



Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

Najważniejsze tematy podatkowe dla branży nieruchomościowej pierwsze półrocze 2025 r.

TAX FLASH / CZERWIEC 2025



Tomasz Krasowski
managing counsel
Zespół Prawa Podatkowego
Dentons



Łukasz Kopeć
associate
Zespół Prawa Podatkowego
Dentons

DENTONS

Podatkowy krajobraz rynku nieruchomości w pierwszym półroczu 2025 r. – pozorny spokój, realne wyzwania

Pierwsze sześć miesięcy 2025 roku nie przyniosło rewolucyjnych zmian w przepisach podatkowych istotnych dla sektora nieruchomości. Nie oznacza to jednak, że praktycy prawa podatkowego oraz służby finansowo-księgowe mogli narzekać na brak pracy – wręcz przeciwnie.

Na początku roku na pierwszy plan wysunął się podatek od nieruchomości, który – za sprawą największej od trzech dekad nowelizacji z 2024 r., a mającej co do zasady zastosowanie od 1 stycznia 2025 r. – wywołał falę nowych wątpliwości interpretacyjnych i praktycznych problemów. Znowelizowane przepisy wymusiły na wielu przedsiębiorcach i ich doradcach ponowną, szczegółową analizę posiadanych aktywów i ich kwalifikacji podatkowej dla celów podatku od nieruchomości w nowym stanie prawnym.

Jednocześnie od lutego rozpoczęła się w Polsce fala działań mających na celu deregulację. W ramach szeroko zakrojonych prac – zarówno na poziomie rządowym, ministerialnym, jak i w ramach inicjatyw eksperckich, takich jak zespół Rafała Brzosi – pojawiło się wiele interesujących koncepcji upraszczających system prawny, w tym dotyczących kwestii podatkowych. Ich realizacja zapowiadana jest na drugą połowę roku, ale już teraz wzbudzają one ogromne zainteresowanie i lawinę komentarzy ze strony przedsiębiorców i ekspertów. Mamy nadzieję, że inicjatywy te przełożą się na realne, istotne zmiany w przepisach podatkowych, choć na obecnym etapie trudno jeszcze ocenić ich rzeczywisty wpływ.

W pierwszej połowie roku nie zabrakło też ważnych orzeczeń sądowych. Szczególnie głośne były wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego, które potwierdziły, że spółki nieruchomościowe mogą amortyzować budynki kwalifikowane jako nieruchomości inwestycyjne. To dobra wiadomość dla firm, które do tej pory nie korzystały z takiej możliwości – mogą teraz ubiegać się o zwrot nadpłaconego podatku.



Tradycyjnie już nie zabrakło orzeczeń dotyczących podatku u źródła, który od lat pozostaje jednym z najbardziej problematycznych tematów dla inwestorów. Równolegle, w tle toczyły się prace nad finalną wersją długo oczekiwanych objaśnień podatkowych Ministerstwa Finansów dotyczących podatku u źródła, które – po niemal sześciu latach od publikacji pierwszego projektu – mają wreszcie ujrzeć światło dzienne w wersji ostatecznej, kompromisowej i odpowiadającej, przynajmniej w części, na liczne głosy dochodzące również z branży nieruchomości.

Głośnym echem odbił się także wyrok Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej, który potwierdził, iż udzielenie pełnomocnictwa może sprawić, że osoba fizyczna stanie się podatnikiem VAT w kontekście sprzedaży nieruchomości oraz że małżeństwo może być traktowane jako jeden podatnik VAT przy sprzedaży nieruchomości.

Sądy orzekały również w wielu innych kwestiach, które mogą być istotne dla podmiotów działających na rynku nieruchomości, takich jak m.in.:

- ◆ możliwość wstecznej zmiany stawek amortyzacyjnych;
- ◆ brak prawa do zaliczenia wydatków na opłatę przyłączeniową do wartości początkowej nowo powstałego budynku;
- ◆ podatek od przychodów z budynków w przypadku nieruchomości inwestycyjnych nieamortyzowanych dla celów podatkowych;
- ◆ możliwość zaliczenia darowizny na rzecz miasta za koszt podatkowy;
- ◆ możliwość zaliczenia do kosztów podatkowych wydatków najemcy związanych z wcześniejszym rozwiązaniem umowy najmu;
- ◆ uznanie za koszt podatkowy odstępnego wypłaconego przez finansującego na rzecz korzystającego przy zmianie warunków leasingu;
- ◆ kwalifikacja projektu deweloperskiego jako zorganizowanej części przedsiębiorstwa;
- ◆ wymogi formalne rezygnacji ze zwolnienia z VAT przy sprzedaży nieruchomości;
- ◆ opodatkowanie pożyczki udzielonej zagranicznemu podmiotowi podatkiem od czynności cywilnoprawnych.

Zapraszamy do lektury niniejszego TAX FLASHA, w którym przybliżamy i komentujemy te tematy.

1. Wyroki NSA w sprawie amortyzacji budynków przez spółki nieruchomościowe

Pierwsza połowa 2025 r. przyniosła szereg długo wyczekiwanych przez rynek wyroków Naczelnego Sądu Administracyjnego (NSA) dotyczących amortyzacji podatkowej budynków przez spółki nieruchomościowe.

