

Styczeń 2024 r.

POSTULATY LEGISLACYJNE

STOWARZYSZENIA POLSKA IZBA NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH („PINK”)

1. Zmiany planowania i zagospodarowania przestrzennego

Obszar / zagadnienie:

7 lipca 2023 r. Sejm uchwalił ustawę o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, której większość przepisów weszła w życie w dniu 24 września 2023 r. Ustawa rewolucjonizuje system planowania i zagospodarowania przestrzennego, wprowadzając w miejsce studiów zagospodarowania przestrzennego plany ogólne gminy i praktycznie eliminując możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy po dniu 31 grudnia 2025 r. (po tym dniu decyzje o warunkach zabudowy mogą być wydawane jedynie, gdy uchwalony plan ogólny gminy przewiduje taką możliwość i to tylko na ściśle przeznaczonym do tego terenie). Wszystkie studia zagospodarowania przestrzennego mają ponadto wygasnąć do dnia do 31 grudnia 2025 r., przy czym do tego czasu mało prawdopodobne jest (biorąc pod uwagę dotychczasową kilkudziesięcioletnią praktykę organów samorządu terytorialnego), aby nawet przy uproszczeniu procedury planistycznej doszło do uchwalenia w ich miejsce planów ogólnych gminy.

Wyzwania dla biznesu:

Dane Głównego Urzędu Statystycznego pokazują, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują mniej niż 1/3 powierzchni kraju. W 2019 r. było to 31,2%, a w 2021 r. – 31,7%. Na koniec 2021 r. tylko 24% gmin w kraju miało wskaźnik pokrycia ich powierzchni planami miejscowymi wynoszący od 90% do 100%. Co więcej, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje na podstawie obowiązującego w danej gminie studium zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego konieczne jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, aby móc starać się o pozwolenie na budowę inwestycji. W sytuacji wygaśnięcia wszystkich obowiązujących studiów zagospodarowania przestrzennego do dnia 31 grudnia 2025 r., przy braku uchwalonych planów ogólnych gminy, 2/3 obszaru Polski stanie się „nieinwestowalne”, tj. nie będzie co do zasady możliwości uzyskania pozwoleń na budowę dla tej części kraju, albowiem uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czy wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie będzie możliwe zanim rada danej gminy nie uchwali planu ogólnego gminy, co będzie procesem wieloletnim.

Postulaty dla nowego rządu:

Wydłużenie terminu wygaśnięcia obowiązujących studiów zagospodarowania przestrzennego i możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy na bazie przepisów obowiązujących przed wejściem w życie nowelizacji co najmniej do 31 grudnia 2029 roku. W dalszej kolejności niezbędna jest pogłębiona analiza wprowadzonych nowelizacją zmian i przygotowanie ich korekty, albowiem wydają się one być co najmniej nieprzemysłane biorąc pod uwagę praktykę procesu inwestycyjnego w Polsce.

2. Przekształcenie użytkowania wieczystego

Obszar / zagadnienie:

31 sierpnia 2023 roku weszła w życie nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami, która wprowadziła nowe zasady wykupu nieruchomości gruntowych przez ich dotychczasowych użytkowników wieczystych, w tym między innymi obowiązek sprzedaży nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego, gdy ten wystąpi z żądaniem o jej wykup w terminie 12 miesięcy od wejścia w życie ustawy.

Wyzwania dla biznesu:

