

Real Estate Flash

lipiec 2024



Przepisy o MDR częściowo niezgodne z Konstytucją

Wyrok TK
z dnia 23 lipca 2024 r.

TK orzekł, że przepisy dotyczące raportowania schematów podatkowych w zakresie, w jakim tworzą wobec doradców podatkowych obowiązek przekazywania informacji o schemacie podatkowym są niezgodne z Konstytucją. Dodatkowo, za niezgodne z Konstytucją uznano także przepisy zobowiązujące promotora, będącego doradcą podatkowym, do przekazywania informacji o schemacie podatkowym innym niż schemat podatkowy transgarniczny, który został wdrożony przed wejściem w życie przepisów o MDR.

Kwestia opodatkowania VAT odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości rolniczych

Wyrok TSUE
z dnia 11 lipca 2024 r.

Transakcja przeniesienia własności działek gruntu rolnego w trybie wywłaszczenia, w zamian za zapłatę odszkodowanie, powinna podlegać opodatkowaniu VAT, jeżeli otrzymującym odszkodowanie jest rolnik będący podatnikiem VAT, który działa w takim charakterze. Co istotne, nie ma tutaj znaczenia, że rolnik ten nie prowadzi działalności w zakresie obrotu nieruchomościami i nie podjął działań w celu przeniesienia własności działek.

Brak zastosowania mechanizmu odwrotnego obciążenia w związku z nabywanymi pracami adaptacyjnymi

Wyrok NSA
z dnia 16 lipca 2024 r.

W przypadku adaptacji nieruchomości komercyjnych na potrzeby najemców mamy do czynienia z kompleksową usługą najmu. Spółka, będąca właścicielem nieruchomości, występuje jako inwestor, a nie jako wykonawca, co wyklucza zastosowanie mechanizmu odwrotnego obciążenia. Wynajmujący nie świadczy na rzecz najemców usług budowlanych, lecz dostarcza lokale w stanie przydatnym do umówionego użytku, co stanowi integralną część usługi najmu. W konsekwencji, spółka ma prawo do odliczenia podatku naliczonego na ogólnych zasadach.

Zakres przedmiotowy ZCP w rozumieniu polskiej ustawy o VAT i przepisów unijnych

Wyrok NSA
z dnia 3 lipca 2024 r.

NSA potwierdził, że kluczem do oceny, czy dany zespół składników majątkowych stanowi ZCP, jest możliwość kontynuowania działalności gospodarczej w podobnym zakresie bez istotnych modyfikacji, tj. to czy nabywca ZCP ma zamiar prowadzenia działalności przy udziale nabytego ZCP, a nie działa tylko w celu niezwłocznego zlikwidowania danej działalności czy sprzedaży ewentualnych zapasów. Jednocześnie, sąd podkreślił, że wykładnia pojęcia ZCP nie powinna być zbyt restrykcyjna i powinna uwzględniać orzecznictwo TSUE.

Usługa pośrednictwa handlowego nie jest usługą podobną do usług reklamowych lub doradztwa

Wyrok NSA
z dnia 28 czerwca 2024 r.

Płatność prowizyjna realizowana przez spółkę polską na rzecz zagranicznego kontrahenta za usługę pośrednictwa handlowego, która polega na doprowadzeniu do zawarcia umowy sprzedaży produktów, nie może być uznana za usługę podobną do usług reklamowych czy doradczych. Zatem, w przypadku świadczenia niniejszej usługi, obowiązek pobrania podatku u źródła nie wystąpi.

Zwolnienie z CIT dochodu funduszu inwestycyjnego uzyskanego z odpłatnego zbycia nieruchomości komercyjnej

Wyrok NSA
z dnia 27 czerwca 2024 r.

Dochód uzyskany przez fundusz z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości korzysta ze zwolnienia z opodatkowania CIT. Wyłączeniu ze zwolnienia podlegają jedynie dochody z najmu, dzierżawy i umów o podobnym charakterze (dotyczy stanu prawnego obowiązującego od 1 stycznia 2019 r.).

PON od hal przemysłowych, które ze względu na zły stan techniczny nie są w całości wykorzystywane

Wyrok NSA
z dnia 25 czerwca 2024 r.

