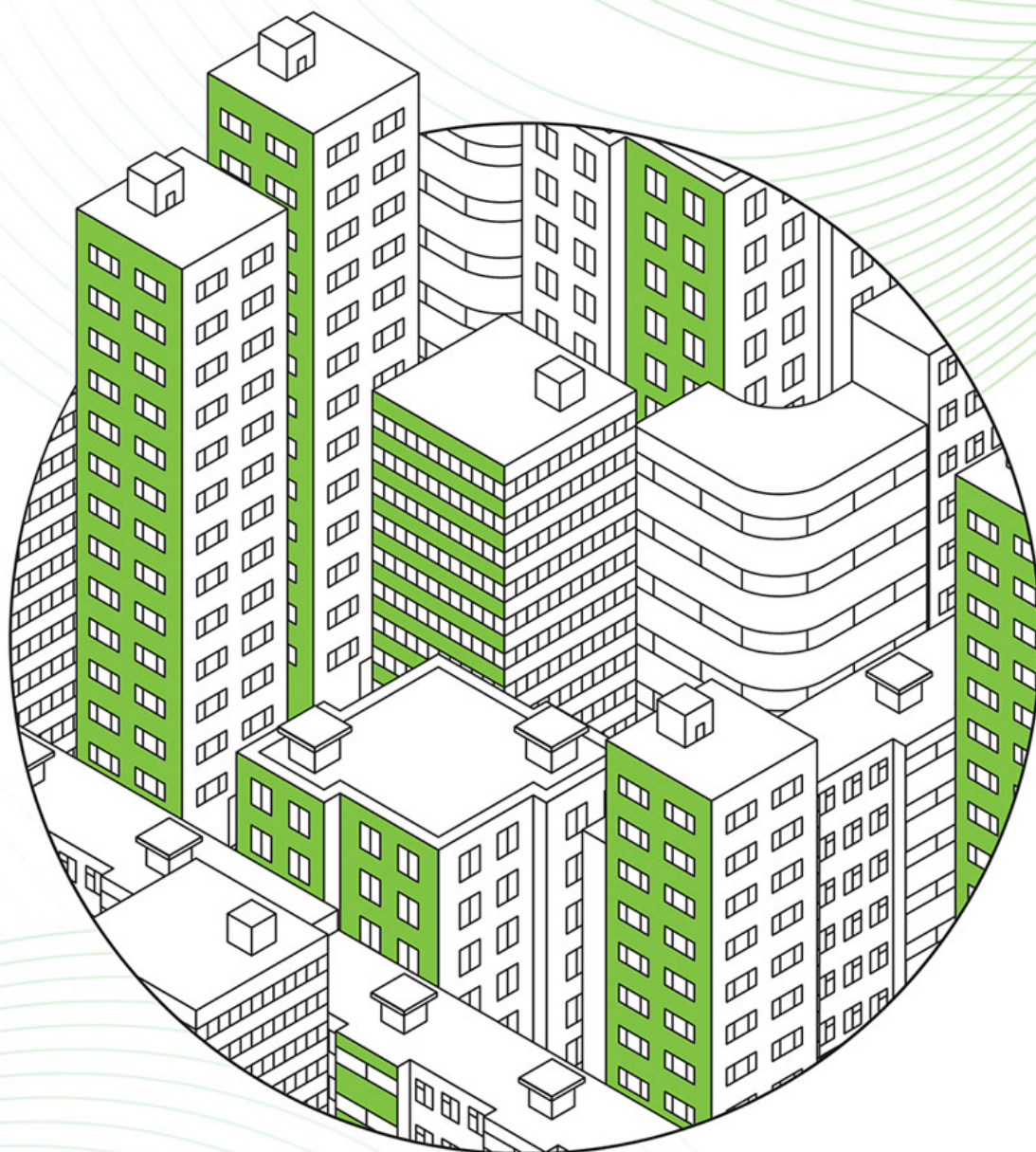


Deloitte.



15. edycja

REal Knowledge Newsletter

KSeF dla księgowych i nie tylko?

