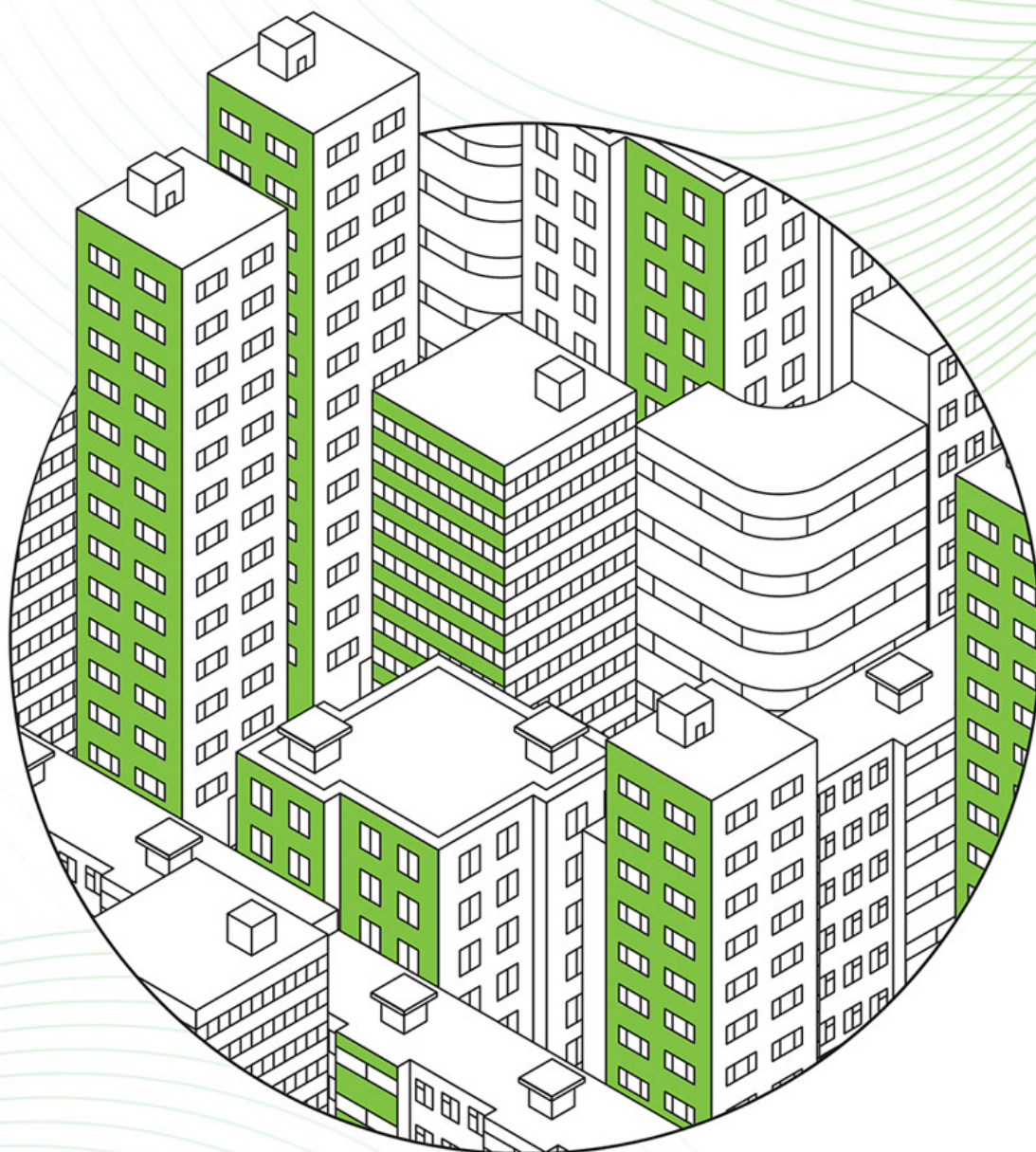


Deloitte.