Hale przemysłowe, które z powodu złego stanu technicznego nie są w pełni wykorzystywane do działalności gospodarczej, nadal należy uznawać za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Posiadanie nieruchomości przez przedsiębiorcę oraz ich potencjalne wykorzystanie w działalności gospodarczej są wystarczające do uznania związku z działalnością gospodarczą. Stan techniczny nieruchomości, wymagający remontu, nie zmienia tego związku, chyba że nieruchomości są objęte decyzją nakazującą rozbiórkę. W konsekwencji, hale te podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawki przewidzianej dla budynków związanych z działalnością gospodarczą.

Cesja praw i obowiązków wynikających z umowy deweloperskiej a VAT

Wyrok NSA
z dnia 24 czerwca 2024 r.

Przeniesienie (cesja) praw i obowiązków z umowy deweloperskiej za odpłatnością w postaci tzw. odstępnego, gdy cedent nie dysponuje prawem do rozporządzania lokalem mieszkalnym jak właściciel, stanowi czynność opodatkowaną jako świadczenie usług, a nie jako dostawa towaru. W konsekwencji, zastosowanie znajdzie podstawowa 23% stawka VAT.

Podatek od przychodów z budynków a usługi noclegowe

Wyrok WSA w Poznaniu
z dnia 16 lipca 2024 r.

WSA w Poznaniu uznał, że umowa o świadczenie usług hotelarskich jest umową odrębną i szczegółowo uregulowaną w przepisach prawa, nie będąc tym samym podobną do umowy najmu. Sąd stwierdził również, że jeżeli zamiarem ustawodawcy byłoby objęcie umowy hotelarskiej podatkiem od przychodów z budynków, to wykażałby ją wprost w przepisie. W związku z tym, budynki apartamentowe i domki wykorzystywane do świadczenia usług krótkoterminowego pobytu i noclegu, nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od przychodów z budynków.

Przesłanki zaliczenia do KUP wydatków poniesionych w związku z ugodą pozasądową

Wyrok WSA w Warszawie
z dnia 10 lipca 2024 r.

WSA w Warszawie uznał, że ugoda pozasądowa była w interesie spółki, umożliwiając zamknięcie wieloletniego sporu i uzyskanie korzystnych warunków finansowania. Sąd podkreślił, że kwota ugody była znacząco niższa niż potencjalne koszty przegranej w sądzie, co wskazuje na racjonalność działań spółki. Wydatki związane z ugodą mają zatem charakter celowy i mogą stanowić koszty uzyskania przychodów zgodnie z ustawą o CIT.

Kwestia powstania przychodu w przypadku połączenia w procedurze uproszczonej zgodnie z art. 515(1) KSH

Wyrok WSA w Warszawie
z dnia 10 lipca 2024 r.

WSA w Warszawie stwierdził, że art. 12 ust. 1 pkt 8d ustawy o CIT nie ma zastosowania w przypadku uproszczonego połączenia spółek, gdzie nie dochodzi do emisji nowych udziałów. Sąd uznał, że przepis ten odnosi się do sytuacji, w której wartość rynkowa majątku przejmowanej spółki przewyższa wartość emisyjną przydzielonych udziałów, co nie ma miejsca w uproszczonym połączeniu. Ponadto, sąd podkreślił, że nie można opodatkować przychodu, który nie powstał, co czyni stanowisko organu podatkowego niespójnym ze strukturą podatku dochodowego.

Obowiązki płatnika w zakresie korzystania ze zwolnienia przy wypłacie dywidendy

Wyrok WSA w Warszawie
z dnia 2 lipca 2024 r.

WSA w Warszawie, uznał, że w zakresie wypłat dywidend nieprzekraczających 2 mln zł w ciągu roku podatkowego weryfikacja powinna mieć charakter uproszczony i spółka w takich okolicznościach nie będzie miała obowiązku pełnej weryfikacji statusu udziałowca jako rzeczywistego właściciela otrzymywanych dywidend. Sąd podkreślił również, że zmiana przepisów z 1 stycznia 2022 r. miała charakter porządkujący i nie wpłynęła znacząco na ocenę obowiązków płatnika.

Kwestia zastosowania zwolnienia VAT do dostawy terenów działek niezabudowanych

Wyrok WSA w Gliwicach
z dnia 2 lipca 2024 r.