Nadchodzące obowiązki związane z fakturami elektronicznymi (KSeF – Krajowy System e-Faktur), które mają zastosowanie ogólnie do wszystkich transakcji B2B począwszy od 1 lipca 2024 r., mają również głębszy wpływ na cykle operacyjne organizacji, wykraczające daleko poza proces sprzedaży, ze szczególnym uwzględnieniem procesu P2P obejmującego przyjmowanie i przetwarzanie dokumentów zakupu w celu włączenia ich do ksiąg i przygotowania do płatności. Zmiany dotkną wielu różnych obszarów operacyjnych firmy: począwszy od procesu zakupów, sprzedaży, płatności a na księgowości kończąc. Dla spółek działających w sektorze nieruchomości, u których część wymienionych procesów jest realizowana przez zarządców nieruchomości dodatkowym wyzwaniem będzie wypracowanie kanałów współpracy pomiędzy tymi zespołami a zespołem księgowym działającym czy to wewnątrz organizacji (in-house) czy u profesjonalnego zewnętrznego dostawcy (outsourcing).

Co się zmieni?

Po pierwsze, KSeF zmienia sposób wystawiania, otrzymywania i przetwarzania faktur. Firmy muszą dostosować proces fakturowania do określonych standardów technicznych (co wiąże się ze zmianami w formacie i treści danych), a także zapewnić bezpieczne i sprawne przesyłanie dokumentów. Nie tylko systemy księgowe powinny zostać dostosowane do nowych wymogów, ale także aktualizacji będą wymagać systemy sprzedażowe oraz sposób obiegu dokumentów w organizacji. Wielu dostawców programów oferujących ewidencjonowanie sprzedaży pracuje nad wprowadzeniem odpowiednich zmian, aby umożliwić przekazywanie dokumentów do Ministerstwa Finansów.

W procesie P2P przedsiębiorcy muszą zapewnić sobie dostęp do portalu KSeF (scentralizowanej platformy zarządzanej przez Ministerstwo Finansów) za pomocą bezpiecznych metod uwierzytelniania, możliwość elektronicznego wyszukiwania i pobierania faktur oraz ich dalszej integracji (tj. wyodrębniania danych z faktur elektronicznych)

z procesami operacyjnymi w celu weryfikacji, zatwierdzania, wprowadzania do systemów finansowych i ich płatności.

Warto podkreślić, że wymienionym czynnościom mogą towarzyszyć dodatkowe działania lub potrzeba ujawnień informacyjnych związane z realizacją wymogów tylko dla celów polskich tj.

- przy wykonywaniu przelewów bankowych do e-faktur wymagane jest podanie w treści zlecenia unikalnego numeru identyfikacyjnego faktury przypisanego w KSeF,
- platforma KSeF nie pozwala na dodawanie załączników do faktury, stąd dodatkowe informacje o transakcji (które nie znajdują się w pliku XML e-faktury) będą musiały być przekazywane innymi kanałami komunikacji,
- odpowiednie połączenie dwóch strumieni związanych z wydatkami RCP (tj. faktur za wydatki poniesione podczas podróży służbowych).

Mając na uwadze fakt, że podmioty działające w branży nieruchomości należą zwykle do dużych międzynarodowych grup i dla

nich jakakolwiek ingerencja w ich systemy informatyczne celem spełnienia wymienionych lokalnych obowiązków może okazać się dużym wyzwaniem oraz kosztownym przedsięwzięciem.

KSeF nie dla każdego...

Przepisy KSeF nie będą miały bezpośredniego zastosowania do podmiotów zagranicznych nieposiadających stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej w Polsce. Podmioty te nie będą zobowiązane do wystawiania faktur sprzedaży za pośrednictwem KSeF, jednak nie należy zapominać o wpływie wprowadzonych zmian na faktury zakupowe (wystawiane za pośrednictwem KSeF) otrzymywane przez te podmioty od polskich dostawców. KSeF bowiem wygeneruje unikalny numer identyfikacyjny składający się z 35 znaków (KSeF-ID) dla każdej faktury wystawionej za pośrednictwem tego systemu. W tym kontekście warto przeprowadzić wnikliwą analizę czy poniższe obowiązki nie będą wymagały działań od podmiotów zagranicznych, jako że:

- KSeF-ID w przypadku polskich faktur zakupu należy zawrzeć w tytule płatności za te faktury oraz
- zgodnie z najnowszym projektem przepisów KSeF-ID będzie musiał zostać uwzględniony w polskim raportowaniu VAT (schemat JPK_V7 zostanie rozszerzony o pole tzw. numeru identyfikacyjnego KSeF).

Jakie korzyści przyniesie KSeF?

W wielu przypadkach stosowane w firmach narzędzie może ułatwić zapanowanie nad otrzymaniem kompletu faktur zakupowych, wykluczyć możliwość zgubienia czy zniszczenia dokumentu. Dodatkowym atutem będzie to, że KSeF będzie mógł pełnić funkcję archiwum, w którym dokumenty będą przechowywane przez 10 lat.

