

Spółka nieruchomościowa – raportowanie struktury własnościowej

Do końca września 2022 r. spółki nieruchomościowe muszą zaraportować do organów podatkowych swoją strukturę własnościową. Obowiązek raportowania dotyczy spółek nieruchomościowych, jak również ich udziałowców. W tym celu Ministerstwo Finansów opublikowało stosowne formularze.

DEFINICJA SPÓŁKI NIERUCHOMOŚCIOWEJ

Spółka nieruchomościowa to podmiot inny niż osoba fizyczna, obowiązany do sporządzania bilansu na podstawie przepisów o rachunkowości, w którym:

- **podmiot rozpoczynający działalność** – na pierwszy dzień roku podatkowego, a w przypadku gdy spółka nieruchomościowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego – na pierwszy dzień roku obrotowego, **co najmniej 50% wartości rynkowej aktywów**, bezpośrednio lub pośrednio, stanowiła wartość rynkowa nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw do takich nieruchomości oraz wartość rynkowa tych nieruchomości **przekraczała 10 mln zł** albo równowartość tej kwoty
- **podmiot istniejący** – na ostatni dzień roku poprzedzającego rok podatkowy, a w przypadku gdy spółka nieruchomościowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego – na ostatni dzień roku poprzedzającego rok obrotowy, **co najmniej 50% wartości bilansowej aktywów**, bezpośrednio lub pośrednio, stanowiła wartość bilansowa nieruchomości położonych na terytorium Polski lub praw do takich nieruchomości i wartość bilansowa tych nieruchomości **przekraczała 10 mln zł** albo równowartość tej kwoty **oraz** w roku poprzedzającym odpowiednio rok podatkowy albo rok obrotowy przychody podatkowe, a w przypadku gdy spółka nieruchomościowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego – przychody ujęte w wyniku finansowym netto, z tytułu najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy, leasingu i innych umów o podobnym charakterze lub z przeniesienia własności, których przedmiotem są nieruchomości lub prawa do nieruchomości oraz z tytułu udziałów w innych spółkach nieruchomościowych, stanowiły **co najmniej 60% ogółu przychodów** podatkowych albo przychodów ujętych w wyniku finansowym netto.

Kryterium	Podmiot rozpoczynający działalność	Podmiot istniejący
Moment weryfikacji	Bilans na pierwszy dzień roku podatkowego (obrotowego)	Bilans na ostatni dzień roku poprzedzającego rok podatkowy (obrotowego)
Udział nieruchomości w aktywach	Co najmniej 50% wartości rynkowej aktywów, bezpośrednio lub pośrednio, stanowiła wartość rynkowa nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw do takich nieruchomości, oraz	Co najmniej 50% wartości bilansowej aktywów bezpośrednio lub pośrednio stanowiła wartość bilansowa nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw do takich nieruchomości, oraz

Kryterium	Podmiot rozpoczynający działalność	Podmiot istniejący
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa tych nieruchomości przekraczała 10 mln PLN albo równowartość tej kwoty	Wartość bilansowa tych nieruchomości przekraczała 10 mln PLN albo równowartość tej kwoty, oraz
Udział przychodów z nieruchomości w przychodach ogółem	–	W roku poprzedzającym rok podatkowy (obrotowy) przychody podatkowe z tytułu najmu, podnajmu, leasingu i innych umów o podobnym charakterze lub z przeniesienia własności, których przedmiotem są nieruchomości lub prawa do nieruchomości oraz z tytułu udziałów w innych spółkach nieruchomościowych, stanowiły co najmniej 60% przychodów ogółem

UWAGA! Podmiot niebędący polskim rezydentem podatkowym również może spełniać definicję spółki nieruchomościowej.

OBOWIĄZKI RAPORTOWANIA O STRUKTURZE WŁASNOŚCIOWEJ SPÓŁKI NIERUCHOMOŚCIOWEJ

Na spółki nieruchomościowe oraz ich bezpośrednich i pośrednich udziałowców został nałożony obowiązek przekazywania do Szefa KAS informacji o podmiotach posiadających bezpośrednio lub pośrednio udziały, tytuły uczestnictwa, ogół praw i obowiązków oraz podobne prawa w takiej spółce nieruchomościowej.