Dla przypomnienia, w 2022 r. wprowadzono regulację, zgodnie z którą w przypadku spółek nieruchomościowych odpisy amortyzacyjne dotyczące budynków rozpoznane jako koszt podatkowy w danym roku podatkowym nie mogą być wyższe niż dokonywane zgodnie z przepisami o rachunkowości odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe z tytułu zużycia środków trwałych, obciążające w tym roku podatkowym wynik finansowy jednostki. Na tej podstawie (zmieniony art. 15 ust. 6 ustawy o CIT) organy podatkowe twierdziły w wydawanych interpretacjach indywidualnych, że jeżeli spółka nieruchomościowa w ogóle nie amortyzuje danego budynku rachunkowo (ponieważ kwalifikuje dany składnik majątku na potrzeby bilansowe jako inwestycje długoterminowe), to nie ma również prawa do zaliczania w koszty uzyskania przychodu podatkowych odpisów amortyzacyjnych od takiego budynku. Spółki nieruchomościowe zostały zatem postawione przed trudnym wyborem pomiędzy rezygnacją z podatkowej amortyzacji (a zatem wyższym podatkiem do zapłaty) a zmianą zasad rachunkowości skutkującą niższym opodatkowaniem, ale potencjalnie niekorzystną z perspektywy biznesowej.

Od 2022 roku, w związku z licznymi skargami podatników, wojewódzkie sądy administracyjne (WSA) wydały szereg orzeczeń dotyczących opisywanej kwestii. W zdecydowanej większości przypadków sądy opowiedziały się po stronie podatników, uznając, że jeśli spółka nieruchomościowa – zgodnie z przepisami o rachunkowości – nie ujmuje budynków jako środków trwałych i nie dokonuje od nich bilansowych odpisów amortyzacyjnych, to może dokonywać amortyzacji podatkowej bez ograniczeń. Choć zdarzały się również orzeczenia niekorzystne, miały one raczej charakter incydentalny.

Po nieco ponad trzech latach od wejścia w życie kontrowersyjnej zmiany oraz serii orzeczeń WSA, 28 stycznia 2025 r. zagadnienie po raz pierwszy rozpatrzył NSA, wydając orzeczenia w połączonych sprawach sygn. II FSK 1652/23, II FSK 788/23, II FSK 789/23, II FSK 987/23, II FSK 1086/23. NSA, o ile wskazał, że art. 15 ust. 6 nie wyłącza zupełnie prawa spółek nieruchomościowych do podatkowej amortyzacji, o tyle wyznacza maksymalny limit dla podatkowych odpisów amortyzacyjnych w wysokości hipotetycznej wysokości odpisów amortyzacyjnych, których spółka mogłaby dokonywać zgodnie z regulacjami ustawy o rachunkowości. Zdaniem NSA, nie ma zatem znaczenia w jaki sposób spółka nieruchomościowa kwalifikuje swoje budynki na potrzeby rachunkowe. Jeżeli jednak nie dokonuje odpisów amortyzacyjnych od budynków na potrzeby rachunkowe, powinna wyliczyć ich hipotetyczną wysokość i tylko do tej wysokości dokonywać amortyzacji podatkowej. Ku zaskoczeniu wszystkich NSA przedstawił tym samym zupełnie nowy sposób wykładni przepisu, niejako wypośredkując oczekiwania organów podatkowych i branży nieruchomości. Niemniej, konkluzje tych orzeczeń są jednoznacznie korzystne dla spółek nieruchomościowych i potwierdzają możliwość amortyzacji podatkowej budynków.

Dodatkowo, w kolejnych orzeczeniach (z 5 marca sygn. II FSK 896/23, 18 marca sygn. II FSK 246/24 i 3 kwietnia b.r. sygn. II FSK 756/23) NSA potwierdził pełne prawo spółek nieruchomościowych do amortyzacji podatkowej budynków, niezależnie od braku amortyzacji rachunkowej oraz bez ograniczenia w postaci hipotetycznej wysokości bilansowych odpisów amortyzacyjnych. NSA przyjął zatem stanowisko korzystne dla spółek nieruchomościowych, zbieżne z większością dotychczasowych orzeczeń WSA.

Komentarz

Dotychczasowe orzecznictwo NSA daje spółkom nieruchomościowym, które od 2022 roku nie amortyzują podatkowo budynków ze względu na art. 15 ust. 6 ustawy o CIT, realną szansę na korzystną korektę rozliczeń podatkowych. Wyroki NSA potwierdzają, że istnieje duże prawdopodobieństwo wygranej w ewentualnym sporze z organami podatkowymi.

W związku z tym spółki te powinny rozważyć:

- i) złożenie wniosków o zwrot nadpłaconego podatku za lata, w których – z powodu ww. ograniczeń – nie uwzględniały podatkowych odpisów amortyzacyjnych,*
- ii) zmianę dotychczasowego podejścia do amortyzacji budynków w kolejnych okresach rozliczeniowych.*

2. Pierwsze rozliczenie nowego podatku od nieruchomości

Z początkiem 2025 r. weszła w życie największa od 30 lat nowelizacja przepisów o podatku od nieruchomości (PON). Dla wielu przedsiębiorców, w tym z branży nieruchomościowej, stała się ona okazją do przeprowadzenia audytu swojego majątku pod kątem opodatkowania PON zarówno w nowym, jak i poprzednim stanie prawnym, szczególnie, że deklarację w PON za 2025 r. można było w tym roku wyjątkowo składać do końca marca.



Pomimo wielokrotnych deklaracji ze strony Ministerstwa Finansów, że celem nowelizacji było doprecyzowanie przepisów i wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych przy zachowaniu status quo zakresu opodatkowania (innymi słowy, aby wysokość podatku zasadniczo nie wzrosła), nowe przepisy już na etapie prac legislacyjnych wzbudzały liczne kontrowersje.

Zmianie uległy kluczowe dla ustalenia przedmiotu opodatkowania definicje budynku oraz budowli. Do ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wprowadzono w formie załącznika listę budowli opodatkowanych PON. Dodano również kluczowe definicje trwałego związania obiektu z gruntem oraz robót budowlanych.