Nowelizacja nie przewiduje możliwości zaliczenia na poczet ceny nabycia wartości użytkowania wieczystego czy też uwzględnienia uiszczonych uprzednio, nie rzadko przez ostatnie kilkadziesiąt lat, opłat rocznych. Dodatkowo, w przypadku użytkowników wieczystych będących podmiotami gospodarczymi różnica między wartością nieruchomości gruntowej a ceną nabycia musi mieścić się w limicie pomocy de minimis (co do zasady jedynie 200 tys. euro w okresach trzyletnich), inaczej zachodzi konieczność dopłaty. Cena nabycia to minimum 20-krotność stawki procentowej opłaty rocznej, która to stawka w większości przypadków wynosi 3%, co przekłada się zasadniczo na min. 60% wartości rynkowej gruntu. Powyżej wskazana różnica do wartości nieruchomości gruntowej musi mieścić się w limicie pomocy de minimis inaczej powstaje obowiązek dopłaty, tj. większość przedsiębiorców będzie musiała zapłacić całą wartość rynkową nieruchomości gruntowej, która znacząco nie odbiega od wartości nabycia samego prawa użytkowania wieczystego. W konsekwencji duża część podmiotów gospodarczych zapłaci dwa razy za tę samą nieruchomość. Tym samym, dla przeważającej grupy przedsiębiorców zmiana ta jest nieatrakcyjna. Ponadto z żądaniem sprzedaży można wystąpić jedynie przez 12 miesięcy od 31 sierpnia 2023 r., a część przedsiębiorców może mieć już w tym okresie wykorzystany limit pomocy de minimis, która rozliczana jest w okresie trzyletnim.

Postulaty dla nowego rządu:

W pierwszej kolejności konieczne jest wydłużenie terminu wykonania uprawnienia do żądania sprzedaży nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste do okresu 36 miesięcy od wejścia w życie nowelizacji. Ponadto, aby przewidziane przez ustawę o gospodarce nieruchomościami rozwiązania w możliwie szeroki sposób zrealizowały cel, który przyświecał projektodawcom, tj. wyeliminowanie instytucji użytkowania wieczystego z obrotu prawnego niezbędne byłoby wprowadzenie następujących zmian:

-
- określenie terminu, w jakim winno nastąpić zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości, gdy użytkownik wieczysty wystąpi z żądaniem jej sprzedaży na swoją rzecz;
 - rezygnacja z wyłączenia, zgodnie z którym w drodze realizacji roszczenia o nabycie "gruntu" użytkownik wieczysty nie może nabyć nieruchomości niezabudowanych lub takich w stosunku do których nie wykonał zobowiązania określonego w umowie użytkowania wieczystego;
 - usunięcie generalnego zakazu sprzedaży nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy użytkowania wieczystego, jak i rezygnacja z rozwiązania, iż żądanie sprzedaży nie przysługuje, jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 r. (kwestionowane rozwiązanie wyłącza bowiem z uprawnienia do żądania sprzedaży wszystkie nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste w ciągu ostatnich prawie 25 lat i 6 miesięcy).
 - W dalszej kolejności konieczne wydaje się uzyskanie zgody Komisji Europejskiej na niestosowanie zasad pomocy de minimis do uwłaszczenia użytkownika wieczystego, aby móc faktycznie wyeliminować ten relikw systemu socjalistycznego z obrotu prawnego.

3. Uregulowanie kwestii wydawania tzw. zgód właścicielskich

Obszar / zagadnienie:

W świetle obowiązujących regulacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece, użytkownik wieczysty, chcąc dokonać podziału albo połączenia nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym, musi uzyskać na to uprzednio zgodę właściciela gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. Oznacza to, że pomimo, iż użytkownik wieczysty legitymuje się tytułem zbliżonym do prawa własności, nie może np. zbyć jednej z kilku działek objętych tą samą księgą wieczystą, jak również nie może połączyć w jednej księdze wieczystej kilku nieruchomości, na których istnieje jeden budynek (np. w celu umożliwienia wydzielania odrębnych własności lokali w takim budynku). Niestety, zarówno ustawa o księgach wieczystych i hipotece, kodeks cywilny czy też ustawa o gospodarce nieruchomościami, nie zawierają przepisów, które w sposób precyzyjny określałyby tryb i przesłanki wydania albo odmowy udzielenia tzw. zgody właścicielskiej, jak również terminów na załatwienie sprawy.