15. edycja

REal Knowledge Newsletter

Podatkowe pułapki w sektorze PRS

Z uwagą obserwujemy rosnące zainteresowanie inwestorów rynkiem najmu instytucjonalnego (PRS). Pragniemy jednocześnie zwrócić uwagę, iż planując inwestycję PRS (Private Rented Sector) należy uwzględnić jej podatkowe implikacje, ponieważ obciążenia podatkowe mogą znacząco wpłynąć na rentowność takiej inwestycji. Poniżej przedstawiamy wybrane kwestie podatkowe, które należy wziąć pod uwagę, planując rozpoczęcie inwestycji w tym sektorze rynku nieruchomości. Konstruując poniższą listę skoncentrowaliśmy się przede wszystkim na zagadnieniach, które różnicują inwestycję PRS od innych standardowych inwestycji na rynku nieruchomości.

Kiedy PCC w stawce 6%

Od 1 stycznia 2024 r. zaczną obowiązywać zmiany wprowadzone do ustawy o PCC, zgodnie z którymi nabycie przez tego samego kupującego **co najmniej sześciu lokali** mieszkalnych lub udziałów w tych lokalach, stanowiących odrębne nieruchomości w jednym lub kilku budynkach wybudowanych na jednej nieruchomości gruntowej, **opodatkowanych podatkiem od towarów i usług**, podlegać będzie stawce podatku 6% od umowy sprzedaży szóstego i każdego następnego takiego lokalu w tym budynku lub budynkach lub udziału w takim lokalu.

Należy zwrócić uwagę, że ustawodawca w nowej regulacji wprowadził wyjątek od dotychczasowej zasady, zgodnie z którą czynności opodatkowane VAT nie podlegają PCC.

Zmiany te zgodnie z zapowiedziami miały zapobiegać hurtowemu/portfelowemu wykupowaniu mieszkań przez inwestorów instytucjonalnych. Nadal jednak, zgodnie z zaproponowanym brzmieniem przepisów, PCC w stawce 6% nie powinien znaleźć zastosowania do transakcji, których przedmiotem są całe budynki mieszkalne, spółki będące w posiadaniu aktywów PRS lub

inwestycje prowadzone w formule forward funding.

Nabycie gotowego projektu PRS a właściwa stawka VAT

Ustalając stawkę VAT właściwą dla danej dostawy budynku należy mieć na uwadze, że czynnikiem determinującym odpowiednią stawkę VAT jest tutaj zakwalifikowanie budynku do odpowiedniego grupowania na podstawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB).

Stawkę podatku w wysokości 8% można zastosować między innymi do dostawy, budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji, przebudowy lub robót konserwacyjnych dotyczących obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym.

Do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym zalicza się między innymi budynki mieszkalne jednorodzinne oraz lokale mieszkalne do określonej powierzchni (odpowiednio 300 m² oraz 150 m²), a także budynki mieszkalne (sklasyfikowane w dziale PKOB 11) i ich części – z wyłączeniem lokali użytkowych. Tym samym, sprzedaż

budynku lub lokali spełniających wskazaną definicję, będzie podlegać opodatkowaniu VAT według 8% stawki.

Jaka stawka VAT dla świadczenia podstawowych usług PRS

Opodatkowanie VAT, jakie będzie mieć zastosowanie do usług, które mają być świadczone z wykorzystaniem nabytej / wybudowanej nieruchomości może mieć istotny wpływ na rentowność danego projektu PRS. Ma ono bowiem bezpośredni wpływ na możliwość odzyskania przez inwestora podatku VAT naliczonego przy zakupie nieruchomości, usług budowlanych czy nabywaniu innych usług oraz towarów w związku z prowadzoną działalnością.

Jednocześnie, na określenie właściwego sposobu opodatkowania VAT (zwolnienie z VAT, 8% lub 23%), wpływać może wiele czynników determinujących charakter świadczonej usługi. Należy bowiem zauważyć, iż wynajmowanie nieruchomości o charakterze mieszkalnym na cele mieszkaniowe podlega co do zasady zwolnieniu z VAT (z określonymi wyjątkami w zakresie nabywcy usługi), natomiast świadczenie usług związanych z zakwaterowaniem sklasyfikowanych w dziale 55 PKWiU podlega opodatkowaniu

według 8% stawki VAT.
Istotne jest zatem właściwe zaklasyfikowanie świadczonej usługi.

