
, 8 luty 2022 r.

Minister Finansów
ul. Świętokrzyska 12
00-916 Warszawa

Petycja w sprawie obowiązków notyfikacyjnych spółek nieruchomościowych.

Na podstawie art. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870) składam petycję zmierzającą do doprecyzowania treści art. 27 ust. 1e ustawy o CIT¹ a także art. 45 ust. 3f ustawy PIT², dotyczących obowiązków notyfikacyjnych spółki nieruchomościowej, poprzez wskazanie w treści wskazanych przepisów, iż na ich podstawie zgłoszeniu podlegają jedynie ci wspólnicy spółki nieruchomościowej, którzy byłiby podatnikami w razie zbycia udziałów spółki nieruchomościowej.

Uzasadnienie

Tło problemu

W ramach nowelizacji ustawy o CIT oraz ustawy o PIT, ustawą z dnia 28 listopada 2020 r. (Dz.U. 2020 poz. 2123) obok nałożenia na spółki nieruchomościowe obowiązków płatnika w sytuacji zbycia ich udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze, ustawodawca zobowiązał spółki nieruchomościowe oraz ich udziałowców do wypełniania określonych obowiązków notyfikacyjnych (sprawozdawczych).

Zgodnie z art. 27 ust. 1e ustawy o CIT (analogiczny przepis został dodany również w ustawie o PIT tj. art. 45 ust. 3f ustawy PIT):

*Spółki nieruchomościowe oraz podatnicy posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, w spółce nieruchomościowej udziały (akcje) dające co najmniej 5% praw głosu w spółce albo ogół praw i obowiązków dający co najmniej 5% prawa do udziału w zysku spółki niebędącej osobą prawną, albo co najmniej 5% ogólnej liczby tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze **są obowiązani przekazywać Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej** w terminie do końca trzeciego miesiąca po zakończeniu roku podatkowego spółki nieruchomościowej, a w przypadku, gdy spółka nieruchomościowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego - do końca trzeciego miesiąca po zakończeniu roku obrotowego spółki nieruchomościowej, informację:*

- 1. o podmiotach posiadających, bezpośrednio lub pośrednio, w tej spółce nieruchomościowej udziały (akcje), ogół praw i obowiązków, tytuły uczestnictwa lub prawa o podobnym charakterze, wraz z podaniem liczby posiadanych przez każdego z nich takich praw - w przypadku informacji przekazywanych przez spółki nieruchomościowe,*
- 2. o liczbie posiadanych, bezpośrednio lub pośrednio, w tej spółce nieruchomościowej udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze -*

¹ T.j. Dz.U. z 2021 poz. 1800.

² T.j. Dz.U. z 2021 poz. 1128.

w przypadku informacji przekazywanych przez podatników będących wspólnikami spółek nieruchomościowych
- 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.

Odczytując literalnie treść art. 27 ust. 1e pkt 1 ustawy o CIT, raportowaniu podlega informacja o podmiotach posiadających, bezpośrednio lub pośrednio, w tej spółce nieruchomościowej udziały (akcje), a więc o każdym podmiocie posiadającym bezpośrednio lub pośrednio, za pomocą innych podmiotów, udziały/akcje w spółce nieruchomościowej. **Literalne odczytanie przepisu wskazuje, że spółka nieruchomościowa powinna dokonać zgłoszenia każdej osoby i podmiotu, który posiada, choćby pośrednio, jakikolwiek udział w spółce nieruchomościowej.**

Tak rozumiany obowiązek w wielu przypadkach będzie niezwykle trudny w realizacji, a w licznych przypadkach wręcz niewykonalny. Właścicielami licznych spółek nieruchomościowych są bowiem spółki giełdowe o rozproszonym akcjonariacie czy fundusze inwestycyjne posiadające ogromną ilość inwestorów. W licznych przypadkach uczestnikami takich podmiotów mogą być dziesiątki tysięcy osób fizycznych. Co więcej zarówno spółki giełdowe jak i fundusze mogą nie posiadać wiedzy kto należy do ich akcjonariatu / jest ich uczestnikiem. Tym bardziej spółka nieruchomościowa, jako jeden z podmiotów zobowiązanych do raportowania, nie posiada zazwyczaj takich informacji.

Nie wydaje się przy tym, by z punktu widzenia administracji skarbowej posiadanie informacji o wszystkich osobach będących akcjonariuszami spółek giełdowych czy uczestnikami zagranicznych funduszy inwestycyjnych, których pośredni udział w spółce nieruchomościowej często może być mikroskopijny, było jakkolwiek celowe lub pomocne.

Stąd też powstaje pytanie, czy odczytując treść art. 27 ust. 1e ustawy o CIT, aby zrealizować założony przez ustawodawcę cel tego przepisu, nie należałoby posłużyć się wykładnią celowościową. Odczytując wskazany przepis w korelacji z uzasadnieniem ustawy, w którym wskazano trudności w identyfikacji i ściągnięciu podatku w przypadku sprzedaży spółek nieruchomościowych, sensowne wydaje się przyjęcie, iż jego celem pozostawało pozyskanie przez administrację skarbową informacji o podmiotach, które mogą być zobowiązane do zapłaty podatku z tytułu sprzedaży takiej spółki. Przy takiej interpretacji podmioty zobowiązane do raportowania byłyby zobowiązane zgłosić:

1. bezpośrednich udziałowców spółki nieruchomościowej,
2. tych udziałowców, którzy udział w spółce nieruchomościowej posiadają za pośrednictwem spółki lub spółek transparentnych podatkowo (spółki takie nie są podatnikami, co utrudnia, jak wskazano w uzasadnieniu ustawy, identyfikację podmiotu zobowiązanego do zapłaty podatku przy zbyciu spółki nieruchomościowej).