Wyzwania dla biznesu:

Do momentu wydania przez Sąd Najwyższy uchwały z dnia 13 marca 2015 r. (sygn. akt III CZP 116/14) problem uzyskiwania tzw. zgód właścicielskich nie istniał - podział wieczystoksięgowy i obrót prawny wydzielanymi częściami nieruchomości oddanymi w użytkowanie wieczyste był dokonywany bez tych zgód. W oderwaniu od kontekstu w jakim uchwała została wydana, zaczęła kształtować się praktyka organów administracyjnych odmienna od dotychczasowej - organy administracji publicznej w zakresie czynności dotyczących podziału/scalenia geodezyjnego działek gruntu oddanych w użytkowanie wieczyste zaczęły żądać od użytkowników wieczystych przedłożenia zgody właściciela gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, niejako samowolnie rozszerzając zakres zastosowania przywołanej wyżej uchwały. Na tym tle, właściciele gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste, nierzadko, bez podania przyczyny odmawiają użytkownikom wieczystym wyrażenia zgody na dokonanie podziału lub

połączenia nieruchomości albo też nie ustosunkowują się do wniosku o wyrażenie zgody. Realizacja inwestycji budowlanej wymaga często nabycia kilku sąsiadujących nieruchomości, połączenia je w jedną nieruchomość w znaczeniu wieczystoksięgowym w celu wyodrębnienia w budynku odrębnej własności lokali. W przypadku niewielkich nieruchomości ich połączenie w jedną nieruchomość zwykle poprawia możliwość zagospodarowania całej nowopowstałej nieruchomości, a tym samym zwiększa wartość nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

Postulaty dla nowego rządu

Zmiana przepisów poprzez zastosowanie do wydawania tzw. zgód właścicielskich reżimu procedury administracyjnej – forma decyzji administracyjnej, w trybie określonym przepisami kodeksu postępowania administracyjnego.

4. Wprowadzenie spółek inwestujących w najem tzw. REITów

Obszar / zagadnienie:

Real Estate Investment Trust (REIT) to specjalny podmiot działający w sektorze nieruchomości, który generuje dochody głównie poprzez posiadanie i zarządzanie nieruchomościami. Choć niektóre REIT-y są notowane publicznie na giełdach papierów wartościowych, inne działają poza giełdą. Główną cechą odróżniającą REIT od innych podmiotów inwestujących w nieruchomości jest to, że jego głównym celem nie jest sprzedaż nieruchomości, ale generowanie stałego strumienia dochodów z czynszu. Inwestując w REIT, inwestorzy mają możliwość zyskiwania dochodów z szerokiego portfela nieruchomości, który może obejmować różnorodne segmenty, takie jak biura, mieszkania, centra handlowe itd. Ta dywersyfikacja oraz stabilność dochodów czyni inwestowanie w REIT atrakcyjnym rozwiązaniem dla wielu inwestorów, szczególnie, że ich działalność w głównym obszarze jest objęta preferencjami podatkowymi.

Wyzwania dla biznesu:

Nieobecność uregulowanego systemu REIT w Polsce prowadzi do:

- ograniczenia dla inwestorów indywidualnych w dostępie do inwestycji w nieruchomości na dużą skalę;
- trudności w pozyskiwaniu kapitału zewnętrznego na inwestycje w nieruchomości przez spółki;
- braku możliwości skorzystania z preferencji podatkowych, co wpływa na rentowność inwestycji.

Postulaty dla nowego rządu:

- Przyjęcie ustawy o Real Estate Investment Trust (REIT), która umożliwi tworzenie funduszy inwestycyjnych, które będą umożliwiały inwestowanie w nieruchomości komercyjne jako najbardziej oczekiwane przez rynek oraz umożliwienie posiadania przez nie spółek zależnych.
- Wprowadzenie preferencji podatkowych dla REIT, aby zwiększyć atrakcyjność inwestycji w nieruchomości w Polsce.

-
- Jasne zdefiniowanie kryteriów i wymogów dla REIT, w tym zakresu działalności, struktury własnościowej oraz wymogów dywidendowych.
 - Stworzenie systemu nadzoru nad działalnością REIT w celu zapewnienia transparentności i ochrony inwestorów.
 - Organizacja konsultacji z przedstawicielami sektora nieruchomości i inwestorów w celu doprecyzowania szczegółów propozycji i zidentyfikowania potencjalnych wyzwań w jej wdrożeniu.

