



GACH MIZIŃSKA

KANCELARIA PRAWNA

WAŻNE DLA DEWELOPERÓW

LISTOPAD 2019 / MAŁGORZATA GACH



SPIS TREŚCI

Projekt ustawy o zmianie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1468 - „u.o.p.n.”).....	3
Klauzule niedozwolone w umowach deweloperskich	4
Od 1 listopada 2019 r. obligatoryjny <i>split payment</i>	5
Podatek od nieruchomości – grunty rolne lub leśne w posiadaniu dewelopera	6
Podatek od nieruchomości – kiedy jest kosztem w działalności deweloperskiej?	7



Projekt ustawy o zmianie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1468 - „u.o.p.n.”)

Na etapie prac rządowych znajduje się obecnie projekt ustawy o zmianie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1468 - zwanej dalej „u.o.p.n.”).

Treść projektu ustawy dostępna [TUTAJ](#).

Ustawa wprowadza **szereg zmian zabezpieczających interesy nabywców lokali**, w tym m.in.:

- likwidację otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych oferowanych bez dodatkowego zabezpieczenia w formie gwarancji bankowej albo ubezpieczeniowej,
- obowiązek przekazania przez dewelopera prospektu informacyjnego osobie kupującej mieszkanie (dotychczas prospekt był wydawany na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej),
- a także zmianę w zakresie informacji zawartych w prospekcie informacyjnym dla osoby kupującej mieszkanie.

Co do zawartości informacji w prospekcie informacyjnym dla osoby kupującej mieszkanie, powinny zostać ujawnione informacje m.in. dotyczące nie tylko działki z przedsięwzięciem deweloperskim, ale także działek sąsiednich.

Propozycja zmian do u.o.p.n. przewiduje także m.in. dodatkowy załącznik do prospektu informacyjnego w postaci „szkicu koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)”.

Jeśli zmiana do ustawy w tym kształcie wejdzie w życie, deweloperzy będą się musieli liczyć z dodatkowymi obowiązkami oraz kosztami działalności.

Klauzule niedozwolone w umowach deweloperskich

Strony zawierające umowę deweloperską dotyczącą budowy lokalu lub domu jednorodzinnego mogą ułożyć/ustalić treść umowy w sposób dowolny - w oparciu o zasadę swobody umów. W rzeczywistości jest tak, że w przypadku umów deweloperskich to deweloper dysponuje jednak silniejszą pozycją negocjacyjną.

Czy w przypadku umów zawieranych z konsumentami każde postanowienie umowne będzie łączyć strony?

Zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego postanowienia umowy zawieranej z konsumentem niezgodnione indywidualnie - nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a zatem rażąco naruszając jego interesy (klauzule abuzywne/klauzule niedozwolone).

Tworząc umowy deweloperskie warto zatem wiedzieć jakich postanowień w umowach z konsumentami należy bezwzględnie unikać.

Katalog niedozwolonych postanowień umownych znajduje się w art. 385³ k.c.

Poza tym listę niedozwolonych postanowień umownych prowadzi Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów. **Rejestr dostępny jest na stronie <https://www.rejestr.uokik.gov.pl/>.**

Przykładowo w ostatnim czasie, tj. w czerwcu 2019, UOKiK uznał za niedozwolone zapisy z umowy deweloperskiej gdzie deweloper zastrzegł, że jeśli ostateczna powierzchnia lokalu będzie różnić się od tej z umowy w granicach do 2 proc., to takie zmiany nie wpływają na rozliczenie ceny. Oznacza to, że gdyby powierzchnia lokalu okazała się mniejsza, konsument i tak byłby zobowiązany do zapłaty wyższej ceny nieodpowiadającej rzeczywistej wielkości jego mieszkania. Zachęcam do zapoznania się z pełną informacją w tym zakresie w publikacji UOKiK pt. [„Kara dla poznańskiego dewelopera 3DOM”](#).

Od 1 listopada 2019 r. obligatoryjny *split payment*

Od 1 listopada 2019 r. dotychczas stosowane przy robotach budowlanych rozliczenie podatku VAT na zasadach tzw. odwrotnego obciążenia, gdzie to nabywca był zobligowany do rozliczenia podatku należnego, został zastąpiony mechanizmem tzw. *split paymentu*.

Generalnie *split payment* będzie nową obowiązującą zasadą rozliczeń dla wybranych, nabywanych towarów i usług, jeżeli wartość transakcji będzie przekraczać 15.000 zł.

