

TAX FLASH

STYCZEŃ 2026

PiNK

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych



Katarzyna Nosal
Partner, Tax M&A
Doradca podatkowy
KPMG



**PRZEGLĄD NAJWAŻNIEJSZYCH
TEMATÓW PODATKOWYCH
DLA BRANŻY NIERUCHOMOŚCIOWEJ
– DRUGIE PÓŁROCZE 2025 R.**

Wstęp

Druga połowa roku – jak zwykle – nie przyniosła wytchnienia dla podatników. Rok 2025 nie był niestety wyjątkiem. Organy podatkowe nie zwolniły tempa i zaprezentowały nie tylko wiele ciekawych stanowisk w zakresie przede wszystkim interpretacji przepisów podatkowych, ale również w zakresie proponowanych zmian legislacyjnych (w tym, które jeszcze nie zostały wprowadzone).

W konsekwencji doradcy podatkowi, a przede wszystkim podatnicy, musieli mierzyć się nie tylko z dotychczasowymi wątpliwościami i zawiłościami systemu podatkowego, ale także z nowymi problemami interpretacyjnymi oraz nieścisłościami wprowadzanych i planowanych zmian. W wyniku powyższego planowanie podatkowe oraz bieżące rozliczenia wymagały ciągłego analizowania. W momencie, w którym podatnicy przygotowywali się i stawali z wyzwaniami wynikającymi z wprowadzeniem do swoich systemów informatycznych Krajowego Systemu e-Faktur, wszelkie proponowane zmiany zarówno w przepisach, jak i w zakresie interpretacji przepisów stanowiły dla nich dodatkowe i niepożądane obciążenie.

Niewątpliwie jednym z najgłośniejszych tematów podatkowych w 2025 r. było opublikowanie na początku lipca przez Ministerstwo Finansów długo oczekiwanych objaśnień podatkowych w zakresie stosowania tzw. klauzuli rzeczywistego właściciela. Objaśnienia te zostały sporządzone na podstawie analizy m.in. uwag zgłoszonych w trakcie konsultacji podatkowych z przedstawicielami rynku oraz doradców podatkowych. W ramach objaśnień poruszono m.in. możliwość stosowania koncepcji tzw. look-through approach (dotychczas uznawanej jedynie w niektórych orzeczeniach) czy możliwość stosowania koncepcji tzw. skonsolidowanego substratu majątkowego.

Rok 2025 przyniósł również szereg ciekawych orzeczeń sądów administracyjnych, które istotnie wpłynęły i wpłyną na praktykę stosowania przepisów podatkowych. Orzeczenia te stanowią już ważny punkt odniesienia dla doradców podatkowych, jak i dla podatników w zakresie większej pewności interpretacyjnych przepisów podatkowych.

Dlatego też poniżej prezentujemy najciekawsze w naszej ocenie orzecznictwo w zakresie tematów, które są istotne z punktu widzenia spółek działających na rynku nieruchomości komercyjnych, w tym w zakresie:

- ◆ możliwości wstecznej zmiany stawek amortyzacyjnych,
- ◆ możliwości zaliczenia do kosztów uzyskania przychodów kwoty zapłaconej przez inwestora na rzecz podwykonawcy w ramach solidarnej odpowiedzialności z głównym inwestorem,
- ◆ ustalania wartości budowli dla celów podatku od nieruchomości według wartości rynkowej w przypadku dokonywania odpisów amortyzacyjnych przez inny podmiot,
- ◆ braku wykluczenia zwolnienia z VAT dla terenów niezabudowanych, na których znajdują się urządzenia przesyłowe należące do innych przedsiębiorstw,
- ◆ kwestii opodatkowania VAT zaliczki na nieruchomość zapłaconej przed złożeniem oświadczenia o rezygnacji z zwolnienia z VAT,
- ◆ braku powstania przychodu w podatku dochodowym w przypadku połączenia spółek siostrzanych w procedurze uproszczonej,
- ◆ niezgodności jednorazowej neutralnej podatkowo reorganizacji z przepisami Dyrektywy.

Zapraszamy do lektury Tax Flash.



1. Objasnienia podatkowe z 3 lipca 2025 r. w zakresie stosowania tzw. klauzuli rzeczywistego właściciela dla celów podatku u źródła

9 lipca 2025 r. Ministerstwo Finansów („MF”) opublikowało długo oczekiwane objaśnienia podatkowe w zakresie stosowania tzw. klauzuli rzeczywistego właściciela dla celów podatku u źródła (dalej: „Objasnienia WHT”). Objasnienia WHT zostały opublikowane przez MF po pracach w ramach grupy roboczej z przedstawicielami grup roboczych zrzeszających wielu ekspertów zajmujących się w praktyce zagadnieniami podatkowymi, w tym przede wszystkim zagadnieniami z zakresu podatku u źródła.

Poniżej prezentujemy krótkie podsumowanie najważniejszych części Objasnień WHT.