5. Stworzenie ram prawnych dla rozwoju rynku mieszkań na wynajem (PRS)

Obszar / zagadnienie:

Rynek PRS w Polsce jest dopiero – porównując go z krajami Europy Zachodniej – w początkowej fazie rozwoju, lecz od momentu powstania systematycznie rośnie. Zasoby tego rodzaju aktywów są wciąż stosunkowo niewielkie, jednak przewiduje się, że do 2028 r. na rynku PRS w Polsce będzie ponad 63 tys. lokali w najmie instytucjonalnym. Obiekty PRS powstają w Polsce na działkach zarówno o przeznaczeniu mieszkaniowym, jak i usługowym, co powoduje, iż w przypadku tych drugich nie dochodzi do powstania lokali mieszkalnych w rozumieniu przepisów prawa.

Wyzwania dla biznesu:

Brak jest aktualnie w polskim prawie kompleksowej regulacji prawnej inwestycji typu PRS, co powoduje szereg problemów dla inwestorów, urzędników i użytkowników lokali powstałych w tego typu inwestycjach z uwagi na niejasność przepisów i istniejące w nich luki. Powyższe z kolei prowadzi do nadużyć interpretacyjnych i problemów z inwestowaniem w nieruchomości przeznaczone na tego rodzaju inwestycje. W związku z powstawaniem obiektów PRS na działkach o przeznaczeniu usługowym, w praktyce spotykany jest często problem z uzyskiwaniem przez inwestorów zaświadczeń o samodzielności lokali, które niezbędne są do ustanowienia odrębnej własności lokali.

Postulaty dla nowego rządu:

Kompleksowa regulacja prawna inwestycji typu PRS zarówno od strony przepisów planowania przestrzennego prawa budowlanego oraz podatkowego, jak i kwestii dotyczącej wydawania zaświadczeń o samodzielności lokali powstałych w tego rodzaju inwestycjach.

6. Podatek u źródła

Obszar / zagadnienie:

Od 2022 roku obowiązuje system Pay&Refund w podatku u źródła (WHT), natomiast od 2019 roku obowiązują przepisy dotyczące należytej staranności płatnika w podatku u źródła oraz nowa definicja tzw. rzeczywistego właściciela płatności. Wprowadzone przepisy znacząco komplikują skorzystanie z preferencji w podatku u źródła, co może skutkować koniecznością pobierania 19% lub 20% podatku od wypłat dywidend, należności licencyjnych czy odsetek dokonywanych przez polskie spółki. W 2023 roku Ministerstwo Finansów przedstawiło projekt objaśnień w zakresie podatku u źródła, który dodatkowo znacząco potęguje wątpliwości i brak jasności stosowania nowych przepisów.

Wyzwania dla biznesu:

Nowe przepisy mają istotny wpływ na stosowanie preferencji w WHT, co z kolei przekłada się na:

- bardzo duży wzrost ryzyka podwójnego opodatkowania należności takich jak dywidendy, należności licencyjne czy odsetki;
- brak możliwości realnej oceny zwrotu z inwestycji dla inwestora;
- percepcję Polski przez zagranicznych inwestorów jako kraju o nietransparentnym systemie opodatkowania.

Postulaty dla nowego rządu:

- Znacząca rewizja projektu objaśnień w podatku u źródła i wypracowanie – z uwzględnieniem głosu biznesu – nowego projektu, który będzie uwzględniał aspekty racjonalności biznesowej i ekonomicznej.
- Nowelizacja przepisów w podatku u źródła, w szczególności w aspekcie definicji rzeczywistego właściciela płatności oraz należytej staranności płatnika.