W przypadku wątpliwości co do stawki VAT, jaką należy przyjąć, istnieje możliwość zabezpieczenia tej kwestii poprzez **uzyskanie interpretacji podatkowej i / lub wiążącej informacji stawkowej** (właściwa procedura zależeć będzie od danej sytuacji). Najlepiej, jeśli potwierdzenie właściwej stawki VAT do oferowanych usług poprzez uzyskanie ww. instrumentów prawnych jest dokonywane przez inwestora przed rozpoczęciem ich świadczenia.

Wpływ stawki stosowanej dla usługi podstawowej PRS na prawo odliczenia VAT od poniesionych kosztów

Generalną zasadą jest, że podatnik VAT ma możliwość odliczenia podatku naliczonego w zakresie, w jakim nabywane towary i usługi związane są z działalnością podlegającą opodatkowaniu VAT (prawo takie nie przysługuje natomiast w związku z prowadzoną działalnością zwolnioną z VAT).

Jak zostało zatem wyżej wspomniane, zastosowanie właściwej stawki VAT dla świadczonych usług (23%, 8%, lub zwolnienie z VAT) wpływać będzie na możliwość odliczenia VAT poniesionego przy nabyciu lub budowie inwestycji. Tym samym wpływ VAT na rentowność prowadzonej działalności w najmie instytucjonalnym należy od samego początku uwzględnić w opracowywanym modelu finansowym inwestowania

na rynku PRS.

W przypadku, gdy świadczone usługi są opodatkowane VAT, podatek naliczony przy nabyciu lub budowie budynku co do zasady powinien być możliwy do odzyskania. Gdy natomiast świadczone usługi korzystają ze zwolnienia z VAT, wówczas, co do zasady, nie ma możliwości odzyskania VAT naliczonego wynikającego z faktur wystawionych przez sprzedawcę nieruchomości czy dostawców innych dóbr i usług.

Należy jednak pamiętać, że **VAT naliczony, który nie podlega odliczeniu, może stanowić koszt uzyskania przychodu dla inwestora świadczącego usługi najmu, które zostały zaklasyfikowane jako zwolnione z VAT.**

Amortyzacja podatkowa budynków mieszkalnych

Z dniem 1 stycznia 2023 r. zaczął obowiązywać całkowity zakaz amortyzacji podatkowej budynków mieszkalnych.

W takiej sytuacji szczególnego znaczenia nabiera odpowiednie sklasyfikowanie oraz wydzielenie środków trwałych na etapie oddania inwestycji do użytkowania lub w momencie nabycia inwestycji w drodze transakcji asset deal, pamiętając, że zakaz amortyzacji podatkowej nie dotyczy budowli czy urządzeń będących odrębnymi od budynku środkami trwałymi.

Warto w tym miejscu wspomnieć, że podział budynków na mieszkalne i niemieszkalne w Klasyfikacji Środków

Trwałych oparty jest na Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) i jako budynki mieszkalne klasyfikowane są obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest do celów mieszkalnych. W innym przypadku budynek klasyfikowany jest jako niemieszkalny.

W sytuacji zmiany przeznaczenia budynku możliwe jest natomiast przekształcenie budynku mieszkalnego w niemieszkalny na bazie dokonanych zmian adaptacyjnych. W takim przypadku, jeśli w wyniku przeprowadzonych zmian adaptacyjnych zmieniło się przeznaczenie budynku, to dla celów podatkowych po takiej zmianie zastosowanie może znaleźć stawka amortyzacji podatkowej właściwa dla budynków niemieszkalnych.

Podatek od przychodów z budynków (tzw. podatek minimalny)

Podatek dochodowy od przychodu ze środka trwałego będącego budynkiem, który stanowi własność albo współwłasność podatnika, **został oddany w całości albo w części do użytkowania na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze** oraz jest położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wynosi 0,42% podstawy opodatkowania (suma przychodów z poszczególnych budynków pomniejszona o kwotę 10 mln zł) w ujęciu rocznym.