Podmiot	Spółki nieruchomościowe	Podatnicy posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, w spółce nieruchomościowej co najmniej 5% udziałów (akcji) lub praw o podobnym charakterze
Zakres danych	Informacja o podmiotach posiadających, bezpośrednio lub pośrednio, w tej spółce nieruchomościowej udziały (akcje) lub inne prawa o podobnym charakterze, wraz z podaniem liczby posiadanych przez każdego z nich takich praw	Informacja o liczbie posiadanych, bezpośrednio lub pośrednio, w spółce nieruchomościowej udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze
Na dzień	Według stanu na ostatni dzień roku podatkowego spółki nieruchomościowej, a w przypadku gdy spółka nieruchomościowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego – na ostatni dzień jej roku obrotowego	
Termin	Do końca trzeciego miesiąca po zakończeniu roku podatkowego spółki nieruchomościowej, a w przypadku, gdy spółka nieruchomościową nie jest podatnikiem podatku dochodowego – do końca trzeciego miesiąca po zakończeniu roku obrotowego spółki nieruchomościowej, za pomocą środków komunikacji elektronicznej	



Bądź na bieżąco >>> [subskrybuj nasz newsletter!](#)

Termin na złożenie pierwszej informacji w przypadku spółek nieruchomościowych, u których rok podatkowy równy jest kalendarzowemu upływa 31 marca 2022 r. Na mocy rozporządzenia Ministerstwa Finansów z 29 marca 2022 r. termin ten został wydłużony do 30 września 2022 r.

FORMULARZE

W celu wypełnienia ustawowego obowiązku raportowania Ministerstwo Finansów przygotowało nowe wzory informacji/deklaracji:

- CIT-N1 – informacja składana przez Spółkę nieruchomościową o jej udziałowcach
- CIT-N2 – informacja składana przez udziałowca o posiadanych prawach do spółki nieruchomościowej.

Wypełnioną deklarację należy złożyć do właściwego urzędu skarbowego drogą elektroniczną.

Niniejszy dokument został przygotowany wyłącznie w celach informacyjnych i ma charakter ogólny. Każdorazowo przed podjęciem działań na podstawie prezentowanych informacji rekomendujemy uzyskanie wiążącej opinii ekspertów TPA Poland.

KONTAKT



Łukasz Korbas

Partner, Outsourcing księgowości i płac

+48 603 558 869
lukasz.korbas
@tpa-group.pl



Małgorzata Dankowska

Partner, Dział doradztwa podatkowego

+48 663 877 788
malgorzata.dankowska
@tpa-group.pl

TPA to wiodąca międzynarodowa grupa konsultingowa oferująca kompleksowe usługi doradztwa biznesowego w 12 państwach Europy Środkowej i Południowo-Wschodniej.

W Polsce TPA należy do największych firm doradczych. Zapewniamy międzynarodowym koncernom oraz dużym przedsiębiorstwom krajowym efektywne rozwiązania biznesowe z zakresu doradztwa podatkowego, outsourcingu księgowości i płac, doradztwa dla sektora nieruchomości i doradztwa personalnego, a także audyty i doradztwa biznesowego pod marką **Baker Tilly TPA**. Naturalnym uzupełnieniem naszych interdyscyplinarnych usług jest obsługa prawna, którą oferujemy pod marką **Baker Tilly Legal Poland**.

TPA Poland, Baker Tilly TPA oraz Baker Tilly Legal Poland są jedynymi reprezentantami **Baker Tilly International** w Polsce – jednej z największych globalnych sieci niezależnych firm doradczych.

Jako członek Baker Tilly International łączymy zalety zintegrowanej, interdyscyplinarnej obsługi „one-stop-shop” z lokalną ekspertyzą i zasięgiem międzynarodowej grupy doradczej.

www.tpa-group.pl | www.bakertilly.pl



Bądź na bieżąco >>> [subskrybuj nasz newsletter!](#)