W branży budowlanej *split payment* ma się w szczególności przełożyć **na znaczne zmniejszenie zatorów płatniczych jakie wynikały ze stosowania odwrotnego obciążenia.**

W uproszczeniu *split payment* uregulowany już w przepisach Ustawy o podatku od towarów i usług polega na tym, że podatnik od towarów i usług dokonujący zapłaty za sprzedawane przez siebie towary i usługi może dokonać płatności za nabywane towary i usługi w dwóch częściach – cenę netto na „typowy”, „normalny” rachunek związany z działalnością, natomiast kwotę odpowiadającą podatkowi od towarów i usług na specjalny wydzielony rachunek (w tym samym banku) nazywany rachunkiem VAT.

Nowelizacja (art. 10) wskazuje na przepisy przejściowe. Wskazują one, że jeśli dostawa towarów lub świadczenie usług dotychczas objętych odwrotnym obciążeniem miało miejsce przed 1 listopada 2019 r., to rozlicza się je na zasadach dotychczasowych, nawet jeśli faktura została wystawiona po 31 października 2019 r.

Zaznaczyć trzeba, że jeśli faktura na dostawę towarów lub świadczenie usług dotychczas objętych odwrotnym obciążeniem została wystawiona przed 1 listopada 2019 r., to stosuje się przepisy dotychczasowe, tj. metodę odwrotnego obciążenia, nawet jeśli sama czynność miała miejsce już po 31 października 2019 r.



Podatek od nieruchomości – grunty rolne lub leśne w posiadaniu dewelopera

W wyroku z dnia 8 stycznia 2019 r. (sygn. II FSK 76/17) został podjęty temat podatku od nieruchomości od gruntów rolnych stanowiących własność przedsiębiorcy, na których to gruntach podmiot ten podejmował czynności mające na celu uzbrojenie działek gruntu, a po ich uzbrojeniu w gaz, energię elektryczną, wodę oraz przyłącze odprowadzenia ścieków komunalnych, zbycie na rzecz indywidualnych bądź zorganizowanych nabywców.

Spór sprowadzał się do ustalenia czy w takim stanie faktycznym ww. działki rolne można było mówić o zajęciu działek na prowadzenie działalności gospodarczej (co skutkowałoby opodatkowaniem ich podatkiem od nieruchomości) czy też nie.

NSA w Warszawie wskazał w tym zakresie, że:

Jeżeli w posiadaniu przedsiębiorcy są użytki rolne lub lasy, to, co do zasady, podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, chyba że na prowadzenie działalności gospodarczej nie są zajęte, a nie są zajęte wtedy, gdy pomimo posiadania ich przez przedsiębiorcę są wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem klasyfikacyjnym, a więc na działalność rolną lub leśną.

(por. wyroki NSA z dnia 2 kwietnia 2010 r., sygn. akt II FSK 1942/08, z dnia 16 lipca 2010 r., sygn. akt II FSK 1915/09, z dnia 12 kwietnia 2012 r., sygn. akt II FSK 1771/10 i II FSK 1772/10, z dnia 24 sierpnia 2017 r., sygn. akt II FSK 1877/15; publ. orzeczenia.nsa.gov.pl).

Użytki rolne u przedsiębiorcy będą podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości tylko wtedy, gdy są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej. Należy podzielić pogląd wyrażony w wyroku NSA z dnia 14 maja 2015 r., sygn. akt II FSK 190/15, że zajęcie gruntu na prowadzenie działalności gospodarczej powinno mieć charakter faktyczny.

Na tle powyższej wykładni art. 2 ust. 2 u.p.o.l., prawidłowo Sąd I instancji uznał, że stanowiące własność skarżącej sporne grunty podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Spełniały one bowiem w analizowanym roku podatkowym przesłankę faktycznego zajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej przez Spółkę. ***Świadczą o tym podjęte przez stronę skarżącą wobec tych gruntów działania o charakterze prawnym, ale przede wszystkim działania faktyczne – rozpoczynając od budowy sieci wodno-kanalizacyjnej. Fakt, że prace te koncentrowały się na jednej z działek, nie zmienia faktu, że były one podjęte dla potrzeb wszystkich działek stanowiących własność skarżącej Spółki.***

Podatek od nieruchomości – kiedy jest kosztem w działalności deweloperskiej?

Koszty odpowiadające warunkom kosztu uzyskania przychodu mogą być zaliczane do kosztów bezpośrednich oraz kosztów innych niż koszty bezpośrednie.

Zakwalifikowanie do właściwej kategorii kosztu decyduje o momencie zaliczenia do kosztów podatkowych. Ważne jest, że koszty bezpośrednio związane z określonym przychodem są zaliczane do kosztów podatkowych w dacie uzyskania przychodu. Pozostałe koszty mogą być zaliczane do kosztów podatkowych w uproszczeniu na bieżąco.