Mając na uwadze powyższe, można zaobserwować, że duże przedsiębiorstwa faktycznie dostosowują się do wymogów KSeF poprzez wdrażanie własnych rozwiązań zintegrowanych zarówno z częścią operacyjną biznesu jak i systemami finansowo-księgowymi. Głównym celem tych rozwiązań ma być możliwość łączenia i wymiany dokumentów z platformą KSeF a przy okazji inwentaryzacja istniejących procesów w firmie. Jednak w przypadku podmiotów o ograniczonym rozmiarze działania w Polsce, skorzystanie z usług w pełni outsourcingowych może być bardziej efektywnym rozwiązaniem. Oznaczałoby to, że można pominąć dostosowanie systemów grupowych do czysto polskich potrzeb lokalnych, wymagające zazwyczaj

znacznego wysiłku na etapie wdrożenia, nie zapominając o fazie utrzymania związanej z ciągłym monitorowaniem i wprowadzaniem kolejnych aktualizacji/ulepszeń. Ponadto zaangażowanie dodatkowych zasobów ludzkich po stronie przedsiębiorstwa z kompetencjami z zakresu finansów, podatków i IT w proces działań związanych z KSeF nie byłoby wymagane.

Proces wdrożenia KSeF jest kompleksowy, w związku z tym warto już dziś podjąć odpowiednie kroki, które pozwolą się dobrze przygotować i płynnie wejść w świat e-faktur szczególnie u podmiotów, u których w codzienne obowiązki z zakresu obiegu faktur zaangażowanych jest kilka zespołów. Warto się również zastanowić czy obowiązek wystawiania faktur ustrukturyzowanych nie jest dobrą okazją do rozwinięcia się przedsiębiorstwa pod względem technologicznym, a także do usprawnienia i przyspieszenia automatyzacji procesów związanych z rachunkowością i raportowaniem podatkowym.

Zapraszamy do kontaktu z ekspertami Deloitte, którzy mogą zapewnić kompleksowe wsparcie technologiczne i merytoryczno -procesowe przy wdrożeniu KSeF. Dla podmiotów, które nie zdecydują się na wewnętrzne rozwiązania eksperci pomogą w zaprojektowaniu efektywnego procesu uwzględniającego realizację działań w ramach KSeF przez różnych dostawców usług oraz bieżącym wypełnianiu obowiązków związanych z e-fakturami.

Zapraszamy do kontaktu z autorami artykułu:

Sylwia Toczyska
Partner Associate, Head of Real Estate in Business Process Solutions
Deloitte Tax & Legal
Email: stoczyska@deloittece.com

Przemysław Skorupa
Tax Director
Deloitte Tax & Legal
Email: pskorupa@deloittece.com

Marta Klincewicz
Senior Manager
Deloitte Tax & Legal
Email: mklincewicz@deloittece.com

15. edycja
REal Knowledge Newsletter



Nowy wzór objaśnień WHT z 25 września 2023 – praktyczne spostrzeżenia

Analizując treść Projektu objaśnień z dnia 25 września 2023 r. (**Objaśnienia, Projekt**) w sprawie podatku u źródła (**WHT**), rzuca się w oczy przede wszystkim ich teoretyczny charakter i brak możliwości przełożenia istotnej części poruszonych w nich wątków na konkretne przypadki z biznesowej rzeczywistości. Pozostaje nam oczekiwać, że końcowa wersja Objasnień, wzbogacona o wnioski płynące z konsultacji społecznych, pozwoli podatnikom podejmować decyzje biznesowe z większą pewnością co do przyszłych obciążeń podatkowych i w sposób przewidywalny projektować zwroty z dokonanych inwestycji – bo chyba takie przede wszystkim są w tej chwili są oczekiwaniami uczestników rynku wobec tego dokumentu.

Podsumowując zawartość Objasnień, dotyczą one przede wszystkim poniższych zagadnień związanych z WHT:

- a. Statusu rzeczywistego właściciela płatności;
- b. Koncepcji „look-through approach”;
- c. Zastosowania wymogu opodatkowania odbiorcy od całości swoich dochodów w miejscu ich osiągnięcia (i braku zwolnienia od całości swoich dochodów bez względu na miejsce ich osiągnięcia) dla stosowania zwolnień z podatku u źródła na podstawie polskich przepisów (tzn. artykułu 21 ust. 3 i 22 ust. 4 ustawy o CIT).