Istotne wątpliwości dla branży nieruchomości komercyjnych wprowadziła przede wszystkim nowa definicja budynku, zgodnie z którą za budynek nie uważa się obiektów, w których są lub mogą być gromadzone materiały sypkie, materiały występujące w kawałkach albo materiały w postaci ciekłej lub gazowej, których podstawowym parametrem technicznym wyznaczającym przeznaczenie jest pojemność. Jednocześnie, tego typu obiekty, potocznie zwane magazynowymi, zostały wprost wskazane w załączniku do ustawy jako budowle podlegające opodatkowaniu PON, a co za tym idzie opodatkowane nie od metrów kwadratowych ich powierzchni użytkowej, ale od ich wartości (przy zastosowaniu stawki 2%). Wiąże się to ze znacznie wyższym obciążeniem podatkowym. Na początku istniało ryzyko, iż zmiana, mająca w założeniu zakończyć wieloletnie spory dotyczące kwalifikacji podatkowej zbiorników, silosów, elewatorów zbożowych czy podobnych obiektów, w praktyce może prowadzić do uznania za budowle również typowych, budynkowych magazynów wielkopowierzchniowych, czy magazynów wysokiego składowania. Na szczęście, praktyka nie poszła w tym kierunku.

Nie mniejsze kontrowersje wzbudziła kwestia opodatkowania wewnętrznych instalacji budynkowych, w tym szczególnie wind. W praktyce powstało pytanie, o to które instalacje/urządzenia można uznać za integralną część budynku (tym samym nieopodatkowane PON), a które za odrębne urządzenia (potencjalnie opodatkowane PON). Pojawiły się głosy, iż na gruncie nowych przepisów organy podatkowe mogą próbować kwalifikować wewnętrzne urządzenia budynkowe, takie jak windy, transformatory, klimatyzatory, panele fotowoltaiczne na dachu budynku czy stacje ładowania samochodów elektrycznych, jako budowle opodatkowane PON według stawki 2% jako tzw. urządzenia budowlane, tj. inne urządzenie techniczne, bezpośrednio związane z budynkiem i niezbędne do jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem. Niejasne kryteria „bezpośredniego związku” i „niezbędności do użytkowania” dają niestety organom podatkowym szerokie pole do interpretacji.

Równie wiele pracy przedsiębiorcom dostarczyły też nowo wprowadzone definicje „robót budowlanych” oraz „trwałego związania z gruntem”.



W nowym stanie prawnym dany obiekt, aby podlegać opodatkowaniu PON, musi spełniać przesłankę wzniesienia w wyniku robót budowlanych, które rozumie się jako prace polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub montażu, do których stosuje się przepisy Prawa budowlanego. Wspomniana definicja jest na tyle szeroka, że – jak się wydaje – wszelka aktywność regulowana przepisami Prawa budowlanego będzie spełniała wymóg wzniesienia w wyniku robót budowlanych. W konsekwencji, wznoszenie jakichkolwiek obiektów budowlanych będzie spełniało analizowane kryterium – zarówno tych, dla których wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę, jak i tych, które wymagają zgłoszenia lub nawet obiektów, których wzniesienie na podstawie przepisów Prawa budowlanego korzysta ze zwolnienia z powyższych obowiązków dotyczących uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia.

Niektóre obiekty, w tym m.in. budynki, obiekty kontenerowe, tablice reklamowe, przykrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne, czy pawilony sprzedaży ulicznej lub pawilony wystawowe, aby podlegać opodatkowaniu PON, muszą dodatkowo spełniać przesłankę trwałego związania z gruntem. W myśl nowych przepisów chodzi o „takie połączenie obiektu budowlanego z gruntem, które zapewnia temu obiektowi stabilność i możliwość przeciwdziałania czynnikom zewnętrznym niezależnym od działania człowieka, mogącym zniszczyć, spowodować przemieszczenie lub przesunięcie się obiektu na inne miejsce”. Definicja wywołuje szereg wątpliwości, np. czy obiekty, które opierają się siłom przyrody wyłącznie ze względu na swoje gabaryty, są trwale związane z gruntem, albo jakiego rodzaju połączenie z gruntem jest „wystarczające” dla powstania trwałego związku.

Komentarz

Spółki posiadające nieruchomości, które dotychczas nie przeanalizowały wpływu znowelizowanych przepisów dotyczących PON – choć zakładamy, że jest ich niewiele – powinny niezwłocznie to zrobić.

Z naszego doświadczenia wynika, że wiele firm, które już przeprowadziły taką analizę, odkryło różnego rodzaju nieprawidłowości w swoich rozliczeniach w PON – zarówno drobne, jak i poważniejsze.

3. (De)regulacyjna gorączka złota

Początek lutego 2025 roku zapoczątkował w Polsce wielkie wzmożenie deregulacyjne. Prace legislacyjne mające na celu likwidowanie zbędnych regulacji oraz administracyjnych ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej toczą się równolegle w ramach zespołu „Sprawdzamy” Rafała Brzoski, jak również Rządowego Zespołu ds. Deregulacji oraz na poziomie poszczególnych ministerstw. Efektem dotychczasowych prac są setki propozycji zmian w prawie, w tym w zakresie podatków. Niestety nie wszystkie propozycje mają charakter stricte deregulacyjny. Wręcz przeciwnie, wiele

z nich, choć korzystnych, zakłada wprowadzenie nowych lub modyfikację obecnie obowiązujących przepisów. Opublikowane dotychczas projekty zmian podatkowych dotyczą m.in. przedawniania zobowiązań podatkowych, ograniczenia raportowania schematów podatkowych, podniesienia limitu zwolnienia z VAT do 240 tys. zł, likwidacji obowiązku informowania o strategii podatkowej, czy rozszerzenia zasady rozstrzygania wątpliwości na korzyść podatnika. Możemy zatem spodziewać się pracowitej legislacyjnie drugiej połowy 2025 r.

Komentarz

Każdą taką inicjatywę nakierowaną na upraszczanie przepisów oraz ograniczanie biurokracji należy ocenić pozytywnie. Trzymamy kciuki za ich powodzenie.