1.1. Wymóg beneficjenta rzeczywistego celem zastosowania preferencji przewidzianej w dyrektywie PS

MF przyjmuje stanowisko, iż jednym z warunków do zastosowania zwolnienia WHT do wypłacanych dywidend na podstawie art. 22 ust.4 Ustawy o CIT jest posiadanie status rzeczywistego właściciela przez odbiorcę płatności.

1.2. Przesłanka otrzymania należności dla własnej korzyści i nieistnienia zobowiązania do przekazania w całości lub w części należności

Przesłankę otrzymania należności dla własnej korzyści i nieistnienia zobowiązania do przekazania w całości lub w części należności należy rozumieć jako posiadanie nie tylko formalnego, ale również ekonomicznego władztwa nad należnością. Rzeczywisty właściciel to podmiot, który faktycznie korzysta z płatności i ponosi związane z nią ryzyko, nie będąc zobowiązanym do jej przekazania innemu podmiotowi. Podmiot, który działa jedynie

jako pośrednik, nie może być uznany za rzeczywistego właściciela. Ocena statusu rzeczywistego właściciela wymaga analizy konkretnych okoliczności, w tym analizy m.in. czy podmiot realizuje marże na płatnościach, ponosi ryzyko związane z daną należnością, dokonuje reinwestycji środków finansowych czy należności są w krótkim czasie przekazywane na rzecz innego podmiotu

1.3. Przesłanka prowadzenia rzeczywistej działalności gospodarczej

Przesłanka prowadzenia rzeczywistej działalności gospodarczej powinna być badana w kontekście otrzymywanej należności, ale także rodzaju prowadzonej działalności. O braku spełnienia przesłanki prowadzenia rzeczywistej działalności gospodarczej mogą świadczyć m.in. następujące okoliczności: członkami zarządu są osoby fizyczne/inne podmioty, które pełnią tę funkcję w sposób usługowy i równolegle dla innych klientów, outsourcing większości podstawowych aspektów funkcjonowania, w tym w szczególności korzystanie z tzw. usług „domiciliation”, zatrudnienie w spółce jedynie (niemal jedynie) personelu administracyjnego. Natomiast w przypadku spółek holdingowych przy ocenie szczególną uwagę należy zwrócić na ewentualne ograniczenia uniemożliwiające samodzielne podejmowanie decyzji co do codziennej działalności spółki, kwestię wydzielonych kont bankowych czy opłacania środków z niejednolitej puli środków.

1.4. Wprowadzenie dzielonego substratu osobowo-majątkowego

W obecnym brzmieniu projektu objaśnień wprowadzono możliwość spełnienia przesłanki prowadzenia rzeczywistej działalności gospodarczej w przypadku, gdy podatnikowi udostępniane są środki przez inne podmioty z grupy. W przypadku zastosowania preferencji przewidzianej dyrektywą PS lub IR uznano za uzasadnione uwzględnienie środków udostępnianych przez podmioty będące rezydentem podatkowym jednego z państw członkowskich UE. Natomiast w przypadku badania tej przesłanki na potrzeby zastosowania preferencji przewidzianej UPO uzasadnione jest uwzględnienie środków udostępnianych przez podmioty będące rezydentem podatkowym tego samego państwa co spółka, której status rzeczywistego właściciela jest badany.

Jednakże zostało wskazane, iż spełnienie przesłanki rzeczywistej działalności gospodarczej przy zastosowaniu dzielonego substratu majątkowo-osobowego jest wyłącznie fakultatywną opcją dla płatnika lub podatnika i do jej stosowania nie jest zobowiązany organ podatkowy, ze względu na brak wiedzy co do funkcjonowania całości grupy.

1.5. Usługi niematerialne a warunek rzeczywistego właściciela

W Objaśnieniach WHT wskazano, iż w przypadku usług niematerialnych (np. usługi reklamowe czy doradcze) po stronie płatnika nie występuje obowiązek weryfikacji warunku rzeczywistego właściciela.

1.6. Rozróżnienie okoliczności badania spełnienia warunku rzeczywistego właściciela w stosunku do płatności do podmiotu powiązanego i niepowiązanego.

W przypadku podmiotów powiązanych konieczne jest zbadanie wszelkich okoliczności skutkujących kwalifikacją danego podmiotu jako rzeczywistego właściciela. W przypadku wypłaty do podmiotu powiązanego nie jest więc wystarczające uzyskanie oświadczeń i certyfikatów, ale także jest wymagana weryfikacja innych dostępnych dokumentów.

1.7. Look-through approach

Możliwość stosowania koncepcji look-through approach została potwierdzona w obecnym brzmieniu Objaśnień WHT. Wskazano natomiast, iż koncepcja ta jest możliwa do zastosowania jedynie do tożsamych rodzajowo płatności. Przykładowo oznacza to, że jeżeli płatnik wypłaca pośrednikowi należność tytułem odsetek, to ta kwota także w postaci odsetek powinna zostać przekazana ich rzeczywistemu właścicielowi.

Ponadto, warunki do spełnienia celem zastosowania preferencji na zasadzie koncepcji look-through approach są zależne od charakteru danej płatności oraz podstawy do zastosowania preferencji, tj. dyrektywy PS i IR lub odpowiedniego UPO.

