

# Komentarz prawny

## Nowe podatki dotyczące branży nieruchomościowej w 2021 r.

**W dniu 29 listopada 2020 r. Sejm RP uchwalił przepisy, na podstawie których spółki komandytowe będą w zakresie podatków dochodowych traktowane na równi ze spółkami kapitałowymi, co doprowadzi do faktycznego podwójnego opodatkowania tej formy działalności już w 2021 r. Niestety nie będzie to jedyne obciążenie z jakim w przyszłym roku będą się musieli zmierzyć krajowi przedsiębiorcy. Rok 2021 zapowiada się szczególnie, zwłaszcza dla tzw. branży nieruchomościowej, głównie związanej z centrami handlowymi. Wynika to z tego, że rząd RP planuje wprowadzenie w przyszłym roku kolejnych obciążeń fiskalnych w postaci tzw. podatku handlowego oraz tzw. podatku deszczowego.**

### Podatek handlowy

Podatek handlowy jest niczym innymi, tylko podatkiem od sprzedaży detalicznej, który był jednym z pierwszych pomysłów fiskalnych obecnej ekipy rządzącej. Podatek ten miał wejść w życie już we wrześniu 2016 roku, jednakże wszczęcie przez Komisję Europejską postępowania o naruszenie prawa unijnego przez Polskę w zakresie wprowadzenia podatku od sprzedaży detalicznej wstrzymało prace rządu RP nad wprowadzeniem tego podatku. Konsekwencją opisanego powyżej postępowania było wydanie w dniu 16 maja 2019 r. przez Sąd Unii Europejskiej wyroku. Ku ogólnemu zdziwieniu wyrok był korzystny dla strony polskiej, jednak Komisja Europejska postanowiła odwołać się od tego wyroku. Wszystko wskazuje na to, że kolejne rozstrzygnięcie będzie również niekorzystne dla krajowych przedsiębiorców. W opinii z dnia 15 października 2020 r. w sprawie o sygn. C-562/19 P

rzecznik generalna TSUE podzieliła zdanie Sądu i uznała, że wprowadzenie przez Państwo Polskie podatku od sprzedaży detalicznej nie będzie sprzeczne z prawem Unii Europejskiej.

Zgodnie z aktualnym projektem przedsiębiorców obowiązywać mają dwie stawki:

- 0,8 % od nadwyżki ponad 17 mln zł do 170 mln zł
- 1,4 % od nadwyżki ponad 170 mln zł.

Oznacza to, że podatek będzie pobierany nie od zysku, tylko od przychodu (obrotu) co jest bardzo niekorzystne dla przedsiębiorców i będzie miał charakter progresywny.

### Podatek deszczowy

Podatek deszczowy ma objąć nieruchomości o powierzchni od 600 m<sup>2</sup> i zabudowane przynajmniej w 50 procentach. Projekt przepisów zakłada jak na razie trzy stawki podatku:

- 1,50 zł za 1 m<sup>2</sup> na rok – w przypadku działki bez urządzeń do retencjonowania wody z powierzchni uszczelnionych trwale związanych z gruntem,
- 0,90 zł za 1 m<sup>2</sup> na rok – w przypadku działki z urządzeniami do retencjonowania wody z powierzchni uszczelnionych o pojemności do 10 % odpływu rocznego z powierzchni uszczelnionych trwale związanych z gruntem,
- 0,45 zł na 1 m<sup>2</sup> na rok – z urządzeniami do retencjonowania wody z powierzchni uszczelnionych o pojemności od 10 do 30 % odpływu rocznego z powierzchni uszczelnionych trwale związanych z gruntem.

Powyższe oznacza to, że największe obciążania z tytułu podatku deszczowego będą dotyczyły przedsiębiorstw posiadających nieruchomości zabudowane centrami handlowymi, magazynami, halami produkcyjnymi. W założeniu pieniądze te mają być przeznaczone na inwestycje i programy, które mają zwiększyć retencję wody, a także zmobilizować mieszkańców do tego by takie inwestycje związane z retencją skłoniły właścicieli nieruchomości do podejmowania takich inwestycji.