W zależności od prowadzonej działalności, istotną kwestią dla ustalenia, czy dany budynek będzie podlegać opodatkowaniu

podatkiem od przychodów z budynków jest określenie, czy umowy, które będą zawierane z klientami stanowią **umowę najmu, dzierżawy lub inną umowę o podobnym charakterze**.

W szczególności otwarty charakter referencji do „umów o podobnym charakterze” budzi wątpliwości interpretacyjne. Takie sformułowanie regulacji rodzi obawy stosowania wykładni rozszerzającej, w której umowy mające niewiele cech wspólnych z umową najmu czy dzierżawy mogą zostać uznane za umowy do nich podobne i tym samym budynki oddane do użytkowania na podstawie takich umów zostałyby objęte zakresem opodatkowania podatkiem od przychodów z budynków.

Praktyka organów podatkowych i orzecznicza w tej materii cały czas się kształtują, ale ostatni wyrok NSA w tym zakresie należy uznać za pozytywny. W wyroku z dnia 4 lipca 2023 r. (sygn. akt II FSK 71/21) NSA uznał, że umowa hotelowa nie jest umową o charakterze podobnym do najmu lub dzierżawy, a tym samym podatek od przychodów z budynków nie ma w takim przypadku zastosowania.

Podatek od nieruchomości – jakie stawki

Maksymalne stawki podatku od nieruchomości, jakie będą obowiązywać w 2024 r. wzrosły po raz kolejny. Duże miasta, w których koncentruje się rynek PRS w Polsce, choć w drodze uchwały mogą zastosować na swoim terenie stawki podatku od nieruchomości niższe niż wskazane ustawie jako graniczne, to

w praktyce najczęściej stosują właśnie stawki maksymalne.

Rosnące z roku na rok obciążenia podatkiem od nieruchomości są dużym wyzwaniem dla polskiego rynku nieruchomości, w tym dla rozwijającego się sektora PRS. Choć koszt podatku od nieruchomości często jest przenoszony ekonomicznie na najemcę, to w efekcie, ponieważ wpływa na koszt całej usługi, jego obniżenie poprawia konkurencyjność oferty, więc nie należy bagatelizować jego wpływu na model inwestycji PRS.

Wyraźnie widać tendencję, że lokalne organy podatkowe dążą do opodatkowania nieruchomości wynajmowanych na cele mieszkalne najwyższą stawką podatku od nieruchomości związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej. Można mieć do tego zastrzeżenia.

Zgodnie bowiem z literalnym brzmieniem przepisu pojęcie „budyneków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej” ma szersze znaczenie niż pojęcie „budyneków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej” i w kontekście konstrukcji przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, większe oparcie w ich literalnym brzmieniu wydaje się mieć stanowisko, zgodnie z którym **budynki mieszkalne wynajmowane na cele mieszkalne** są jedynie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, a nie bezpośrednio zajęte na jej prowadzenie (ze względu na realizowany cel mieszkalny), co powinno co do zasady umożliwić zastosowanie niższej stawki

podatku od nieruchomości, czyli tej przewidzianej dla budynków mieszkalnych. Stanowisko to zostało w ostatnim czasie poparte w pozytywnym wyroku NSA z 12 lipca 2023 r. (sygn. III FSK 250/23), w którym NSA uznał, że stawka podatku od nieruchomości przewidziana dla budynków wykorzystywanych w działalności gospodarczej nie może być stosowana do budynku czy lokalu mieszkalnego, w którym trwale zaspokajane są potrzeby mieszkaniowe.