Dalej podkreślono, że zastosowanie koncepcji look-through approach jest fakultatywnym rozwiązaniem dla podatnika, a organy podatkowe nie są zobligowane do jej stosowania.

1.8. Rozszerzony zakres podmiotowy badania warunku rzeczywistego właściciela

W przypadku gdy:

- (i) nie jest wiadome, czy dojdzie do dalszej wypłaty należności przez podatnika,
- (ii) podmiot, do którego płatność ta miałaby zostać przekazana oraz podmiot pośredniczący mają siedzibę na terytorium objętym jednym systemem prawnym będącym źródłem preferencji, tj. w przypadku płatności objętych dyrektywą na terytorium UE, a w przypadku UPO w państwie będącym stroną UPO,

- (iii) spełnione są pozostałe warunki do zastosowania koncepcji look-through approach,

płatnik może zweryfikować zasadność zastosowania preferencji podatkowej na podstawie rozszerzonego zakresu podmiotowego badania rzeczywistego właściciela. Oznacza to, że w przypadku, gdy podmiot, do którego płatność ta miałaby zostać przekazana, spełnia warunek beneficjenta rzeczywistego oraz istnieją okoliczności wskazujące, że podmiot do którego płatność miałaby zostać przekazana, mógłby żądać, aby przekazać mu tę płatność, możliwe jest zastosowanie preferencji.

1.9. Domniemanie spełnienia warunku rzeczywistego właściciela na gruncie dyrektywy PS

Nie jest konieczne badanie warunku rzeczywistego właściciela celem zastosowania preferencji na podstawie dyrektywy PS w odniesieniu do wypłaty podziału zysku, która podlega co najmniej jednokrotnemu opodatkowaniu w granicach UE.

Komentarz

Pomimo braku zaadresowania niektórych istotnych kwestii i niezgodności rynku z częścią aspektów opisanych w Objasnieniach WHT, ich wydanie należy oceniać jako kolejny krok w adresowaniu kompleksowych aspektów podatku u źródła. Objasnienia WHT wprowadzają mechanizm dzielonego substratu osobowo-majątkowego, co wielokrotnie podnosili doradcy podatkowi, a sygnały o konieczności akceptowania przez organy podatkowe takiego podejścia pojawiały się również w wielu segmentach rynku, w tym na rynku nieruchomościowym. Dalej potwierdzono możliwość stosowania koncepcji look-through approach.

Kwestia podatku u źródła wymaga jeszcze pracy, w tym wielu wspólnych dyskusji z organami podatkowymi. Wiele tematów wymaga jeszcze zaadresowania, ustosunkowania się czy doprecyzowania. Niemniej, Objasnienia WHT stanowią istotny krok w kierunku zwiększenia przejrzystości i ujednoczenia podejścia interpretacyjnego w zakresie podatku u źródła.

2. Zmiany podatkowe w zakresie amortyzacji

W projekcie ustawy o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw z dnia 16 września 2025 r. znalazły się istotne propozycje zmian w zakresie przepisów dotyczących amortyzacji.

Projekt zakłada zmianę art. 15 ust. 6 Ustawy o CIT wprowadzając doprecyzowanie, iż w przypadku środków trwałych zaliczonych do grupy 1 Klasyfikacji, odpisy amortyzacyjne w danym roku podatkowym nie mogą być wyższe niż odpisy dokonywane zgodnie z przepisami o rachunkowości,



które obciążają wynik finansowy jednostki również wtedy, gdy dla danego składnika aktywów nie są dokonywane odpisy amortyzacyjne na podstawie przepisów o rachunkowości, zwłaszcza jeśli składnik ten został zakwalifikowany jako inwestycja długoterminowa wyceniana według ceny rynkowej lub innej wartości godziwej.

Nowelizacja przewiduje również zmiany w art. 16i Ustawy o CIT, dotyczącego zasad obniżania i podwyższania stawek amortyzacyjnych. Ustawodawca proponuje dodanie nowego ustępu, który wyraźnie wskazuje, że podatnicy mogą skorzystać z powyższego uprawnienia w odniesieniu do danego roku podatkowego nie później niż do dnia upływu terminu określonego do złożenia zeznania za ten rok podatkowy.

Projekt jest obecnie na etapie opiniowania.

Komentarz

Proponowane zmiany mają zakończyć spory i niejasności w zakresie stosowania przepisów dotyczących amortyzacji dokonywanej przez spółki nieruchomościowe czy wsteczną zmianę stawek amortyzacji – niestety na niekorzyść podatników.

Jako przedstawiciele PINK uczestniczyliśmy w spotkaniu z Ministerstwem Finansów, podczas którego omawiano proponowane zmiany podatkowe, w tym kwestie związane z amortyzacją, o których mowa powyżej. W trakcie rozmów wskazano, że nie istnieją optymalizacje podatkowe, które miałyby ograniczać przepis dotyczący ograniczenia amortyzacji dla spółek nieruchomościowych.

Ministerstwo Finansów zadeklarowało rozważenie kwestii podniesionych przez przedstawicieli rynku oraz doradców podatkowych, w tym aspektu ochrony praw nabytych.