Status rzeczywistego właściciela („beneficial owner”) płatności

W kontekście statusu rzeczywistego właściciela w Objasnieniach:

1. Podkreślone zostało, że definicja rzeczywistego właściciela uregulowana w ustawie o CIT/PIT powinna być stosowana nie tylko na potrzeby zwolnień z WHT uregulowanych w ustawie CIT/PIT, ale także na potrzeby umów o unikaniu podwójnego opodatkowania (**UPO**), tym samym idąc na przekór podejściu wskazującemu na

2. Zostały wskazane przykładowe kryteria, jakie powinien spełniać podmiot będący odbiorcą płatności, aby nie zostać zaklasyfikowanym jako „administrator dochodów”, który w ocenie organów podatkowych nie ma uprawnień do preferencyjnych zasad w odniesieniu do podatku u źródła.

Analizowane kryteria wskazujące na status „administratora dochodu” odnoszą się z w szczególności do następujących kwestii: zakresu władztwa odbiorcy nad płatnościami, faktycznych funkcji biznesowych pełnionych przez odbiorcę, struktury w ramach której funkcjonuje odbiorca - w tym jego rezydencji podatkowej (w szczególności jeśli rezydencja podatkowa odbiorcy znajduje się w kraju będącym „typową” jurysdykcją holdingową).

3. Wskazują przypadki, w ramach których odbiorca nie będzie rzeczywistym odbiorcą płatności tj.: nieformalna polityka dywidendowa dotycząca otrzymanej od odbiorcy dywidendy, możliwość faktycznego wyegzekwowania dystrybucji otrzymanej płatności przez udziałowca / akcjonariusza odbiorcy.

4. Wskazują, iż niezależnie od statusu rzeczywistego odbiorcy, preferencje WHT nie zostaną przyznane w przypadku, gdy struktura w ramach której wypłacane są dywidendy / odsetki / należności licencyjne może być uznana za sztuczną (w szczególności gdy brak jej realnego uzasadnienia biznesowego) lub nawet częściowo sztuczną.

Mechanizm look-through approach – czyli podatkowe „pomijanie” podmiotów pośredniczących w praktyce

W zakresie kwestii mechanizmu look-through approach (w ramach którego zasadniczo jako odbiorca danej płatności na potrzeby WHT może być traktowany inny podmiot niż bezpośrednio odbiorca) Projekt wskazuje, iż:

1. Organy podatkowe nie są zobligowane do stosowania koncepcji look-through approach – ze względu na to, że nie znajduje uzasadnienia ani w przepisach ustawy o CIT bądź ustawy o PIT, ani w przepisach ordynacji podatkowej. Co istotne nasze doświadczenie wskazuje, że w raz z rosnącymi wymaganiami w zakresie statusu rzeczywistego odbiorcy, mechanizm ten był w praktyce coraz częściej stosowany przez

podatników jak również przez organy podatkowe;

2. Możliwe jest stosowanie analizowanej koncepcji w przypadkach, gdy nie daje ona dodatkowych preferencji w zakresie zastosowanych stawek WHT, oraz nie jest wykorzystywana w ramach struktur mogących zostać uznane za „sztuczne”.

Kryterium opodatkowania odbiorcy płatności

Odnosząc się natomiast do szeroko komentowanego kryterium opodatkowania odbiorcy płatności jako warunku zwolnienia WHT na podstawie ustawy o CIT/PIT, Objasnienia wskazują, iż:

3. Efektywne opodatkowanie w zakresie dywidend należy rozumieć jako brak zwolnienia podmiotowego u odbiorcy płatności;
4. Natomiast w kontekście odsetek należy uwzględnić zarówno brak zwolnienia podmiotowego jak i opodatkowanie samej płatności, z uwzględnieniem niepominiejszania uzyskanego dochodu o hipotetyczne koszty, jak również braku możliwości uzyskania zwrotu podatku pobranego od tego dochodu bądź zaliczenia takiego podatku na poczet podatku z innych tytułów.

Jak zarządzać tematami WHT w kontekście Projektu Objasnień?

W naszej ocenie Objasnienia mogą mieć wpływ na praktykę organów podatkowych w zakresie WHT, tym samym warto rozważyć czy nie modyfikować swojej strategii w tym zakresie biorąc pod uwagę ich treść. Chętnie podzielimy się z Państwem naszymi przemyśleniami w tym zakresie.

Zapraszamy do kontaktu z autorem artykułu:

Maciej Mucha

Partner Associate

Deloitte Tax

Email: mamucha@deloittece.com

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 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.