4. Subiektywny przegląd najciekawszych orzeczeń z 2025 r. dotyczących rynku nieruchomości

W pierwszej połowie 2025 roku nie zabrakło ciekawych i istotnych dla branży nieruchomości orzeczeń polskich sądów administracyjnych oraz Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej (TSUE).

4.1. Zwolnienie dywidend z podatku u źródła bez wymogu bycia rzeczywistym właścicielem (wyrok NSA z 9 stycznia 2025 r. sygn. II FSK 564/22)

NSA potwierdził, że zwolnienie dywidend z podatku u źródła, przewidziane w przepisach ustawy o CIT, nie jest uzależnione od tego, czy spółka otrzymująca dywidendę jest jej rzeczywistym właścicielem. Sąd podkreślił, że przepisy nie zawierają takiego warunku, a dotychczasowe orzecznictwo NSA potwierdza tę interpretację (np. wyroki o sygn. II FSK 14/23 czy II FSK 78/22). W analizowanej sprawie organ podatkowy odmówił wydania opinii o zastosowaniu preferencji, powołując się wyłącznie na brak statusu rzeczywistego właściciela po stronie spółki. NSA uznał to podejście za błędne – zdaniem sądu, taka przesłanka sama w sobie nie wyklucza możliwości zastosowania zwolnienia. Organ powinien był ocenić wszystkie pozostałe warunki przewidziane w przepisach, a nie ograniczać się do jednej, nieuzasadnionej przesłanki.

Komentarz

Art. 22 ust. 4 ustawy o CIT, przewidujący zwolnienie dla dywidend, nie uzależnia możliwości jego zastosowania od spełnienia warunku, że spółka

otrzymująca dywidendę musi być jej rzeczywistym właścicielem. Mimo to, w praktyce organy podatkowe próbują wywodzić taki obowiązek z innych przepisów, w tym z regulacji dotyczących elementów oświadczeń podatnika przy stosowaniu mechanizmu „pay and refund”. Także w projekcie objaśnień Ministra Finansów dotyczących podatku u źródła wskazuje się, że warunkiem skorzystania ze zwolnienia przewidzianego w art. 22 ust. 4 ustawy o CIT jest posiadanie przez odbiorcę płatności statusu rzeczywistego właściciela. W ramach konsultacji do projektu objaśnień zgłoszono sprzeciw wobec takiego podejścia, podnosząc, że w tym zakresie projekt narusza konstytucyjną zasadę stanowienia prawa poprzez ustawę oraz istotnie podważa zasadę pewności prawa. Należy mieć nadzieję, że uwagi te zostaną uwzględnione w ostatecznej wersji objaśnień.

4.2. Zakres pojęcia „nie korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów” (wyrok NSA z 30 maja 2025 r. sygn. II FSK 1489/24)

NSA potwierdził, że warunek „niekorzystania ze zwolnienia z opodatkowania całości dochodów” nie jest spełniony wyłącznie w sytuacji korzystania ze zwolnienia podmiotowego, czyli sytuacji, w której podatnik jest całkowicie zwolniony z opodatkowania wszystkich swoich dochodów – niezależnie od ich źródła.

NSA jednoznacznie odrzucił interpretację, zgodnie z którą przepis ten obejmowałby również zwolnienia przedmiotowe, np. dotyczące wyłącznie dywidend. Takie rozszerzenie, zdaniem NSA, byłoby niezgodne z literalnym brzmieniem przepisu oraz celem Dyrektywy 2011/96/UE (tzw. Dyrektywy PSD), która stanowi podstawę dla tego zwolnienia. Konkluzje wyroku korespondują z wydaną w listopadzie ubiegłego roku interpretacją ogólną Ministra Finansów (sygn. DD9.8202.1.2024).

Komentarz

Orzeczenie NSA należy jednoznacznie ocenić pozytywnie. Niestety, mimo wydania przez Ministra Finansów interpretacji ogólnej dotyczącej tego zagadnienia, w bieżącym roku zapadły również orzeczenia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie (np. wyrok z 21 marca 2025 r., sygn. akt I SA/Lu 671/24), które nadal kwestionują taką korzystną wykładnię i odmawiają możliwości powoływania się na ochronę wynikającą z tej interpretacji ogólnej w sprawach, w których decyzje zostały wydane przed jej ogłoszeniem. Należy mieć nadzieję, że w przyszłości sądy administracyjne będą stosować się do wykładni potwierdzonej przez NSA.

4.3. Brak podstaw do stosowania „look-through approach” przy wypłacie odsetek do spółki włoskiej (wyrok WSA w Gliwicach z 20 maja 2025 r. sygn. I SA/GI 1207/24) versus możliwość stosowania koncepcji „look-through approach” w podatku u źródła (wyrok WSA w Warszawie z 3 stycznia 2025 r. sygn. III SA/Wa 2385/24)

WSA w Gliwicach uznał, że w przypadku wypłaty odsetek od pożyczki bezpośrednio na rzecz spółki włoskiej, to właśnie ta spółka – a nie ewentualny rzeczywisty właściciel odsetek – jest podatnikiem osiągającym dochód na terytorium Polski. Tym samym to ona podlega opodatkowaniu podatkiem u źródła w Polsce.

WSA wykluczył możliwość zastosowania tzw. koncepcji „look-through approach” w tej sprawie, wskazując, że nie wynika ona z przepisów prawa, lecz jedynie z orzecznictwa, i nie ma charakteru obowiązującego organy podatkowe czy sądy. Dodatkowo, aby można było ją zastosować, konieczne byłoby wykazanie, że pośrednik (tu: spółka włoska) jest podatkowo transparentny i nie podejmuje decyzji co do przekazywanych środków – co w tej sprawie nie miało miejsca. Wyrok ten stanowi przykład utrzymującej się negatywnej praktyki organów podatkowych oraz części sądów administracyjnych, które odmawiają możliwości stosowania koncepcji „look-through approach”.