Niezależnie od powyższego, należy poczekać na ostateczny kształt proponowanych zmian. Ministerstwo zapowiedziało, że nowy projekt zmian podatkowych zostanie opublikowany na początku stycznia.

3. Przegląd najciekawszych orzeczeń i interpretacji z drugiej połowy 2025 r. dotyczących spółek funkcjonujących na rynku nieruchomości.

3.1. Możliwa zmiana stawek amortyzacyjnych wstecz

Wyrok NSA z 7 sierpnia 2025 r., sygn. II FSK 1477/22

W wyroku NSA jednoznacznie stwierdziło, że podatnicy mają prawo do zmiany (obniżenia) stawek amortyzacyjnych nie tylko na przyszłość, ale również wstecz – za lata ubiegłe, o ile nie upłynął okres przedawnienia zobowiązań podatkowych.

W uzasadnieniu NSA podkreślił, że przepisy nie zabraniają dokonywania takich zmian za poprzednie lata podatkowe, a literalna wykładnia art. 16i ust. 5 u.p.d.o.p. nie ogranicza tego prawa. Sąd zaznaczył, że niejasność przepisów nie powinna prowadzić do ograniczenia praw podatników. Wyrok ten oznacza, że przedsiębiorcy mogą elastyczniej kształtować politykę amortyzacyjną swoich środków trwałych, również w odniesieniu do rozliczeń za lata wcześniejsze.

3.2. Kwota zapłacona przez inwestora na rzecz podwykonawcy w ramach solidarnej odpowiedzialności z głównym inwestorem jest kosztem podatkowym

Wyrok NSA z 5 listopada 2025 r., sygn. II FSK 186/23

NSA potwierdził, że inwestor, który wypełnia obowiązek wynikający z art. 647(1) § 5 Kodeksu cywilnego, może zaliczyć takie wydatki do kosztów uzyskania przychodów.

NSA podkreślił, że odpowiedzialność inwestora wobec podwykonawców ma charakter gwarancyjny i wynika bezpośrednio z przepisów prawa. Nawet jeśli inwestor uregulował już całość wynagrodzenia wobec wykonawcy, nie zwalnia go to z obowiązku zapłaty podwykonawcy, jeśli wykonawca nie wywiązał się z płatności.

Co istotne, sąd uznał, że wydatek poniesiony przez inwestora jest związany z prowadzoną działalnością gospodarczą i w przypadku, gdy jest właściwie udokumentowany oraz nie został zwrócony przez wykonawcę, stanowi koszt podatkowy. Ponadto, nie dojdzie do ewentualnego podwójnego zaliczenia wydatku do kosztów, ze względu na potrącenie tego wydatku z kolejnymi zobowiązań spółki wobec generalnego wykonawcy.

3.3. Podatnicy mogą ustalać wartość budowli dla celów PON według wartości rynkowej w przypadku dokonywania odpisów amortyzacyjnych przez inny podmiot

Wyrok WSA w Krakowie z 29 października 2025 r., sygn. I SA/Kr 570/25

WSA w Krakowie rozpatrywał sprawę, w której organ podatkowy uznał, że podatnik może przyjąć wartość rynkową budowli jako podstawę opodatkowania jedynie wtedy, gdy od budowli nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych. WSA nie zgodził się z tą interpretacją.

W uzasadnieniu sąd podkreślił, że przepis art. 4 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych obejmuje również sytuacje, gdy odpisów amortyzacyjnych dokonuje inny podmiot niż podatnik. Ograniczanie zastosowania tego przepisu wyłącznie do przypadków, gdy żaden podmiot nie dokonuje odpisów, jest nieprawidłowe. Sąd zwrócił także uwagę na praktyczne

trudności, jakie wynikałyby z odmiennej interpretacji – podatnik mógłby nie mieć możliwości ustalenia, czy nieruchomość jest amortyzowana, ani uzyskania informacji o podstawie amortyzacji z powodu tajemnicy przedsiębiorstwa.

3.4. Urządzenia przesyłowe nie wykluczają zwolnienia z VAT dla dostawy terenów niezabudowanych

Wyrok WSA w Warszawie z dnia 2025 r., sygn. III SA/Wa 1535/25

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie rozstrzygnął kwestię dotyczącą opodatkowania VAT sprzedaży działek, na których znajdują się urządzenia przesyłowe należące do innych przedsiębiorstw. Wbrew stanowisku organu podatkowego, sąd uznał, że sama obecność takich instalacji na gruncie nie oznacza, iż teren traci status niezabudowanego i nie wyklucza możliwości skorzystania ze zwolnienia z VAT przewidzianego w art. 43 ust. 1 pkt 9 Ustawy o VAT.

WSA podkreślił, że decydujące znaczenie ma to, czy urządzenia przesyłowe są własnością sprzedającego. Jeśli nie, grunt wciąż może być uznany za niezabudowany, nawet jeśli znajdują się na nim sieci przesyłowe.