Pragnę zwrócić uwagę, iż **tożsamy problem dotyczy ustalenia tego jakie podmioty są zobowiązane do przekazania Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej informacji, o której mowa w art. 27 ust. 1e ustawy o CIT.** Przepis wskazując podmioty zobowiązane do raportowania posługuje się pojęciem "podatnika". Przy szerokiej interpretacji tego terminu podmiotem zobowiązanym do raportowania byłby każdy podmiot, który posiada w spółce nieruchomościowej bezpośrednio lub pośrednio 5% udział. Uwzględniając cel przepisu wydaje się jednak, iż i w tym przypadku pojęcie podatnika należy interpretować w ten sposób, iż chodzi tu nie o jakiegokolwiek podatnika, ale wyłącznie o podatnika, na którym może ciążyć obowiązek podatkowy z tytułu sprzedaży spółki nieruchomościowej. Również w tym zakresie przepis wymaga doprecyzowania, co postuluję.

Rozporządzenie MF

Następnie, na stronie Rządowego Centrum Legislacji zostały opublikowane projekty rozporządzeń Ministra Finansów z dnia 27 grudnia 2021 r. w sprawie przesyłania informacji dotyczących spółek nieruchomościowych w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych³ a także w sprawie przesyłania informacji dotyczących spółek nieruchomościowych w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych⁴.

³ Dostęp: <https://legislacja.rcl.gov.pl/docs//502/12354854/12843790/12843791/dokument537499.pdf>

⁴ Dostęp: <https://legislacja.rcl.gov.pl/docs//502/12355150/12846002/12846003/dokument538725.pdf>

W uzasadnieniach do rozporządzeń, odnosząc się odpowiednio do art. 27 ust. 1e ustawy o CIT oraz art. 45 ust. 3f ustawy PIT, projektodawca wskazał na próg 5% jako limitujący, które podmioty zgodnie z tym przepisem powinny zostać zaraportowane. Na gruncie CIT zostało wskazane, że:

Zgodnie z art. 27 ust. 1e ustawy CIT spółki nieruchomościowe są obowiązane przekazywać informacje o podmiotach posiadających, bezpośrednio lub pośrednio w tej spółce nieruchomościowej udziały (akcje) dające co najmniej 5% praw głosu w spółce albo ogół praw i obowiązków dający co najmniej 5% prawa do udziału w zysku spółki niebędącej osobą prawną, albo co najmniej 5% ogólnej liczby tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze, wraz z podaniem liczby posiadanych przez każdego z nich takich praw. Z kolei podatnicy posiadający prawa do spółek nieruchomościowych są obowiązani przekazywać informacje o liczbie posiadanych, bezpośrednio lub pośrednio, w spółce nieruchomościowej udziałów (akcji) dających co najmniej 5% praw głosu w spółce albo ogół praw i obowiązków dający co najmniej 5% prawa do udziału w zysku spółki niebędącej osobą prawną, albo co najmniej 5% ogólnej liczby tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze.

Z uzasadnienia do rozporządzenia wynika więc, że intencją Ministerstwa jest, aby podmioty zobowiązane do raportowania informowały Ministerstwo wyłącznie o takich jednostkach, które posiadają co najmniej 5% w spółce nieruchomościowej. Powyższa intencja nie znajduje jednak pokrycia w brzmieniu art. 27 ust. 1e ustawy o CIT a także art. 45 ust. 3f ustawy PIT. Wykładnia literalna tych przepisów wskazuje bowiem, że spółka nieruchomościowa powinna dokonać zgłoszenia każdej osoby i podmiotu, który posiada, choćby pośrednio, jakikolwiek udział w spółce nieruchomościowej.

Rozdzwięk pomiędzy brzmieniem przepisów a uzasadnieniami do wydanych rozporządzeń powiększa istniejące już wątpliwości i będzie rodził istotne problemy praktyczne w stosowaniu art. 45 ust. 3f ustawy PIT oraz art. 27 ust. 1e ustawy o CIT związane z zakresem raportowania.

Mając na uwadze, że przedstawione wątpliwości interpretacyjne mają ogromny wpływ na zagranicznych inwestorów a brzmienie przepisów rodzi ich liczne pytania, pogłębione wydaniem wskazanych w piśmie rozporządzeń, **zwracam się z uprzejmą prośbą o zmianę treści art. 27 ust. 1e ustawy o CIT a także art. 45 ust. 3f ustawy PIT, tak aby ich brzmienie ograniczało zakres udziałowców spółek nieruchomościowych, którzy powinni być raportowani przez spółki nieruchomościowe jedynie do podmiotów, którzy mogą być podatnikami z tytułu zbycia udziałów spółki nieruchomościowej.**

Z poważaniem,

/pismo podpisano elektronicznie/

;