Natomiast WSA w Warszawie w wyroku z 3 stycznia 2025 r. uznał, że przy ocenie obowiązku poboru podatku u źródła kluczowe znaczenie ma ustalenie rzeczywistego beneficjenta płatności, a nie jedynie jej bezpośredniego odbiorcy. W sprawie stosowania zwolnienia z podatku u źródła przy wypłacie odsetek na rzecz podmiotów z Wielkiej Brytanii, Sąd dopuścił możliwość zastosowania koncepcji „look-through approach”, która pozwala na pominięcie pośredników w łańcuchu płatności i uwzględnienie końcowego odbiorcy płatności – o ile spełnia on warunki do zastosowania preferencji wynikających z umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Komentarz

Orzeczenie WSA w Warszawie pozostaje w opozycji do obecnej, formalistycznej praktyki organów podatkowych, które konsekwentnie uznają za podatnika wyłącznie pierwszy podmiot otrzymujący płatność. Sąd zwrócił uwagę, że takie podejście pomija rzeczywisty kontekst gospodarczy transakcji i może prowadzić do nieuzasadnionego opodatkowania. Porównanie też orzeczenia WSA w Warszawie i WSA w Gliwicach wskazuje, że podejście do koncepcji look-through nie jest jednolite. Projekt objaśnień w zakresie podatku u źródła wprost dopuszcza możliwość zastosowania tej koncepcji, pod warunkiem spełnienia określonych kryteriów. Należy mieć nadzieję, że finalne objaśnienia Ministra Finansów dotyczące WHT przyczynią się do ujednolicenia interpretacji i zwiększenia pewności w korzystaniu z tej instytucji.

Dodatkowo, objaśnienia te mają dopuszczać stosowanie koncepcji tzw. dzielonego substratu osobowo-majątkowego (*consolidated substance*). Jest to instrument, zgodnie z którym podmiot może zostać uznany za rzeczywistego właściciela płatności, nawet jeśli samodzielnie nie ponosi kosztów zasobów osobowych i majątkowych niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej – pod warunkiem, że zasoby te są udostępniane przez inne podmioty z grupy. Potwierdzenie możliwości stosowania tej koncepcji w objaśnieniach może istotnie poprawić sytuację niektórych grup nieruchomościowych, w których – ze względu na przyjęty model biznesowy (np. tworzenie spółek holdingowych dla poszczególnych spółek projektowych) – nie jest uzasadnione, aby spółka holdingowa samodzielnie ponosiła określone koszty czy zatrudniała pracowników.

4.4. Małżeństwo pozostające we wspólności majątkowej małżeńskiej może być odrębnym podatnikiem VAT / podatnikiem VAT może być osoba sprzedająca nieruchomość przez profesjonalnego pełnomocnika (wyrok TSUE z 3 kwietnia 2025 r. sygn. C-213/24 Grzera)

TSUE orzekł, że nic nie stoi na przeszkodzie, aby uznać za podatnika VAT z tytułu zbycia nieruchomości małżeństwo pozostające w ustroju małżeńskiej wspólności majątkowej, jeżeli jako małżeństwo jawią się wobec osób trzecich jako dokonujący razem sprzedaży nieruchomości, która stanowi działalność gospodarczą oraz wspólnie ponoszą ryzyko gospodarcze związane z prowadzeniem tej działalności.

Dotychczas, w sytuacji sprzedaży nieruchomości będącej we współwłasności małżonków, nie było jasne, który z małżonków ma być podatnikiem VAT (oczywiście jeżeli sprzedaż podlegała VAT). W praktyce przyjmowano dwa rozwiązania:

1. oboje małżonkowie odrębnie rejestrowali się jako podatnicy VAT i płacili VAT z tytułu sprzedaży nieruchomości po połowie; lub
2. rejestracji jako podatnik VAT i zapłaty całego podatku dokonywał tylko jeden z małżonków, który wykorzystywał nieruchomość na potrzeby swojej działalności gospodarczej.

TSUE zwrócił uwagę na istnienie nieznanego dotychczas w polskim prawie podatnika VAT, jakim jest małżeństwo posiadające ustawową wspólność majątkową.

W wyroku tym TSUE orzekł również, że za podatnika VAT można uznać osobę fizyczną, która dokonuje sprzedaży nieruchomości stanowiącej jej majątek osobisty, jeśli powierza przygotowanie sprzedaży profesjonalnemu podmiotowi podejmującemu w jej imieniu aktywne działania w zakresie obrotu nieruchomościami.

Komentarz

Wyrok może teoretycznie spowodować rewolucyjną zmianę w podejściu do opodatkowania VAT sprzedaży nieruchomości przez małżonków, którzy na potrzeby takiej sprzedaży mogą być zobowiązani m.in. pozyskać NIP/na VAT dla istniejącego między nimi związku/wspólności małżeńskiej. Jednak, aby móc zastosować wyrok w praktyce, niezbędna może okazać się wcześniejsza nowelizacja przepisów w zakresie rejestracji dla celów VAT i NIP.

Opodatkowanie VAT sprzedaży nieruchomości majątku prywatnego przez osoby fizyczne od dawna jest przedmiotem kontrowersji. Fiskus uznaje bowiem, że sprzedający działa jak przedsiębiorca, a zatem powinien zostać uznawany za podatnika VAT w odniesieniu do sprzedaży, nawet jeśli sam nie podejmuje żadnych działań związanych z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży i nie szuka aktywnie nabywcy nieruchomości. Wystarczy, że udzieli pełnomocnictwa np. kupującemu do załatwienia formalności administracyjno-budowlanych. Wyrok TSUE daje organom podatkowym kolejny argument za tym, że udzielenie pełnomocnictwa czyni ze sprzedającego przedsiębiorcę i podatnika VAT, niemniej jednak sądy niejednokrotnie już wskazywały, iż sama taka okoliczność nie powinna determinować uznania osoby fizycznej za podatnika VAT (np. wyrok NS A z 23 kwietnia 2025 r. sygn. I FSK 2150/21). W przypadku zakupu nieruchomości od osoby fizycznej zalecamy każdorazowo analizę podatkową w zakresie opodatkowania VAT i w przypadku jakichkolwiek wątpliwości potwierdzenie opodatkowania VAT (i prawa do odliczenia VAT przez kupującego) w ramach wspólnej interpretacji indywidualnej. W przypadku nabywania nieruchomości od małżeństw warto również potwierdzić w takiej interpretacji, kto powinien wystawiać fakturę.

