

Tytuł: DZIENNIK GAZETA PRAWNA W-WA
Data: 08.02.2010
Autor: EM

EKSPERT WYJAŚNIA

Jak spółki mogą bezpiecznie dokonywać transakcji nieruchomościami

Transakcje nieruchomościami zazwyczaj wiążą się z angażowaniem znacznych środków. Już z tego powodu przeprowadzenie sprzedaży nieruchomości w sposób bezpieczny podatkowo uzasadnia skorzystanie z pomocy specjalistów - nawet jeśli sprzedający nie planuje jakichkolwiek działań w celu zminimalizowania obciążeń podatkowych. Dlaczego to tak ważne?

Każda sprzedaż nieruchomości powinna być indywidualnie oceniona pod kątem opodatkowania VAT. W zależności od konkretnego stanu faktycznego, sprzedaż nieruchomości może podlegać opodatkowaniu tym podatkiem, może też korzystać ze zwolnienia. Pod uwagę należy brać np.: charakter nieruchomości (zabudowana czy nie), jej stan prawny, w tym plan zagospodarowania przestrzennego, czy moment i sposób nabycia budynków (w przypadku nieruchomości zabudowanych). Sprzedaż nieruchomości jest natomiast jedną z tych transakcji, w których nawet doraźne planowanie podatkowe może umożliwić osiągnięcie znacznych oszczędności. Im większa skala transakcji i różnica między kosztem nabycia nieruchomości a możliwą ceną jej zbycia, tym większa szansa, że wydatki związane z planowaniem podatkowym będą stanowić jedynie ułamek podatku, który byłby konieczny do zapłacenia w przypadku niewykorzystania w pełni preferencji oferowanych przez system podatkowy. Jeszcze większe oszczędności są możliwe, jeśli już w momencie planowania inwestycji uwzględnia się potencjalne scenariusze wyjścia z niej i skutki podatkowe takich działań. Odpowiednie planowanie ułatwia, a niekiedy jest warunkiem koniecznym, zastosowania struktur łączących bezpieczeństwo podatkowe przeprowadzanych transakcji z nierzadko znacznymi korzyściami finansowymi. Jednym z wielu przykładów takich scenariuszy jest sprzedaż nieruchomości z wykorzystaniem spółki z jurysdykcji podatkowej oferującej korzystne opodatkowanie zysków kapitałowych. Jeśli spółka kapitałowa planuje nabycie nieruchomości w celu jej odsprzedaży, może w tym celu zaplanować strukturę przeznaczoną do tego typu transakcji w efektywny i bezpieczny podatkowo sposób. Centralnym elementem takiej struktury jest spółka holdingowa zarejestrowana w państwie, które w korzystny sposób opodatkowuje dochody kapitałowe, w szczególności zyski ze sprzedaży udziałów/akcji w spółkach. Spółka holdingowa może być właścicielem celowych spółek operacyjnych, które nabywają poszczególne nieruchomości. Zamiast sprzedawać nieruchomości, spółka holdingowa będzie sprzedawała udziały w spółkach celowych. Ponieważ sprzedaż udziałów, może być w odpowiednio wybranej jurysdykcji zwolniona z opodatkowania, cały zysk z transakcji będzie mógł być reinwestowany. Kluczowym kryterium przy wyborze właściwej jurysdykcji są przepisy umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę, a konkretnie kwestia miejsca opodatkowania dochodu z tytułu zbywania udziałów/akcji spółek, których główny/wyłączny majątek stanowią nieruchomości. Umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania często przewidują, że zysk z takiej sprzedaży powinien być opodatkowany w państwie położenia nieruchomości należących do spółki celowej; ale nie zawsze. Wówczas zagraniczna spółka może być elementem planowania podatkowego. Działanie na podstawie przygotowanej wcześniej struktury wiąże się z licznymi korzyściami. Przede wszystkim, w chwili gdy pojawia się potencjalny nabywca, zbywca jest niemal od razu gotowy do zawarcia transakcji i nie musi podejmować doraźnych działań umożliwiających optymalizację obciążeń związanych z transakcją. Ponadto znacznie mniejsze jest ryzyko sporu z organami podatkowymi. Taki spór zawsze niesie ze sobą wymierne ryzyko, a ponadto zwykle nie jest krótkotrwały - a to może pozbawić szanse na zrealizowanie transakcji. Z tego względu warto myśleć o planowaniu podatkowym

już na etapie planowania konkretnej inwestycji.
(EM)



Paweł Tomczykowski
doradca podatkowy, partner w Kancelarii Ożóg i Wspólnicy