3.5. Zaliczka na nieruchomość zapłacona przez złożeniem oświadczenia o rezygnacji z zwolnienia z VAT

Wyrok NSA z 24 czerwca 2025 r., sygn. I FSK 540/22

Sprawa dotyczyła spółki, która zawarła umowę przedwstępną sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z budynkami i budowlami. W umowie przewidziano możliwość rezygnacji ze zwolnienia z VAT, jednak miało się to odbyć poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia.

Organy podatkowe uznały, że zaliczka wpłacona przed złożeniem tego oświadczenia nie podlega opodatkowaniu VAT, ponieważ w momencie jej otrzymania transakcja korzystała jeszcze ze zwolnienia. WSA podzielił to stanowisko, podkreślając, że zarówno dostawa, jak i zaliczka mogą korzystać ze zwolnienia z VAT do czasu formalnego złożenia oświadczenia o rezygnacji ze zwolnienia. Sąd zaznaczył, że sama wola stron, nawet wyrażona w umowie, nie jest wystarczająca do zmiany statusu podatkowego transakcji – niezbędne jest spełnienie wymogów formalnych, czyli złożenie oświadczenia.

Sprawa trafiła następnie do Naczelnego Sądu Administracyjnego, który również przychylił się do stanowiska organów podatkowych i sądu I instancji. NSA podkreślił, że dopiero złożenie oświadczenia o rezygnacji ze zwolnienia z VAT skutkuje opodatkowaniem transakcji i umożliwia wystawienie faktury korygującej oraz odliczenie VAT przez nabywcę. Do tego momentu zarówno zaliczka, jak i dostawa pozostają zwolnione z VAT.



3.6. Pierwsze zasiedlenie następuje już w momencie oddania lokalu do użytkowania

Wyrok NSA z dnia 18 listopada 2025 r., sygn. I FSK 1923/22

Spór dotyczył momentu, od którego należy liczyć okres pozwalający na zastosowanie zwolnienia z VAT przy sprzedaży lokali użytkowych. WSA uznał, że pierwsze zasiedlenie następuje dopiero w chwili rozpoczęcia faktycznego użytkowania lokalu, np. przy zawarciu umowy najmu. NSA nie zgodził się z takim podejściem.

NSA podkreśliło, że zgodnie z art. 2 pkt 14 Ustawy o VAT pierwsze zasiedlenie to oddanie lokalu do użytkowania, a nie dopiero jego wykorzystanie przez najemcę. Oznacza to, że już przekazanie lokalu nabywcy (np. przy odbiorze od dewelopera) i wprowadzeniu do ewidencji środków trwałych uruchamia bieg okresu wymaganego do zastosowania zwolnienia z VAT.

NSA odwołał się również do orzecznictwa TSUE, które zakwestionowało jedynie wcześniejszy wymóg, by pierwsze zasiedlenie wiązało się z czynnością opodatkowaną, ale nie podważyło elementu „oddania do użytkowania”. Według sądu przyjęcie odmiennej interpretacji prowadziłoby do nielogicznych sytuacji i sporów dowodowych dotyczących faktycznego sposobu korzystania z lokalu.

3.7. Połączenie spółek siostrzanych w procedurze uproszczonej bez przychodu w CIT

Wyrok WSA w Łodzi z 12 listopada 2025 r., sygn. I SA/Łd 345/25

Sprawa dotyczyła planowanej reorganizacji, w ramach której spółka planowała przejście spółki siostrzanej, posiadającej tego samego jedyne go udziałowca. Połączenie miało zostać zrealizowane bez emisji nowych udziałów, co – zdaniem organu podatkowego – mogło generować przychód po stronie spółki przejmującej na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 8d Ustawy o CIT.

WSA nie podzielił stanowiska KIS. Sąd wskazał, że zarówno w dotychczasowym orzecznictwie, jak i w świetle zmienionych w 2023 r. przepisów, brak emisji udziałów i niezmienną strukturą właścicielską wykluczają możliwość powstania przychodu z tytułu opisanego we wniosku połączenia. Jak podkreślono, w sytuacji gdy spółki mają tego samego wspólnika, a majątek spółki przejmowanej przechodzi na przejmującą z mocy prawa, nie dochodzi do jakiegokolwiek wzbogacenia uzasadniającego opodatkowanie.

Sąd potwierdził również, że wydatki ponoszone na przygotowanie i przeprowadzenie procedury połączenia – w tym koszty doradztwa, analiz, dokumentów czy opłat – mogą stanowić koszty uzyskania przychodu jako wydatki związane z działalnością gospodarczą i racjonalną reorganizacją.

3.8. Niezgodność jednorazowej neutralnej podatkowo reorganizacji z przepisami Dyrektywy

Wyrok WSA w Warszawie z 5 czerwca 2025 r., sygn. III SA/Wa 513/25

Sprawa dotyczyła podmiotu, który zakwestionował interpretację organu podatkowego w zakresie opodatkowania przychodów powstałych w wyniku kolejnych czynności restrukturyzacyjnych, takich jak łączenia, podziały czy wymiany udziałów.