4.5. Wsteczna zmiana stawek amortyzacyjnych możliwa (wyrok NSA z 7 maja 2025 r. sygn. II FSK 1028/22)

Podatnik ma prawo do zmiany stawek amortyzacyjnych z mocą wsteczną za poprzednie lata podatkowe ze skutkiem od „pierwszego miesiąca” danego roku podatkowego. Przepisy nie zakazują, ani nie ograniczają możliwości „wstecznego” modyfikowania wysokości dokonywanych odpisów amortyzacyjnych (kosztów uzyskania przychodów), a przez to również podstawy opodatkowania CIT. Granicą prawa do dokonania korekty jest jedynie przedawnienie zobowiązania podatkowego. To kolejny wyrok NSA potwierdzający prawo do wstecznej zmiany stawek amortyzacji. Podobnie NSA orzekł wcześniej m.in. w wyrokach z 19 marca 2025 r. o sygn. II FSK 856/22 oraz z 18 lutego 2025 r. o sygn. II FSK 633/22.

Komentarz

Jeżeli nie wiadomo o co chodzi, to chodzi o... planowanie podatkowe. W praktyce podatnicy, gdy im to odpowiada, korygują zeznania za poprzednie lata, wykazując niższe podatkowe odpisy amortyzacyjne niż pierwotnie. Oznacza to, że zmniejszają koszty podatkowe w przeszłości, co wprawdzie wydłuża okres amortyzacji, ale pozwala im przenieść

te koszty na przyszłość. Jest to działanie w pełni zgodne z celem przepisów, które umożliwiają obniżanie stawek podatkowych. Zgodnie bowiem z uzasadnieniem projektu nowelizacji art. 16i ust. 5 ustawy o CIT (druk sejmowy nr 411 z 17 kwietnia 2002 r.) „podatnicy będą mogli w okresie ponoszenia strat podatkowych zaplanować maksymalnie obniżone stawki amortyzacyjne i powrócić do stawek, tj. wyższych kosztów podatkowych, w okresie osiągania dochodów, a tym samym odpowiednio wpływać na wysokość straty podatkowej i dochodu do opodatkowania”.

4.6. Brak prawa do zaliczenia wydatków poniesionych na opłatę przyłączeniową do wartości początkowej nowo powstałego budynku (wyrok NSA z 23 kwietnia 2025 r. sygn. II FSK 959/22)

NSA orzekł, że opłaty związane z przyłączeniem nieruchomości do sieci energetycznej lub gazowej nie są traktowane jako element wartości początkowej środka trwałego. Tego rodzaju wydatki mają na celu zapewnienie dostępu do mediów w przyszłości, co umożliwia korzystanie z nieruchomości w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. W praktyce oznacza to, że opłaty przyłączeniowe powinny być rozliczane jako pośrednie koszty uzyskania przychodu rozliczane na zasadach ogólnych, a nie w ramach amortyzacji podatkowej środka trwałego. Stanowią one wynagrodzenie za dostęp do infrastruktury technicznej i mają charakter kosztów związanych z bieżącą działalnością operacyjną firmy.

Komentarz

Kwestia zaliczenia poszczególnych kosztów poniesionych w trakcie budowy budynków jako wartości początkowej środka trwałego lub jako kosztu pośredniego jest niezwykle ważna i może mieć istotny wpływ na wynik podatkowy. Podmioty realizujące inwestycje powinny każdorazowo dokładnie przeanalizować sposób prawidłowego ujęcia tych kosztów – czy powinny one zostać zaliczone do kosztów wytworzenia środka trwałego (amortyzowanych lub uwzględnianych przy sprzedaży), czy też mogą zostać rozpoznane jako koszty uzyskania przychodów na bieżąco.

4.7. Podatek od przychodów z budynków a nieruchomości inwestycyjne poza ewidencją środków trwałych (wyrok WSA w Warszawie z 29 stycznia 2025 r. sygn. III SA/Wa 2483/24)

WSA orzekł, że budynki należące do spółki, które nie są ujęte w ewidencji środków trwałych dla celów bilansowych i nie podlegają amortyzacji, muszą mimo to podlegać podatkowi od przychodów z budynków, o którym mowa w art. 24b ustawy o CIT. Kluczowe znaczenie ma tu fakt, że są one środkami trwałymi w rozumieniu przepisów podatkowych, niezależnie od sposobu ich ujęcia w księgach rachunkowych.

Sąd nie podzielił stanowiska spółki, zgodnie z którym opodatkowaniu powinny podlegać wyłącznie te budynki, od których odpisy amortyzacyjne są zaliczane do kosztów uzyskania przychodów. W ocenie sądu, przepisy nie uzależniają obowiązku podatkowego od tego, czy nieruchomość jest amortyzowana ani od sposobu jej prezentacji w sprawozdaniach finansowych.

Komentarz

W praktyce stanowisko WSA oznacza, że dla celów podatku od przychodów z budynków kluczowe jest faktyczne spełnianie przez budynek cech środka trwałego według przepisów podatkowych, a nie fakt czy budynek jest lub czy może być amortyzowany dla celów podatkowych.

