają pomocy dotyczącej opracowania, wprowadzenia do obrotu, organizowania, udostępnienia do wdrożenia lub nadzorowania wdrożenia *uzgodnienia*); **korzystający** (ci, którym udostępniane jest lub u kogo wdrażane jest uzgodnienie, lub kto jest przygotowywany do wdrożenia uzgodnienia lub dokonał czynności służącej wdrożeniu uzgodnienia).

Ale o co chodzi?

- **Uzgodnienie** to czynność lub zespół powiązanych ze sobą czynności, w tym czynność planowana lub zespół czynności planowanych, których co najmniej jedna strona jest podatnikiem lub które mają lub mogą mieć wpływ na powstanie lub niepowstanie obowiązku podatkowego

Ale o co chodzi?

- Kary pieniężne za brak zgłoszenia lub niezgodność z regulacjami w zakresie raportowania:
 - do 10 mln złotych w stosunku do promotora,
 - do ponad 21,6 mln złotych w przypadku osób odpowiedzialnych za dokonanie zgłoszenia.
- Podatnicy, których przychody lub koszty przekraczają kwotę 8 mln złotych byli zobowiązanie do wprowadzenia wewnętrznej procedury dotyczącej wypełniania obowiązków raportowania; sankcją jest kara do 10 mln złotych.

Prezentację przygotował:

Michał Matera

Local Partner w White & Case
Co-Head of Real Estate & Construction Team