

# 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 bezpośrednio 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.