4.8. Darowizna na rzecz miasta a koszty uzyskania przychodów (wyrok WSA w Warszawie z 9 kwietnia 2025 r. sygn. III SA/Wa 276/25)

WSA uznał, że środki przekazane przez dewelopera na remont drogi gminnej – mimo że inwestycja ta miała służyć przyszłym mieszkańcom osiedla – nie mogą zostać zaliczone do kosztów uzyskania przychodów. Spółka przekazała środki spółce komunalnej w ramach działań społecznej odpowiedzialności biznesu (CSR), a warunkiem ich przekazania było uzyskanie pozwolenia na budowę.

Sąd wskazał, że nie doszło tu do wzajemnej wymiany świadczeń między spółką a miastem – przekazanie środków miało charakter jednostronny i zostało zakwalifikowane jako darowizna. W związku z tym, zgodnie z obowiązującymi przepisami, tego typu wydatki są wyłączone z kosztów podatkowych. Orzeczenie to podkreśla, że nawet jeśli cel darowizny jest powiązany z przyszłą działalnością inwestycyjną, nie oznacza to automatycznie możliwości ujęcia jej jako kosztu uzyskania przychodu.

Komentarz

W przypadku wszelkich transferów związanych z procesem inwestycyjnym warto przeprowadzić analizę ich konsekwencji podatkowych. Często brzmienie postanowień umowy dotyczącej takiego przekazania może mieć istotny wpływ na skutki podatkowe, dlatego warto zwrócić na to szczególną uwagę.

4.9. Możliwość zaliczenia do kosztów uzyskania przychodu wydatków najemcy z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu (wyrok WSA we Wrocławiu z 6 lutego 2024 r. sygn. I SA/Wr 825/24)

WSA uznał, że środki pieniężne zapłacone wynajmującemu w związku z wcześniejszym rozwiązaniem umowy najmu mogą stanowić koszt uzyskania przychodów najemcy. Sąd podkreślił, że działania mające na celu ochronę kapitału i zasobów finansowych przedsiębiorstwa należy trakto-



wać jako służące zabezpieczeniu źródła przychodów. Wydatki te, choć nie generują bezpośredniego przychodu, mogą być uzasadnione ekonomicznie i racjonalne z punktu widzenia prowadzonej działalności.

Sąd odrzucił argumentację organu podatkowego, który kwestionował zasadność zawarcia samej umowy najmu, wskazując, że nie jest to przedmiotem oceny w postępowaniu interpretacyjnym. Dodatkowo zaznaczono, że ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej, w tym ponoszenia strat, jest naturalnym elementem systemu podatku dochodowego. W konsekwencji, wydatki związane z rozwiązaniem umowy – nawet jeśli mają charakter zbliżony do kar umownych – mogą być uznane za koszt podatkowy, jeśli służą zabezpieczeniu lub zachowaniu źródła przychodów.

Komentarz

Wyrok WSA potwierdza, że wydatki poniesione w związku z wcześniejszym rozwiązaniem umowy najmu mogą stanowić koszt podatkowy, o ile są ekonomicznie uzasadnione i służą zabezpieczeniu źródła przychodów. Kluczowe jest podejście funkcjonalne – znaczenie ma nie tyle bezpośrednie powiązanie wydatku z przychodem, co jego racjonalność z punktu widzenia prowadzonej działalności gospodarczej. Opłaty z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy występują w praktyce dość często, przy czym mogą wynikać z różnych okoliczności – dlatego każdorazowo ocena ich skutków podatkowych powinna uwzględniać pełen kontekst faktyczny.

4.10. Odstępne jako koszt podatkowy w przypadku zmiany warunków umowy leasingu (wyrok WSA w Warszawie z 27 maja 2025 r. sygn. III SA/Wa 247/25)

WSA w Warszawie orzekł, że wypłata odstępnego na rzecz korzystającego, w związku z utratą przez niego prawa do nabycia części nieruchomości na warunkach określonych w pierwotnej umowie leasingu, może stanowić koszt uzyskania przychodów finansującego.

Istotne znaczenie w sprawie miało ekonomiczne uzasadnienie decyzji spółki o rozwiązaniu dotychczasowej umowy leasingu, co miało umożliwić zawarcie nowej, korzystniejszej umowy, uwzględniającej aktualną, wyższą wartość rynkową leasingowanej nieruchomości.

WSA podkreślił, że działania zmierzające do ograniczenia strat, poprawy efektywności finansowej czy dostosowania się do warunków rynkowych powinny być traktowane jako racjonalne i mogą stanowić podstawę do zaliczenia poniesionych wydatków do kosztów podatkowych. W ocenie sądu organ podatkowy niesłusznie zakwestionował związek przyczynowo-skutkowy między wypłatą odstępnego a uzyskaniem przychodu podatkowego.

Komentarz

Sąd zaakcentował, że działania mające na celu poprawę efektywności finansowej i dostosowanie się do realiów rynkowych zasługują na ochro-



nę podatkową. Kluczowe jest wykazanie ekonomicznego uzasadnienia i związku wydatku z prowadzoną działalnością, co w tej sprawie zostało przez spółkę skutecznie udowodnione.

4.11. Projekt deweloperski jako zorganizowana część przedsiębiorstwa (wyrok NSA z 28 maja 2025 r. sygn. II FSK 1356/24)

NSA potwierdził, że wydzielony projekt inwestycyjny w ramach działalności deweloperskiej obejmujący wieloetapową budowę kompleksu budynków biurowych, usługowych i mieszkalnych (na wynajem i na sprzedaż) wraz z garażami, drogami i infrastrukturą techniczną może zostać uznany za zorganizowaną część przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy o CIT.