7. Zakaz amortyzacji nieruchomości mieszkalnych

Obszar / zagadnienie:

Na mocy Polskiego Ładu od 2022 roku nastąpiło wyłączenie z kosztów podatkowych odpisów amortyzacyjnych od budynków i lokali mieszkalnych zarówno w podatku dochodowym od osób prawnych, jak i podatku dochodowym od osób fizycznych. Efektywnie, koszty wytworzenia lub nabycia takich nieruchomości mogą być rozpoznane dopiero w chwili ich sprzedaży i nie ma możliwości dokonywana sukcesywnych odpisów amortyzacyjnych

Wyzwania dla biznesu:

Nowe przepisy mają istotny wpływ na sytuację w branży nieruchomościowej, a pomimo tego nie przedstawiono żadnego sensownego uzasadnienia ich wprowadzenia. Nieruchomości mieszkalne są normalnym środkiem trwałym, który jak każde inne aktywo może być wykorzystywane w prowadzonej działalności gospodarczej. Pozbawienie podatników prawa do rozpoznawania kosztu wytworzenia / nabycia nieruchomości mieszkalnej w drodze

odpisów amortyzacyjnych jest rozwiązaniem profiskalnym i uderzającym w podstawową zasadę podatku dochodowym którą jest opodatkowanie różnicy między przychodem, a kosztem jego uzyskania. Powyższe doprowadza do skokowego wzrostu zobowiązań podatkowych podatników prowadzących taką działalność. Dodatkowo, przepisy objęły zakresem stosowania podatników, którzy dokonywali inwestycji w nieruchomości na długo przed wejścia w życie przepisów i nie uwzględniali w analizie opłacalności swoich inwestycji wprowadzonych przepisów. Wpływa to negatywnie na percepcję Polski jako kraju z niestabilnym systemem podatkowym i odstrasza potencjalnych inwestorów.

Postulaty dla nowego rządu:

Zmiana przepisów przez określenie nowych zasad amortyzacji nieruchomości mieszkalnych, uwzględniająca w szczególności naruszone prawa nabyte podatników, traktująca w równy sposób nabywców zarówno nieruchomości nowych, jak i używanych.

8. Amortyzacja nieruchomości komercyjnych

Obszar / zagadnienie:

Od 2022 r. obowiązują nowe przepisy w zakresie amortyzacji nieruchomości komercyjnych, które stanowią, że roczne odpisy amortyzacyjne nieruchomości na cele podatkowe dokonywane przez spółki nieruchomościowe nie mogą przekroczyć rocznej wartości odpisów amortyzacyjnych na cele rachunkowe.

Wyzwania dla biznesu:

Nowe przepisy mają istotny wpływ na sytuację w branży nieruchomościowej. Istotna część spółek nieruchomościowych kwalifikuje nieruchomości komercyjne w swoich bilansach jako aktywa inwestycyjne, co oznacza, że nie podlegają one w ogóle amortyzacji na cele rachunkowe. W takiej sytuacji pojawia się wątpliwość, czy spółki te mają możliwość amortyzacji posiadanych nieruchomości na cele podatkowe. Pomimo częściowo korzystnej dla podatników linii orzeczniczej sądów administracyjnych, organy podatkowe twierdzą, że w takim przypadku podatnicy nie są uprawnieni do rozpoznawania żadnych odpisów amortyzacyjnych. Tworzy to skrajnie niekorzystną sytuację dla takich podmiotów, gdyż pomimo postępującego zużycia nieruchomości, są oni pozbawieni możliwości amortyzowania kosztu ich wytworzenia na cele podatkowe. Prowadzi to do skokowego wzrostu ich zobowiązań podatkowych. Dodatkowo, przepisy objęły zakresem stosowania podatników, którzy dokonywali inwestycji w nieruchomości na długo przed wejściem w życie przepisów i nie uwzględniali w analizie opłacalności swoich inwestycji wprowadzonych przepisów. Wpływa to negatywnie na percepcję Polski jako kraju ze stabilnym systemem podatkowym i odstrasza potencjalnych inwestorów.

Postulaty dla nowego rządu:

Wycofanie się z wprowadzonych przepisów i powrót do starych zasad opodatkowania.