Dostawa terenów niezabudowanych oznaczonych symbolem ZP-02 nie podlega opodatkowaniu VAT, ponieważ tereny te są przeznaczone pod zieleni urządzoną (park), a na tym terenie obowiązuje zakaz zabudowy. Jednocześnie, dopuszczenie możliwości lokalizowania na terenie infrastruktury sportowej i rekreacyjnej znajduje uzasadnienie i nie zmienia podstawowego przeznaczenia tych gruntów jako terenów zielonych. Tym samym, dostawa tych terenów może korzystać ze zwolnienia z VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy o VAT.

Rozliczanie VAT w związku z nakładami inwestycyjnymi poniesionymi na nieruchomości

Dyrektor KIS
z dnia 26 czerwca 2024 r.

Przeniesienia nakładów poniesionych w związku z wybudowaniem budynków, posadowionych na wynajmowanym gruncie, nie można uznać za odpłatną dostawę towarów. W przypadku zbycia nakładów, nie dochodzi bowiem do przeniesienia prawa do dysponowania towarami jak właściciel, dlatego czynność ta stanowić będzie odpłatne świadczenie usług, opodatkowane według stawki VAT 23%.

Opodatkowanie VAT sprzedaży nieruchomości przez osobę fizyczną

Dyrektor KIS
z dnia 25 czerwca 2024 r.

Sprzedaż nieruchomości gruntowej przez osobę fizyczną, która nabyła ją z zamiarem inwestycyjnym i planuje jej odsprzedaż z zyskiem, podlega opodatkowaniu VAT. Przy czym, w przypadku sprzedaży nieruchomości, który nigdy nie był użytkowany, transakcja taka kwalifikuje się jako sprzedaż przed pierwszym zasiedleniem. W związku z tym, sprzedaż ta może korzystać ze zwolnienia od podatku VAT, jeśli spełnione są warunki dotyczące braku odliczenia podatku naliczonego przy nabyciu oraz braku nakładów na ulepszenie budynku.

Opodatkowanie podatkiem od przychodów z budynków nieruchomości inwestycyjnych

Dyrektor KIS
z dnia 18 czerwca 2024 r.

Nieruchomości inwestycyjne, które nie są wpisane do ewidencji środków trwałych dla celów bilansowych, natomiast są wprowadzone do ewidencji środków trwałych zgodnie z regulacjami ustawy o CIT, podlegają opodatkowaniu podatkiem od budynków. Przepisy art. 24b ustawy o CIT, nie uzależniają bowiem objęcia środka trwałego podatkiem od przychodów z budynków od kwestii ujmowania w kosztach podatkowych odpisów amortyzacyjnych od tych nieruchomości.

Opodatkowanie dochodu z tytułu sprzedaży udziałów spółki nieruchomościowej

Dyrektor KIS
z dnia 13 czerwca 2024 r.

Dochód udziałowca z tytułu sprzedaży udziałów w polskiej spółce nieruchomościowej będzie opodatkowany wyłącznie w Belgii. Postanowienia polsko-belgijskiej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania przewidują bowiem opodatkowanie dochodów ze sprzedaży udziałów spółki, której majątek składa się głównie (bezpośrednio lub pośrednio) z nieruchomości położonych w państwie, w którym położone są te nieruchomości, jednakże tylko i wyłącznie w odniesieniu do tych nieruchomości, które nie są użytkowane przez przedsiębiorstwo do wykonywania jego działalności zawodowej. Spółka nie będzie zatem zobowiązana do wpłaty zaliczki na podatek dochodowy od tej transakcji, a Udziałowiec nie będzie musiał przekazywać spółce kwoty zaliczki na podatek.

CRIDO



**Paweł
Toński**

Partner zarządzający

pawel.tonski@crido.pl
+48 602 652 152



**Mateusz
Stańczyk**

Partner

mateusz.stanczyk@crido.pl
+48 600 872 566



**Tomasz
Koterbski**

Senior manager

tomasz.koterbski@crido.pl
+48 608 683 765



**Maksymilian
Górka**

Manager

maksymilian.gorka@crido.pl
+48 602 185 985



**Maciej
Rosiński**

Manager

maciej.rosinski@crido.pl
+48 881 968 690