Zdaniem NSA, składniki majątku takie jak: prawo wieczystego użytkowania nieruchomości (na której zrealizowano już część prac), prawa i obowiązki z umów związanych z realizacją projektu (w tym umowy o wykonanie prac projektowych, uzyskanie decyzji środowiskowych, o świadczenie usług nadzoru inwestorskiego, o zarządzanie projektem czy umowy pożyczki), prawa autorskie do projektu budynku oraz dokumentacji oraz uprawnienia z aktów administracyjnych (np. pozwolenia na budowę) tworzą razem zorganizowaną część przedsiębiorstwa. Kluczowe znaczenie ma tu istnienie wyodrębnionego zespołu składników majątkowych i niemajątkowych, który umożliwia samodzielne prowadzenie działalności gospodarczej.

NSA podkreślił, że fakt, iż projekt stanowi część większego przedsięwzięcia, nie wyklucza jego samodzielności jako odrębnego celu gospodarczego. W sprawie wykazano, że zarówno przenoszona działalność, jak i działalność pozostająca w spółce dzielonej, spełniają warunki organizacyjnego, finansowego i funkcjonalnego wyodrębnienia. Tym samym przenoszona część działalności może być traktowana jako zorganizowana część przedsiębiorstwa, co ma istotne znaczenie m.in. dla skutków podatkowych transakcji podziału spółki.

Komentarz

To rozstrzygnięcie ma istotne znaczenie praktyczne, szczególnie w kontekście podatkowych skutków podziałów spółek oraz transakcji zbycia projektów deweloperskich w trakcie budowy. Kwalifikacja zespołu składników majątkowych jako zorganizowanej części przedsiębiorstwa – której zbycie co do zasady nie podlega opodatkowaniu VAT – lub jako poszczególnych składników majątku, objętych opodatkowaniem VAT, zawsze wymaga szczegółowej, indywidualnej analizy.

4.12. Rezygnacja ze zwolnienia z VAT przy sprzedaży nieruchomości – wymogi formalne (wyrok WSA w Warszawie z 17 kwietnia 2025 r., sygn. III SA/Wa 196/25)

WSA potwierdził, że skuteczna rezygnacja ze zwolnienia z VAT przy sprzedaży zabudowanej nieruchomości wymaga złożenia jednoznacznego oświadczenia w akcie notarialnym. Samo wskazanie danych stron, adresu nieruchomości, NIP czy potwierdzenie statusu podatnika VAT – choć wymagane – nie wystarcza. Elementy te mają charakter uzupełniający i nie zastępują formalnego oświadczenia o wyborze opodatkowania.

W analizowanej sprawie sąd uznał jednak, że skoro w treści aktu notarialnego wyraźnie wskazano, iż transakcja będzie podlegać opodatkowaniu VAT, to powyższe wymogi formalne zostały spełnione. Oznacza to, że strony skutecznie zrezygnowały ze zwolnienia, a transakcja powinna być opodatkowana VAT.

Komentarz

Wyrok WSA przypomina, iż dla skutecznej rezygnacji ze zwolnienia z VAT przy sprzedaży zabudowanej nieruchomości kluczowe jest jednoznaczne i wyraźne oświadczenie zawarte w akcie notarialnym. W praktyce warto zadbać o precyzyjne sformułowanie oświadczenia o rezygnacji ze zwolnienia z VAT, aby uniknąć wątpliwości i zapewnić pewność podatkową transakcji.

4.13. Opodatkowanie pożyczki udzielonej zagranicznemu podmiotowi podatkiem od czynności cywilnoprawnych (wyrok NSA z 12 marca 2025 r. sygn. III FSK 1670/23)

NSA potwierdził, że pożyczki pieniężne udzielane w formie przelewu bankowego podlegają opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych, jeśli środki w momencie przekazania znajdowały się na terytorium Polski. Sąd uznał, że sposób przekazania środków – gotówką czy bezgotówkowo – nie wpływa na ich kwalifikację jako rzeczy ruchomych (a nie praw majątkowych). Tym samym, nawet jeśli pożyczkobiorca ma siedzibę za granicą, a środki zostały przebrane z polskiego rachunku, transakcja może podlegać opodatkowaniu w Polsce.

Komentarz

Orzeczenie ma istotne znaczenie dla firm udzielających pożyczek podmiotom zagranicznym. Dotychczas część podmiotów traktowała takie pożyczki jako prawa majątkowe wykonywane za granicą, co wyłączało je spod obowiązku zapłaty PCC. Wyrok NSA wskazuje jednak na konieczność ostrożniejszego podejścia i ponownej analizy obowiązków podatkowych w tego typu przypadkach.



Opracowanie:

Tomasz Krasowski, managing counsel

Dentons

D +48 22 242 51 31

M +48 782 500 482

tomasz.krasowski@dentons.com

View Dentons Biography Card Dentons – Tomasz Krasowski

Łukasz Kopeć, associate

Dentons

D +48 22 242 57 67

M +48 515 764 296

Lukasz.Kopec@dentons.com

View Dentons Biography Card Dentons – Łukasz Kopeć

Stan prawny: 6 czerwca 2025 roku.



Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

Stowarzyszenie Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych od 2016 roku zrzesza przedstawicieli wszystkich sektorów i usług rynku nieruchomości komercyjnych w jednej organizacji, umożliwiając im wywieranie realnego wpływu na otaczające środowisko gospodarcze, polityczne i społeczne. Stowarzyszenie PINK jest zarówno ich reprezentantem, jak i platformą wymiany doświadczeń, wiedzy i współpracy. Współpracując z innymi organizacjami, promuje dobre praktyki na rynku nieruchomości komercyjnych. Do Stowarzyszenia należą: deweloperzy, inwestorzy, tzw. asset menedżerowie zarządzający aktywami i zarządcy nieruchomości, firmy projektowe i konsultanci budowlani, doradcy rynku nieruchomości oraz firmy doradztwa prawnego, podatkowego oraz usług finansowych.

Publikacje Stowarzyszenia PINK dostępne są na stronie: <https://stowarzyszeniepink.org.pl/>

Śledźcie PINK na LinkedIn