Kluczowym zagadnieniem była interpretacja art. 12 ust. 4 pkt 12 lit. a Ustawy o CIT, który przewiduje neutralność podatkową wyłącznie dla pierwszej czynności restrukturyzacyjnej, natomiast każda kolejna podlega już opodatkowaniu. Sąd uznał, że takie ograniczenie jest niezgodne z Dyrektywą 2009/133/WE, która nie wprowadza limitu liczby neutralnych podatkowo transakcji restrukturyzacyjnych. Dyrektywa ta ma na celu zapewnienie pełnej neutralności podatkowej dla wszystkich operacji restrukturyzacyjnych dokonywanych pomiędzy spółkami z różnych państw członkowskich UE, niezależnie od tego, czy są one pierwsze, czy kolejne w danym podmiocie.

WSA w Warszawie podkreślił konieczność prounijnej wykładni przepisów krajowych i wprost wskazał na potrzebę pominięcia krajowego ograniczenia, które nie znajduje podstawy w prawie unijnym. Sąd stwierdził, że podatnicy mają prawo powoływać się bezpośrednio na przepisy Dyrektywy 2009/133/WE, a polskie przepisy nie mogą wprowadzać dodatkowych warunków czy ograniczeń, które nie są przewidziane przez prawo UE.

3.9. Zaliczenie do kosztów uzyskania przychodów dodatkowego wynagrodzenia tzw. earn-out do umowy sprzedaży udziałów

Wyrok WSA w Poznaniu z dnia 6 listopada 2025 r., sygn. I SA/Po 285/25

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu wydał wyrok dotyczący podatkowego rozliczenia tzw. earn-out, czyli dodatkowego wynagrodzenia wypłacanego sprzedającemu udziały w spółce, uzależnionego od przyszłych wyników finansowych nabywanego podmiotu.

Sąd podkreślił, że earn-out nie jest wydatkiem na nabycie udziałów w rozumieniu art. 16 ust. 1 pkt 8 Ustawy o CIT, ponieważ nie warunkuje skuteczności samej transakcji. W ocenie WSA, tego typu wydatek powinien być traktowany jako koszt pośredni uzyskania przychodu – ponoszony w celu zabezpieczenia rozwoju i ekspansji działalności operacyjnej spółki.

3.10. Określenie podstawy opodatkowania podatkiem u źródła w przypadku stosowania systemu cashpoolingu

Wyrok WSA w Warszawie z 30 października 2025 r., sygn. III SA/Wa 1319/25

Sprawa dotyczyła stosowania przez spółkę systemu cashpoolingu i jego rozliczeń. Spółka argumentowała, że podatek powinien być naliczany wyłącznie od salda netto, czyli różnicy między odsetkami, które spółka płaci pool leaderowi, a tymi, które sama od niego otrzymuje. Spółka wskazywała, że codzienne kalkulecje odsetek mają charakter techniczny i nie powinny mieć wpływu na rozliczenia podatkowe.

Sąd nie podzielił argumentacji spółki. W uzasadnieniu podkreślono, że obowiązek poboru podatku u źródła powstaje zarówno w momencie fizycznej zapłaty odsetek, jak i ich kapitalizacji. Przepisy nie przewidują możliwości pomniejszania podstawy opodatkowania o odsetki należne spółce – każda ze stron powinna wykazać swoje przychody i koszty odsetkowe oddzielnie. Stąd też sąd stwierdził, że podstawą opodatkowania podatkiem u źródła nie może być różnica pomiędzy odsetkami kosztowymi a przychodowymi, lecz pełna kwota odsetek należnych.

3.11. Zaliczenie do kosztów uzyskania przychodów podatku u źródła

Interpretacja indywidualna Dyrektora KIS z 13 listopada 2025 r., sygn. 0114-KDIP2-1.4010.558.2025.1.MR1

Wydana interpretacja indywidualna dotyczyła możliwości zaliczenia do kosztów uzyskania przychodów podatku u źródła, który został zapłacony przez spółkę w wyniku korekt rozliczeń po kontrolach celno-skarbowych za lata 2019-2023.

Spółka korzystała z pożyczek od podmiotu powiązanego i ponosiła koszty odsetek. W wyniku kontroli celno-skarbowych okazało się, że wcześniejsze rozliczenia, w których odsetki były zwolnione z opodatkowania podatkiem u źródła, wymagały korekty. Spółka zapłaciła podatek od należności odsetkowych według stawki 5% wraz z odsetkami, dokonała ubruttowienia należności wypłacanych we wszystkich kontrolowanych okresach i poniosła ekonomiczny ciężar podatku u źródła od wypłaconych odsetek. Zapłata nastąpiła z własnych środków, a spółka nie zamierzała ubiegać się o jego zwrot mimo braku klauzuli ubruttowienia w zawartych umowach pożyczek.

W związku z tą sytuacją spółka wystąpiła o interpretację indywidualną, pytając, czy zapłacony podatek u źródła może być uznany za koszt uzyskania przychodów.