9. Koszty finansowania dłużnego jako koszty podatkowe - istniejący limit

Obszar / zagadnienie:

Od 2018 r. obowiązują przepisy, które wprowadzają limity w zakresie zaliczania do kosztów uzyskania przychodów kosztów finansowania dłużnego przekraczających określone w ustawie o CIT progi. Próg liczony jest jako 3M PLN lub 30% tzw. podatkowej EBITDA (którakolwiek wartość jest wyższa). Koszty finansowania przekraczające tę wartość w trakcie roku podatkowego są wyłączone z wyniku podatkowego. Polskie regulacje zostały wprowadzone w życie jako implementacja regulacji tzw. Dyrektywy ATAD, przy czym dyrektywa ta jako limit ustaliła wartość 3M EUR (a nie 3M PLN).

Wyzwania dla biznesu:

Jakkolwiek postulat stojący za wprowadzeniem powyższych regulacji jest zrozumiały (przeciwdziałanie zjawisku unikania opodatkowania poprzez zawyżanie kosztów finansowania dłużnego), o tyle motywy wprowadzenia limitów kosztowych znacznie niższych niż tych przewidzianych przez Dyrektywę ATAD trudno zrozumieć w kontekście chociażby wysokości aktualnych stóp procentowych. Krajowe przepisy efektywnie powodują obniżenie konkurencyjności polskich firm względem unijnej konkurencji. Finansowanie dłużne jest najpopularniejszą metodą pozyskiwania kapitału przez przedsiębiorców i jest to często najprostsza, i najszybsza opcja na uzyskanie zewnętrznych środków pieniężnych.

Postulaty dla nowego rządu:

Nowelizacja przepisów polegająca na zwiększeniu limitu kosztów finansowania dłużnego, które mogłyby podlegać zaliczeniu do kosztów uzyskania przychodów do wysokości 3M EUR (zgodnie z Dyrektywą ATAD).

10. Podatek od przerzuconych dochodów

Obszar / zagadnienie:

Przepisy o podatku od przerzuconych dochodów (PPD) zakładają opodatkowanie ponoszonych przez polskich podatników kosztów usług niematerialnych, w takim zakresie w jakim przychód rozpoznawany przez zagranicznych odbiorców płatności jest opodatkowany w kraju odbiorcy z użyciem stawki podatku dochodowego niższej niż 14.25%. Opodatkowanie w Polsce powstanie wtedy, gdy:

- (suma kosztów usług niematerialnych poniesionych przez polskiego podatnika na rzecz zagranicznego odbiorcy przekroczy 3% ogółu kosztów,
- przychody opodatkowane są niską stawką,
- przychody od polskiego podmiotu/podmiotów przekroczą 50% przychodów zagranicznego odbiorcy,
- przynajmniej 10% przychodów zagranicznego podmiotu jest dystrybuowana na rzecz innego podmiotu.

Ciężar wykazania, że nie spełnione zostały przesłanki PPD spoczywa na polskim podatniku.

Wyzwania dla biznesu:

Prawidłowe zastosowanie przepisów o PPD wymaga pozyskania informacji od zagranicznych podmiotów powiązanych oraz weryfikacji zasad opodatkowania przychodów w innej niż Polska jurysdykcji. Dokonanie takiej weryfikacji bardzo często okazuje się dla polskiego podatnika zadaniem utrudnionym, gdyż co do zasady, w takich przypadkach nie ma się dostępu do wymaganych danych a jednocześnie analiza ogólnie dostępnych danych finansowych może nie dać odpowiedzi na niezbędne pytania. W tym kontekście należy uznać, że obowiązki nałożone przez przepisy o PPD są nadmierne i w wielu przypadkach nie będzie możliwości weryfikacji spełnienia (lub niespełnienia) warunków od których zależy opodatkowanie PPD.

Postulaty dla nowego rządu:

Uchylenie przepisów o PPD.