Zgodnie z interpretacjami organów podatkowych podatek od nieruchomości stanowi koszt pośrednio związany z przychodami. Koszt ten należy bowiem odnosić do ogólnego zwykłego funkcjonowania podmiotu i trudno byłoby w ogóle przypisać do konkretnego przychodu podatkowego.

Z interpretacji indywidualnej Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 30 marca 2017 r., nr 2461-IBPB-1-2.4510.53.2017.1.ANK wynika, **że tak jest również w przypadku podatku od nieruchomości, dotyczącego gruntu przeznaczonego na inwestycję deweloperską.** W interpretacji tej organ podatkowy stwierdził, że:

(...) za koszty bezpośrednio związane z uzyskiwanym przychodem nie można uznać kosztów podatku od nieruchomości oraz opłat za wieczyste użytkowanie gruntu. Wydatki te nie są wprost, celowo ukierunkowane na osiągnięcie konkretnego przychodu w przyszłości, lecz wynikają ze statusu Spółki jako właściciela nieruchomości gruntowej czy jako użytkownika wieczystego gruntu (...)

Analogiczne wnioski wpłyną z interpretacji indywidualnej Dyrektora KIS z 31 marca 2017 r., nr 1462-IPPB6.4510.30.2017.1.AG czy Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z 21 lipca 2016 r., nr IPPB5/4510-618/16-4/MR.

POLECAM UWADZE:

#SprawnaSpolka

ALERT DLA FIRM

3 / 10.10.2019 R. / MAŁGORZATA GACH
Rejestr Beneficjentów Rzeczywistych
już od 13 października 2019 r.
i każdy będzie mógł uzyskać wiedzę
na temat tego, kto faktycznie decyduje
w sprawach danego podmiotu.

PRAWO I PODATKI DLA MŚP: gm-legal.pl

#SprawnaSpolka

SPRAWNA SPÓŁKA

Cykl GACH MIZIŃSKA / CZ. 2
Przedstawiamy zbiorczą tabelę porządkującą
rodzaje spółek wg naszych subiektywnych
kategorii wraz z komentarzami
na co wybierając rodzaj spółki warto zwrócić
uwagę pod kątem prawnym oraz podatkowym.

DOWIEDZ SIĘ WIĘCEJ: gm-legal.pl/aktualnosci

#SprawnaSpolka

SPRAWNA SPÓŁKA czyli jaka?

Wstęp do cyklu GACH MIZIŃSKA / CZ. 1

DOWIEDZ SIĘ WIĘCEJ: gm-legal.pl/aktualnosci

KANCELARIA PRAWNA GACH MIZIŃSKA
PRAWO I PODATKI DLA MŚP

PUBLIKACJE PRAWNO-PODATKOWE, KSIĄŻKI, E-BOOKI, PORADNIKI DLA MŚP AUTORSTWA GACH MIZIŃSKA

BĄDZ NA BIEŻĄCO: gm-legal.pl

Blog prawno-podatkowy dla księgowych oraz dyrektorów finansowych.

MAŁGORZATA GACH / RADCA PRAWNY I DORADCA PODATKOWY

ZAPRASZAM DO ŚLEDZENIA BLOGA: prawo-dla-ksiegowych.pl

Blog prawno-podatkowy dla wspólników oraz spółek cywilnych, jawnych, partnerskich, komandytowych, z o.o. i akcyjnych o podatkach przy różnego rodzaju transakcjach kapitałowych typu fuzje, aporty, przekształcenia, sprzedaże itp.

MAŁGORZATA GACH / RADCA PRAWNY I DORADCA PODATKOWY

ZAPRASZAM DO ŚLEDZENIA BLOGA: podatkiwspolkach.pl

SPRAWDŹ W JAKIM ZAKRESIE DORADZAMY MŚP:

gm-legal.pl

ZAPRASZAM DO KONTAKTU:

Małgorzata Gach

radca prawny, doradca podatkowy, partner
w kancelarii prawnej GACH MIZIŃSKA,
autorka bloga prawo-dla-ksiegowych.pl, podatkiwspolkach.pl
oraz ocenachtransferowych.pl

T: +48 668 017 219

E: m.gach@gm-legal.pl

[linkedin.com/in/malgorzata-gach](https://www.linkedin.com/in/malgorzata-gach)

GACH MIZIŃSKA spółka jawna

ul. Sobieskiego 7/1

31-136 Kraków

T: +48 729 98 44 56

E: kancelaria@gm-legal.pl

gm-legal.pl



GACH MIZIŃSKA

KANCELARIA PRAWNA