Czy jest szansa na to, żeby Rząd RP nie wprowadził powyższych obciążeń fiskalnych? Bardzo niżej. W zakresie tzw. podatku handlowego Konfederacja Lewiatan apeluje do rządzących, aby nowe obciążenia miały zastosowanie do przychodów ze sprzedaży detalicznej osiągniętych po 1 stycznia 2021 r. W naszej ocenie zasadniczą kwestią pozostaje nie to, czy powyższe obciążenia zostaną wprowadzone, a czy i jakiego rodzaju zwolnienia nowe regulacje będą przewidywały. Mając na uwadze niespotykaną do tej pory niepewność prawną w zakresie wprowadzania przez Rząd RP nowych obciążeń wskazanym jest, aby przedsiębiorcy, których opisane powyżej podatki będą obciążały bezpośrednio wykazali aktywność i uczestniczyli w spotkaniach zarówno na szczeblu ministerialnym, jak i w pracach komisji na szczeblu parlamentarnym. Nie można bowiem wykluczyć, że tego typu bezpośrednie zaangażowanie przedsiębiorców w proces powstawania nowych obciążeń fiskalnych pozwoli na uzyskanie satysfakcjonujących rozwiązań np. w zakresie uzyskania zwolnień, bądź odroczenia terminu płatności podatków.

Warszawa, dnia 30 listopada 2020 r.

Tomasz Bielenik, Adwokat  
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych  
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.

# Legal opinion

## New taxes to hit real estate-owning firms in 2021

**On 29 November the Sejm passed legislation under which limited partnerships in Poland will be treated as corporations for income tax purposes – i.e., will be required to pay the corporate income tax – already from 2021, leading to double taxation. Unfortunately, this is not the only way in which the tax burden on business will increase next year. Real estate-owning firms, especially those in the retail sector, will be particularly affected. That is because the government plans to introduce two new taxes: the retail tax and the so-called rain tax.**

### Retail tax

The retail tax is a tax on retail sales. It was enacted already back in 2016 – in one of the current government's first fiscal initiatives – and was supposed to take effect in September of that year. However, it had to be suspended before it could come into force due to a legal challenge mounted by the European Commission, which argued that it infringed EU state aid rules. On 16 May 2019, in a surprise ruling, the General Court of the European Union found in the Polish government's favour. The Commission appealed the decision to the Court of Justice of the European Union, which is yet to deliver a verdict. Indications are, however, that the appeal will be rejected. That's because the CJEU's Advocate General Juliane Kokott on 15 October issued an opinion (C-562/19 P) stating that the tax does not infringe EU state aid rules. While the Advocate General's opinions are not binding for the CJEU, it usually follows them in its rulings.

Under the (suspended) law introducing the retail tax, it kicks in where a retailer's monthly turnover from the sale of goods to consumers exceeds PLN 17m (€3.8m), and has two rates:

- 0.8% on the portion of monthly turnover between PLN 17m (€3.8m) and PLN 170m (€38m);
- 1.4% on the portion of monthly turnover above PLN 170m (€38m)

Thus, the tax is based on turnover, not income, which is very unfavourable for payers; and it has a progressive character.

### Rain tax

The rain tax is to be levied on properties bigger than 600 m<sup>2</sup> which are at least 50% built up. According to the draft law, it will have three rates:

- PLN 1.50 (€0.33) per 1 m<sup>2</sup> per year – for properties without any rainwater storage facilities
- PLN 0.90 (€0.20) per 1 m<sup>2</sup> per year – for properties with rainwater storage facilities capable of storing up to 10% of the annual discharge from the built-up area
- PLN 0.45 per 1 m<sup>2</sup> per year – for properties with rainwater storage facilities capable of storing 10%-30% of the annual discharge from the built-up area

The stated objective of the tax is to raise revenue for projects and programmes to increase rainwater harvesting in Poland, and to encourage real estate owners to invest in storage facilities. The way it has been structured, the highest payers of the rain tax will be companies that own properties with shopping malls, warehouses, or manufacturing facilities on them.

Is there a chance that the government might change its mind, and decide not to impose these new fiscal burdens? A very slim one, in our view. The key question is not whether they will be introduced; it is what their exact scope and timing will be. Lewiatan, the employers' federation, has been insisting in its conversations with the government that the retail tax should apply only to retail sales turnover generated from 1 January 2021, for example. Given the unprecedented uncertainty surrounding the introduction of the new taxes, we strongly advise the affected businesses to act proactively and take part in meetings both at ministerial and parliamentary-committee level. They may be able to secure favourable concessions, such as exemptions or deferments.

Warsaw, 30 November 2020

Tomasz Bielenik, Lawyer  
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.