

RSM – the global destination for your audit, tax and consulting needs.



ZMIANY W MINIMALNYM PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH – SPRAWDŹ CZY NIE OBEJMĄ RÓWNIEŻ CIEBIE!

Tax Alert 8/2018

Szanowni Państwo,

Od stycznia 2018 r. obowiązują nowe przepisy dotyczące tzw. minimalnego podatku od nieruchomości komercyjnych. Ministerstwo Finansów pracuje obecnie nad wprowadzeniem zmian w zakresie przedmiotowego podatku, które są wynikiem konsultacji dokonanych pomiędzy polskim rządem a Komisją Europejską (dalej: KE).

W niniejszym alercie przybliżamy Państwu na czym będą polegać planowane zmiany.

Komisja Europejska zarzuciła Polsce, iż przepisy dotyczące tzw. minimalnego podatku od nieruchomości komercyjnych stanowią dyskryminację niektórych podmiotów, ponieważ obejmują wyłącznie właścicieli budynków biurowych oraz handlowo-usługowych, w związku z czym przepisy te mogą stanowić niedozwoloną pomoc publiczną. W wyniku uzgodnień z KE resort finansów przygotował autopoprawkę do rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiągniętych przez osoby fizyczne (druk nr 2291-A) – dalej: Autopoprawka.

Istota zmian

Ministerstwo wskazuje, iż proponowane w Autopoprawce zmiany mają na celu ograniczenie agresywnej optymalizacji podatkowej, a zarazem zachowaniu zasad równej konkurencji i zgodnie z regułami udzielania pomocy publicznej.

Zmiana katalogu przedmiotowego

W wyniku proponowanych zmian, minimalnym podatkiem dochodowym od nieruchomości komercyjnych (w Autopoprawce proponuje się, aby podatek ten został określony jako „podatek od przychodów z budynków”), zostaną, co do zasady, objęte wszystkie budynki, stanowiące własność lub współwłasność podatnika, położone na terytorium Polski, w tym budynki mieszkalne i niemieszkalne. Jednocześnie, zwolnieniem z tego podatku zostały objęte budynki mieszkalne wybudowane w ramach realizacji programów rządowych lub samorządowych dotyczących budownictwa społecznego.

Dodatkowo, w Autopoprawce wprost wskazano, że podatek minimalny należny będzie wyłącznie od budynków (lub ich części) oddanych do odpłatnego używania na podstawie umowy najmu, dzierżawy, leasingu itp.

Zmiana sposobu stosowania limitu 10 mln zł

Pierwotne przepisy zakładały stosowanie limitu 10 mln zł, poniżej którego podatek nie był należny, do każdego budynku z osobna. Proponowane zmiany wskazują, iż przedmiotowy limit odnoszony będzie do podatnika, niezależnie od ilości posiadanych budynków. Jeśli zatem podatnik posiada kilka nieruchomości, których suma wartości początkowych przekracza 10 mln zł będzie on zobowiązany do zapłaty podatku, pomimo, iż żadna z nieruchomości indywidualnie nie przekracza tego limitu.

Autopoprawka, przewiduje także szczególny sposób ustalania limitu 10 mln zł w odniesieniu do podmiotów powiązanych kapitałowo. Zgodnie z uzasadnieniem do Autopoprawki, kwota 10 mln zł będzie dzielona na te podmioty w proporcji, w jakiej przychód z budynku podatnika pozostaje w ogólnej kwocie przychodów z budynku wszystkich podmiotów powiązanych. Oznacza to, iż rozbieżności nieruchomości po wielu podmiotach powiązanych nie umożliwi ucieczki od podatku, limit 10 mln zł będzie bowiem przypadał na wszystkie spółki z grupy kapitałowej razem wzięte.

Prawo od zwrotu

Autopoprawka wprowadza także prawo do zwrotu nadpłaconego podatku od przychodów z budynków (ponad kwotę podatku CIT lub PIT). Podatek minimalny podlegać będzie zwrotowi, na pisemny wniosek podatnika, po potwierdzeniu przez organ podatkowy wysokości zobowiązania podatkowego lub straty, obliczonych zgodnie z zasadami ogólnymi w złożonym zeznaniu podatkowym oraz podatku od przychodów z budynków (z wyjątkami). Obecne przepisy nie przewidują takiej możliwości. W tym miejscu wskazać jednak należy, iż przepisy nie precyzują, czy będzie ten zwrot dokonywany w trybie nadpłaty czy jakimkolwiek innym. Jest to duże niedopatrzenie w projekcie i należy liczyć, że zostanie uzupełnione na etapie prac sejmowych.