11. Podwójna reorganizacja jako warunek neutralności reorganizacji

Obszar / zagadnienie:

Od początku 2022 r. przepisy ustawy o CIT przewidują, że neutralność takich reorganizacji jak połączenia, podziały spółek, a także wymiana udziałów, może zostać zachowana tylko wówczas, gdy udziały w podmiocie przejmowanym lub dzielonym oraz udziały zbywane w toku wymiany udziałów nie zostały poprzednio nabyte lub objęte w wyniku innej reorganizacji (tj. innej wymiany udziałów albo przydzielone w wyniku innego łączenia lub podziału podmiotów). Innymi słowy, neutralność podatkowa została ograniczona tylko do pierwszej reorganizacji.

Wyzwania dla biznesu:

Obecne brzmienie ustawy wywołuje uzasadnione wątpliwości, przede wszystkim w zakresie jego zgodności z prawem unijnym, tj. Dyrektywy Rady 2009/133/WE. Zastrzeżenie budzi również kwestia zgodności nowego przepisu z zasadą zakazu działania prawa wstecz. Regulacja wprowadzona przez ustawodawcę nie przewiduje bowiem ograniczeń czasowych, co oznacza, że każde działanie reorganizacyjne (niezależnie kiedy w przeszłości zostało dokonane, w tym te podjęte przed wejściem w życie omawianych przepisów) powoduje konieczność opodatkowania bieżącej wymiany udziałów, łączenia czy podziału spółek. W tym miejscu należy zauważyć, że pojawiające się wyroki Wojewódzkich Sądów Administracyjnych zdają się podzielać obawy podnoszone przez podatników i uchylają indywidualne interpretacje prawa podatkowego powołując się na niezgodności przepisów krajowych z prawem unijnym oraz naruszenie zasady *lex retro non agit* (przykładowo wyrok WSA w Gliwicach z dnia 28 kwietnia 2023 r. sygn. I SA/GI 14/23).

Postulaty dla nowego rządu:

Rewizja omawianego przepisu.

12. Spółka nieruchomościowa jako płatnik- raportowanie spółek nieruchomościowych

Obszar / zagadnienie:

Z początkiem 2021 r. wprowadzone zostały przepisy nakładające na spółki nieruchomościowe obowiązki płatnika. Obowiązek dotyczy zbycia co najmniej 5% udziałów spółki przez zagranicznego wspólnika (art. 26aa ustawy o CIT). Również w 2021 r. na spółki nieruchomościowe oraz ich wspólników zostały nałożone obowiązki związane z corocznym przekazywaniem informacji o udziałach posiadanych w spółkach nieruchomościowych (art. 27 ust. 1e ustawy o CIT).

Wyzwania dla biznesu:

Przepisy nie są precyzyjne oraz prowadzą do praktycznych problemów transakcyjnych. Po pierwsze już sama definicja spółki nieruchomościowej nastrocza wątpliwości interpretacyjnych. Nie jest jasne w jaki sposób w pewnych sytuacjach obliczać wartość majątku spółek, powodujący uznanie za spółkę nieruchomościową. Systemowo błędne jest też uczynienie ze spółki nieruchomościowej płatnika podatku, w sytuacji, gdy na żadnym etapie transakcji nie uczestniczy ona w przepływie środków / gotówki od zbywcy do nabywcy (spółka jest przedmiotem, a nie podmiotem tego rodzaju transakcji). Spółki nieruchomościowe nie posiadają także często wiedzy oraz narzędzi aby w prawidłowy sposób obliczyć czy też zweryfikować podstawę obliczenia podatku (wartość transakcji, historyczne koszty nabycia). 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. W zakresie przepisów nakładających obowiązki z raportowaniem informacji wspólników spółek nieruchomościowych, wyzwaniem dla biznesu jest niejasna treść przepisów, będąca w znacznej mierze efektem niedbałości legislacyjnej. Chociaż obowiązki są wyrażone w jednym przepisie, wymagał on wydania Interpretacji ogólnej Ministra Finansów (DD5.8203.7.2022 z 23 lutego 2023 r.) w sprawie obowiązków informacyjnych spółek nieruchomościowych i podatników posiadających udziały w tych spółkach. Pomimo wydania Interpretacji, przepisy nadal budzą wątpliwości w zakresie raportowania wspólników pośrednich. Dodatkowo, przepisy nakładają obowiązek raportowania tej samej informacji dwukrotnie: przez spółek nieruchomościowe jak i wspólników spółek, co kreuje zbędne i nieuzasadnione obciążenia dla biznesu.