Zapraszamy do kontaktu z autorem artykułu:

Maciej Mucha

Partner Associate

Deloitte Tax

Email: mamucha@deloittece.com

Nazwa Deloitte odnosi się do jednej lub kilku jednostek Deloitte Touche Tohmatsu Limited, („DTTL”) i jej firm członkowskich oraz ich jednostek stowarzyszonych (zwanych łącznie „organizacją Deloitte”). DTTL (zwana również „Deloitte Global”), jej firmy członkowskie i podmioty z nimi powiązane są prawnie odrębnymi, niezależnymi podmiotami, które nie mogą podejmować decyzji ani zobowiązań za inne podmioty wobec osób trzecich. DTTL, jej firmy członkowskie i podmioty z nimi powiązane ponoszą odpowiedzialność wyłącznie za własne działania i zaniechania, a nie za działania i zaniechania innych firm członkowskich. DTTL nie świadczy usług na rzecz klientów. Więcej informacji można znaleźć na stronie: www.deloitte.com/about.

Deloitte to marka używana przez około 415 000 specjalistów zatrudnionych w niezależnych firmach na całym świecie, współpracujących w toku świadczenia usług rewizji finansowej, atestacyjnych, doradztwa gospodarczego, finansowego, w zakresie zarządzania ryzykiem i podatkami oraz usług pokrewnych na rzecz wybranych klientów. Firmy te są członkami Deloitte Touche Tohmatsu Limited, prywatnej spółki z odpowiedzialnością ograniczoną do wysokości gwarancji, zarejestrowanej w Anglii i Walii (zwanej „DTTL” lub „Deloitte Global”). DTTL, wyżej wymienione firmy członkowskie oraz podmioty z nimi powiązane tworzą „organizację Deloitte”. Każda firma członkowska DTTL wraz ze swoimi podmiotami powiązanymi świadczy usługi w określonych obszarach geograficznych i podlega przepisom prawa oraz regulacjom branżowym kraju lub krajów, na terenie których działa. Każda firma członkowska DTTL ma indywidualną strukturę organizacyjną, odpowiadającą przepisom prawnym, regulacjom, praktyce zwyczajowej i specyfice kraju prowadzenia działalności i może świadczyć usługi profesjonalne na jego terytorium za pośrednictwem swoich podmiotów powiązanych. Nie wszystkie firmy członkowskie DTTL i podmioty z nimi powiązane świadczą pełną gamę usług. Zgodnie z zasadami i regulacjami dotyczącymi rachunkowości budżetowej, pewne usługi mogą być niedostępne dla klientów korzystających z usług atestacyjnych. DTTL i wszystkie firmy członkowskie wraz ze swoimi podmiotami powiązanymi są prawnie odrębnymi, niezależnymi jednostkami, które nie mogą podejmować decyzji ani zobowiązań za inne jednostki wobec osób trzecich. DTTL, jej firmy członkowskie i podmioty z nimi powiązane ponoszą odpowiedzialność wyłącznie za własne działania i zaniechania, a nie za działania i zaniechania innych firm członkowskich. Organizacja Deloitte jest globalną siecią niezależnych firm, nie stanowi spółki cywilnej ani innego rodzaju podmiotu gospodarczego. DTTL nie świadczy usług na rzecz klientów.

Powyższa publikacja zawiera jedynie informacje natury ogólnej. Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL”), globalna sieć jej firm członkowskich oraz jednostek z nimi powiązanych (zwanych łącznie „organizacją Deloitte”) nie świadczą za jej pośrednictwem profesjonalnych usług ani nie udzielają profesjonalnych porad. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji lub działań, które mogą mieć wpływ na finanse lub działalność firmy, należy skorzystać z porady specjalisty.

Nie składamy żadnych oświadczeń, nie udzielamy gwarancji ani nie podejmujemy zobowiązań (jawnych ani dorozumianych) dotyczących dokładności i kompletności informacji zawartych w niniejszej publikacji. DTTL, jej firmy członkowskie, podmioty z nimi powiązane, ich pracownicy oraz agenci nie ponoszą odpowiedzialności za straty lub szkody, wynikające bezpośrednio lub pośrednio z wykorzystania niniejszej publikacji. DTTL i jej firmy członkowskie oraz podmioty z nimi powiązane stanowią oddzielne i niezależne podmioty prawne.