Szczególna klauzula przeciwko unikaniu opodatkowania

W celu przeciwdziałania optymalizacjom podatkowym, w Autopoprawce proponuje się także wprowadzenie szczególnej klauzuli przeciwko unikaniu opodatkowania dotyczącej podatku od przychodów z budynków. Klauzula miałaby zastosowanie do transferów dokonywanych bez uzasadnionych przyczyn ekonomicznych, wyłącznie w celu uniknięcia podatku minimalnego. Ministerstwo wyjaśnia, że takie transfery nie byłyby uznawane przez organy podatkowe dla celów opodatkowania od przychodów z budynków.

Proponowane zmiany mają wejść w życie po upływie 14 dni od dnia ich ogłoszenia, co oznacza że będą miały zastosowanie od nowego roku podatkowego rozpoczętego po dniu 31 grudnia 2018 r. Jednakże, z uwagi na korzystny charakter przepisów dotyczących:

- zwrotu podatku, w tym zakresie będą one mogły mieć zastosowanie także do podatku minimalnego zapłaconego przed 1 stycznia 2019 r.;
- ustalania podstawy opodatkowania, w tym zakresie podatnicy będą mogli stosować rozwiązanie dotyczące objęcia podatkiem tylko tej części budynku, która jest wynajmowana w roku podatkowym rozpoczynającym się po dniu 31 grudnia 2017 r.;
- ustalania podstawy opodatkowania, w tym zakresie podatnicy będą mogli wyłączyć z opodatkowania także budynki handlowo-usługowe, jeżeli są wykorzystywane wyłącznie lub w głównym stopniu na własne cele podatnika (dotychczas takim rozwiązaniem są objęte tylko budynki biurowe).

Autopoprawka objęta została uproszczonym procesem legislacyjnym. Obecnie znajduje się po pierwszym czytaniu na posiedzeniu Sejmu i skierowana została pod obrady Komisji Finansów Publicznych. Przedstawienie i omówienie sprawozdania Komisji planowane jest na 8 maja 2018 r. i dopiero po tym terminie będzie można stwierdzić, czy wszystkie opisane powyżej założenia znajdują się w ostatecznej wersji uchwalonych przepisów. Będziemy informować Państwa o postępach prac w tym zakresie.





W razie jakichkolwiek pytań lub potrzeby omówienia tematu, gorąco zachęcamy do kontaktu:

Piotr LISS

Tax Partner

Doradca podatkowy (10240)

E: piotr.liss@rsmpland.pl

M: +48 696 488 369

Dział Doradztwa Podatkowego RSM Poland

RSM Poland Spółka Doradztwa Podatkowego S.A.

Droga Dębińska 3b
61-555 Poznań

T: +48 61 8515 766

F: +48 61 8515 786

www.rsmpland.pl

biuro@rsmpland.pl

RSM Poland BLOG



Praktyczny przewodnik po podatkach i biznesie. Zapraszamy do lektury!



Prosimy zwrócić uwagę, że zaprezentowany tekst nie powinien być rozumiany jako porada prawna, gdyż każdy indywidualny przypadek wymaga odrębnej, rzetelnej analizy. Z tego względu RSM Poland Spółka Doradztwa Podatkowego S.A. oraz RSM Poland Audit S.A. nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w związku z wykorzystaniem informacji, porad i wskazówek zamieszczonych w niniejszej publikacji.

© RSM Poland, 2018

23.04.2018

RSM Poland jest członkiem RSM, 6. co do wielkości sieci niezależnych firm doradczych i audytorskich, która posiada 813 biur w 120 krajach i zatrudnia więcej niż 43.000 specjalistów na świecie.

RSM Poland działa na polskim rynku już od 1991 r. Przez ten czas zyskaliśmy ogromną wiedzę i doświadczenie. Udało nam się także stworzyć unikatowy zespół najlepszych specjalistów.

Naszą firmę tworzą nasi klienci, których potrzeby stawiamy na pierwszym miejscu, dlatego oferujemy im kompleksową obsługę dostosowaną indywidualnie do ich potrzeb. To nasi klienci decydują o wachlarzu naszych usług, a my dajemy im możliwość rozwoju i wzrostu na każdym etapie ich działalności. Z wieloletniego doświadczenia wiemy, że nasze podejście jest gwarancją obopólnego sukcesu.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Poland is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