Postulaty dla nowego rządu:

Rewizja omawianych przepisów pod kątem zasad prawidłowej legislacji oraz ograniczenie zakresu ich stosowania.

13. Regulacje z zakresu zrównoważonego rozwoju

Obszar / zagrożenie:

W grudniu 2022 roku Parlament Europejski i Rada przyjęły dyrektywę 2022/2464 w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 537/2014, dyrektywy 2004/109/WE, dyrektywy 2006/43/WE oraz dyrektywy 2013/34/UE w odniesieniu do sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju (tzw. dyrektywa CSRD). Termin implementacji tej dyrektywy przez państwa członkowskie upływa 6 lipca 2024 r., jednakże najważniejsze wymogi zaczną obowiązywać już z dniem 1 stycznia 2024 r. Wymogi sprawozdawcze wynikać będą z europejskich standardów raportowania czynników zrównoważonego rozwoju (ESRS) przyjętych przez Komisję Europejską w lipcu 2023 r. Ponadto, Komisja Europejska prowadzi prace nad Taksonomią UE (rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r.), mającą na celu ułatwienie identyfikacji i klasyfikacji inwestycji pod kątem oddziaływania na zrównoważony rozwój, jak również nad rewizją dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, ustanawiającej nowe cele w zakresie osiągnięcia bezemisyjności przez budynki. Kwestie dotyczące zrównoważonego rozwoju regulowane szeregiem innych aktów, co w połączeniu z tempem wdrażania zmian, powoduje poważne trudności w identyfikacji obowiązków. Istotne są także regulacje Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady 2019/2088 z dnia 27 listopada 2019 r. (w zakresie oceny przedsięwzięć w sektorze nieruchomości pod względem celów zrównoważonego rozwoju) oraz Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2023/959 z dnia 10 maja 2023 r. (uwzględniająca budownictwo w systemie EU ETS).

Wyzwania dla biznesu:

Coraz większa liczba przedsiębiorców będzie mierzyć się z obowiązkiem sformalizowania swoich działań w obszarze zrównoważonego rozwoju. Oczekiwania w postaci dostarczania transparentnych i rzetelnych danych dotyczących klimatu, informacji środowiskowych, społecznych i ładu korporacyjnego napędzane, nie tylko przez organy regulacyjne, ale także przez inwestorów, są coraz większe. Mnogość rozmaitych regulacji w tym obszarze, poziom złożoności nowych wymagań oraz fakt, iż są to w głównej mierze przepisy unijne stwarzają po stronie przedsiębiorców trudne wyzwanie, z którym w sposób nieunikniony będą musieli się zmierzyć. Wobec rozległości regulacji z zakresu ESG, po stronie obowiązanych przedsiębiorców powstaje problem nie tylko, co do właściwej identyfikacji nałożonych na nich obowiązków, ale również, co samej realizacji tych obowiązków i związanych z nimi wymagań. Zrównoważone budynki, już teraz są znacznie bardziej atrakcyjne dla inwestorów, na rynku zaś brakuje standardów, które pomogłyby rzeczoznawcom odnaleźć się w skomplikowanym otoczeniu prawnym i wskazywać w jaki sposób powinni oni uwzględniać aspekty ESG w wycenach nieruchomości.

Postulaty dla nowego rządu:

Podejmowanie działań mających na celu informowanie o regulacjach dotyczących zrównoważonego rozwoju, w tym w szczególności poprzez publikowanie poradników, objaśnień oraz dialog z zainteresowanymi podmiotami. Przeprowadzenie szerokich konsultacji publicznych dotyczących implementacji dyrektywy CSRD do polskiego prawa.