Dyrektor KIS uznał stanowisko spółki za prawidłowe. Zdaniem organu brak klauzuli umownej o ubruttowieniu wynikającej z umowy łączącej strony nie wyklucza możliwości zaliczenia kwoty podatku u źródła do kosztów uzyskania przychodów. Jednakże w takich przypadkach konieczne jest

wykazanie spełnienia przesłanek z art. 15 ust. 1 Ustawy o CIT. Oznacza to, że płatnik jest zobowiązany wykazać, że dokonane przez niego ubruttwienie służyło uzyskaniu przychodów, zachowaniu albo zabezpieczeniu źródła przychodów.

Ponadto organ potwierdził, iż podatek u źródła zapłacony w wyniku korekty rozliczeń jest kosztem pośrednim – nie jest bezpośrednio związany z konkretnym przychodem, ale pozostaje w związku z całokształtem działalności gospodarczej spółki. W konsekwencji spółka ma prawo do potrącenia tego kosztu w dacie jego poniesienia, zgodnie z art. 15 ust. 4d Ustawy o CIT.

3.12. Nieuwzględnianie odpisów amortyzacyjnych od własnych środków trwałych w kalkulacji wskaźnika dochodowości lokalnego podatku minimalnego

Wyrok WSA w Warszawie z 24 października 2025 r., sygn. III SA/Wa 1520/25

Przedmiotem sprawy była możliwość wyłączenia z kalkulacji wskaźnika dochodowości dla celów tzw. „lokalnego podatku minimalnego” (art. 24ca Ustawy o CIT) odpisów amortyzacyjnych od własnych środków trwałych.

Sąd przyznał rację spółce, która argumentowała, że literalna treść przepisu pozwala na takie wyłączenie. Kluczowe znaczenie miało tu użycie w ustawie spójnika „lub”, co jak podkreślił WSA oznacza, że zarówno odpisy od własnych środków trwałych, jak i tych użytkowanych na podstawie leasingu finansowego, mogą być wyłączone z kalkulacji wskaźnika dochodowości, jeśli zostały zaliczone do kosztów uzyskania przychodu.

W uzasadnieniu wyroku sąd powołał się także na intencję ustawodawcy, która została wyraźnie wskazana w uzasadnieniu nowelizacji przepisów z 2022 roku. WSA uznał, że stanowisko organu podatkowego było zbyt wązące i uchylił niekorzystną dla podatnika interpretację.

3.13. Obsługa procesu inwestycyjnego jako usługa ciągła dla celów VAT

Wyrok WSA w Warszawie z 10 października 2025 r., sygn. III SA/Wa 1735/25

Sprawa dotyczyła spółki, która świadczyła kompleksowe usługi obsługi inwestycji budowlanych i chciała rozpoznać obowiązek podatkowy w VAT dopiero po zakończeniu inwestycji, czyli po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Spółka argumentowała, że jej usługi mają charakter jednorazowy i są rozliczane dopiero po osiągnięciu określonego efektu końcowego.

Sąd nie podzielił tej argumentacji. W uzasadnieniu wyroku WSA wskazał, że usługi obsługi procesu inwestycyjnego mają charakter usług ciągłych, a nie jednorazowych. Oznacza to, że są one świadczone przez określony czas, a ich rezultat nie jest związany wyłącznie z osiągnięciem konkretnego



go, końcowego efektu, lecz polega na stałym wykonywaniu określonych czynności na rzecz inwestora przez cały okres trwania inwestycji.

Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia miała wykładnia art. 19a ust. 3 Ustawy o VAT. Przepis ten stanowi, że w przypadku usług świadczonych w sposób ciągły, dla których nie ustalono następujących po sobie terminów płatności lub rozliczeń, usługę uznaje się za wykonaną z upływem każdego roku podatkowego, aż do zakończenia świadczenia tej usługi. W praktyce oznacza to, że obowiązek podatkowy w VAT powstaje sukcesywnie – z końcem każdego roku podatkowego – a nie dopiero po zakończeniu całej inwestycji.

WSA podkreślił, że rozliczanie VAT wyłącznie po zakończeniu inwestycji byłoby niezgodne z przepisami Ustawy o VAT oraz z zasadą neutralności podatku od towarów i usług. Takie podejście mogłoby prowadzić do opóźnień w rozliczeniach podatkowych i naruszać interesy Skarbu Państwa. Sąd zwrócił uwagę, że dla usług ciągłych kluczowe jest ustalenie, czy strony umowy przewidziały terminy płatności lub rozliczeń. Jeżeli takich terminów nie ma, obowiązek podatkowy powstaje z końcem każdego roku podatkowego.

W konsekwencji WSA oddalił skargę spółki, uznając, że jej stanowisko nie znajduje oparcia w przepisach prawa podatkowego.

3.14. Możliwość odliczenia VAT z tytułu wydatków na CSR

Wyrok WSA w Gdańsku z 1 października 2025 r., sygn. I SA/Gd 561/25

Sąd uchylił niekorzystną dla spółki interpretację organu podatkowego, który wcześniej uznał, że wydatki na CSR nie mają związku z działalnością opodatkowaną i nie uprawniają do odliczenia VAT.

