**Rząd utrudni nieruchomościowe inwestycje?**

**Państwo oficjalnie popiera nieruchomościowe inwestycje. Niestety niektóre nadchodzące zmiany podatkowe temu przeczą.**

**W przypadku przepisów podatkowych, koniec roku zawsze jest bardzo ciekawy. Chodzi o to, że rząd zwykle stara się szybko przyjąć zmiany, które będą obowiązywały od 1 stycznia. Trudno ukryć, że takie modyfikacje przepisów często są opracowywane zbyt późno, a ich kształt również wzbudza spore wątpliwości. Jeżeli chodzi o przełom 2020 roku oraz 2021 roku, to dodatkowym akcentem jest kryzys gospodarczy, który zmusza rząd do poszukiwania nowych źródeł wpływów do budżetu. Taka budżetowa motywacja prawdopodobnie stoi za zmianami podatkowymi, które utrudnią nieruchomościowe inwestycje. Wyjaśniamy, dlaczego taki efekt nowych przepisów jest bardzo prawdopodobny. Na pocieszenie pozostanie niektórym inwestorom możliwość ryczałtowego rozliczania przychodów z najmu nieruchomości.**

***Nasz artykuł w bardzo dużym skrócie:***

l ***Już w 2021 r. spółki nieruchomościowe będą musiały płacić podatek od sprzedaży swoich udziałów przez osoby i firmy nieposiadające rezydencji podatkowej w Polsce.***

l ***Spółkami nieruchomościowymi będą firmy posiadające krajowe nieruchomości i prawa do nich o wartości ponad 10 mln zł (min. 50% aktywów).***

l ***Wspomniane spółki teoretycznie będą tylko płatnikami, ale może się zdarzyć, że faktycznie zapłacą podatek (19%) zamiast zbywcy ich udziałów.***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji na ten temat. Dotyczą one również dodatkowych obowiązków firm nieruchomościowych.***

**Spółki nieruchomościowe czekają obciążenia i formalności**

Na portalu NieruchomosciSzybko.pl niedawno pojawił się artykuł dotyczący zmian w zasadach ryczałtowego opodatkowania przychodów z najmu. Warto wiedzieć, że zmiany przepisów odnośnie ryczałtu zostały wprowadzone przez tę samą ustawę, która utrudni nieruchomościowe inwestycje. „*Mowa o ustawie z dnia 28 listopada 2020 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2020 poz. 2123)*” - informuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Najogólniej rzecz ujmując, wspomniana ustawa przewiduje przeniesienie na spółkę nieruchomościową obowiązku zapłaty podatku z tytułu zbycia udziałów w sytuacji, gdy zbywca nie jest polskim rezydentem podatkowym. Do końca 2020 roku, obowiązek płatności podatku ma sprzedawca udziałów. Wraz z nowym rokiem, formalności oraz de facto obciążenia związane z podatkami przejdą na spółkę nieruchomościową. Ustawodawca oczywiście tłumaczy, że nowe zasady mają służyć uszczelnieniu systemu podatkowego. Spółki prowadzące nieruchomościowe inwestycje zwracają jednak uwagę, że nowe przepisy mocno utrudnią ich działalność. „*Takie spółki nie będą bowiem jedynie płatnikami podatku. W wielu sytuacjach poniosą one faktyczne koszty opodatkowania sprzedanych udziałów*” - ostrzega Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Ważna wydaje się również opinia Rady Podatkowej Konfederacji Lewiatan wskazująca, że nowe przepisy przerzucają konsekwencje sprzedaży udziałów na tych inwestorów, którzy nadal są udziałowcami. Ocenę nowych regulacji niewiele zmienia fakt, że mają być one stosowane tylko przy zbyciu udziałów lub akcji zapewniających co najmniej 5% praw głosu. Identyczna zasada będzie dotyczyć zbycia ogółu praw i obowiązków dającego min. 5% udziału w zyskach spółki niebędącej osobą prawną oraz zbycia co najmniej 5% tytułów uczestnictwa. „*Jak widać, ustawodawca dobrze zadbał, aby wszystkie duże nieruchomościowe inwestycje były objęte nowymi regulacjami*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Rząd zdefiniował również samą spółkę nieruchomościową**

Nowe przepisy utrudnią nieruchomościowe inwestycje również dlatego, że wprowadzają one kontrowersyjną definicję samej spółki nieruchomościowej. Tylko taka spółka będzie zobowiązana do zapłacenia podatku w sytuacji, gdy jej udziały zbywa nierezydent (będący osobą fizyczną lub prawną). Generalnie rzecz biorąc, jako spółki nieruchomościowe mają być zakwalifikowane podmioty, w przypadku których polskie nieruchomości oraz prawa do nieruchomości są warte ponad 10 mln zł i stanowią co najmniej połowę wartości aktywów. „*W przypadku działających spółek, kryterium będzie także udział przychodów powiązanych z nieruchomościami na poziomie min. 60%*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Można przypuszczać, że spółki prowadzące nieruchomościowe inwestycje poprzez kształtowanie struktury aktywów będą chciały unikać nowych przepisów. Wynika to nie tylko z faktu, że rząd próbuje przerzucać na firmy obowiązki płatnika podatku należnego od sprzedaży udziałów lub akcji przez nierezydentów. Warto także podkreślić, że spółki nieruchomościowe będą musiały po zakończeniu roku podatkowego informować fiskusa o swoim akcjonariacie. „*Podatnicy posiadający istotny udział w spółce nieruchomościowej (min. 5%) zostaną z kolei zobowiązani do corocznego poinformowania fiskusa o tym fakcie*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Spółka odpowie podatkowo za zaniedbania udziałowców**

Nieruchomościowe inwestycje utrudni również ważna zmiana wprowadzona do ordynacji podatkowej. Nowy przepis z artykułu 30 paragraf 5a punkt 7 ordynacji podatkowej wskazuje, że spółka nieruchomościowa będzie odpowiedzialna za zapłatę podatku nawet wtedy, gdy brak płatności wynika z winy zagranicznego podatnika. Taki nierezydent teoretycznie powinien przekazać spółce nieruchomościowej środki dla polskiego fiskusa. Z egzekwowaniem wspomnianego obowiązku może jednak pojawić się problem. „*Opisywana regulacja niestety stanowi kolejny dowód na to, że fiskus próbuje obciążać spółki nieruchomościowe konsekwencjami działań ich byłych udziałowców*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Opisywane podejście jest kolejnym czynnikiem, który ograniczy skalę dużych inwestycji w nieruchomości na terenie Polski. Warto wspomnieć, że wcześniej rząd *de facto* zrezygnował z działań, które miały na celu utworzenie polskich REIT-ów jako zdefiniowanych prawnie i podatkowo podmiotów. „*Prace nad rządowym projektem ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości nie posunęły się do przodu od jesieni 2018 roku*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl/)