W uzasadnieniu wyroku sąd szeroko odniósł się do charakteru działań CSR, wskazując, że mogą one być traktowane jako nowoczesna forma reklamy i promocji. Jest to szczególnie istotne w przypadku firm, dla których tradycyjne formy reklamy (np. telewizyjna, radiowa) nie są odpowiednie lub skuteczne. Działania CSR wpływają na budowanie pozytywnego wizerunku firmy, zwiększają jej rozpoznawalność oraz pośrednio przyczyniają się do generowania obrotu i wzrostu konkurencyjności.

Sąd podkreślił, że wydatki na CSR są ściśle związane z działalnością gospodarczą spółki. Wskazał, że tego typu działania wspierają rozwój firmy, pomagają minimalizować negatywny wpływ na środowisko, redukują ryzyko regulacyjne oraz potencjalne koszty związane z naprawą szkód środowiskowych. Ponadto, CSR umożliwia budowanie trwałych relacji ze społecznością lokalną, co jest zgodne ze strategią biznesową spółki i wzmacnia jej pozycję jako odpowiedzialnego podmiotu gospodarczego.

Ważnym elementem argumentacji sądu była także wskazana rozbieżność w interpretacjach podatkowych – wydatki na CSR zostały uznane przez organy podatkowe za koszt uzyskania przychodu na gruncie CIT, podczas



gdy w zakresie VAT odmówiono prawa do odliczenia. Sąd uznał takie podejście za niespójne i podkreślił, że skoro wydatki te są uznawane za koszty uzyskania przychodu, to powinny również uprawniać do odliczenia VAT, jeśli są związane z działalnością opodatkowaną.

3.15. Faktoring pełny a koszty finansowania dłużnego

Wyrok WSA w Warszawie z 10 lipca 2025 r., sygn. III SA/Wa 1034/25

Spór dotyczył tego, czy wydatki ponoszone przez przedsiębiorstwa korzystające z faktoringu pełnego należy traktować jako koszty finansowania dłużnego, które podlegają limitowaniu na podstawie przepisów o tzw. cienkiej kapitalizacji.

Sąd przeanalizował charakter umowy faktoringu pełnego, podkreślając, że istotą tego rozwiązania jest nie tylko uzyskanie przez faktora środków finansowych przed terminem wymagalności wierzytelności, ale przede wszystkim przeniesienie na faktora ryzyka niewypłacalności dłużnika. W odróżnieniu od faktoringu niepełnego, w którym faktor może żądać zwrotu środków w przypadku braku zapłaty przez dłużnika, w faktoringu pełnym faktor bierze na siebie pełne ryzyko niewypłacalności.

WSA w Warszawie nie zgodził się z wcześniejszą interpretacją Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej, który uznał, że koszty wynagrodzenia faktora (w tym prowizje i opłaty) w faktoringu pełnym należy traktować jako koszty finansowania dłużnego. Sąd podkreślił, że tego typu wydatki nie mają charakteru kosztów finansowania zewnętrznego, lecz są wynagrodzeniem za przejęcie ryzyka gospodarczego przez faktora. W konsekwencji nie podlegają one limitowaniu według zasad przewidzianych w art. 15c u.p.d.o.p.

W uzasadnieniu wyroku sąd zwrócił uwagę, że faktoring pełny jest konstrukcyjnie bliższy cesji wierzytelności niż klasycznemu kredytowi czy pożyczce. Wynagrodzenie faktora nie jest bowiem ekwiwalentem za udostępnienie kapitału, lecz za przejęcie ryzyka i obsługę wierzytelności.

3.16. Skutki podatkowe zachęt dla najemców

Interpretacja indywidualna Dyrektora KIS z 5 czerwca 2025 r., sygn. 0111-KDIB1-2.4010.183.2025.1.ANK

Interpretacja indywidualna dotyczyła skutków podatkowych wydatków ponoszonych przez spółkę zajmującą się wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami komercyjnymi, w szczególności tzw. zachęt dla najemców, takich jak „cash contribution” oraz „fit-out”. Spółka stosuje te instrumenty w celu przyciągnięcia nowych najemców oraz utrzymania dotychczasowych.



W interpretacji uznano stanowisko spółki za prawidłowe i potwierdzono, że zarówno wydatki na cash contribution, jak i na fit-out, mogą być zaliczane do kosztów uzyskania przychodów jednorazowo w dacie ich poniesienia. Są to koszty pośrednie, które nie są bezpośrednio związane z konkretnym przychodem, ale są niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na wynajmie powierzchni komercyjnych. Bez poniesienia tych wydatków spółka nie byłaby w stanie skutecznie pozyskiwać i utrzymywać najemców, co jest kluczowe dla jej działalności operacyjnej i generowania przychodów.

W przypadku wydatków na fit-out, czyli prac adaptacyjnych wykonywanych na rzecz najemców, podkreślono, że nie zwiększają one wartości użytkowej budynku, lecz służą dostosowaniu powierzchni do indywidualnych potrzeb najemców. Wydatki te nie mają trwałego wpływu na wartość nieruchomości, a ich poniesienie jest warunkiem zawarcia lub przedłużenia umowy najmu.



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

