

Tarcza Antykryzysowa dla branży nieruchomości

Ustawa w sprawie zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, została uchwalona przez Sejm RP w dniu 31 marca 2020 r., po odrzuceniu większej części poprawek senackich, i przekazana do podpisu Prezydenta RP.

Poniżej przedstawiamy wybrane rozwiązania, oparte o uchwalony tekst ustawy, które są szczególnie istotne dla podmiotów działających na rynku nieruchomości.

Zapraszamy do kontaktu z nami w celu uzyskania pomocy we wdrożeniu ulg oferowanych w ramach ustawy, a także przeciwdziałaniu negatywnym konsekwencjom związanym ze zmienionym stanem prawnym.

Przesunięcie terminu podatku od przychodów z nieruchomości komercyjnych

Termin zapłaty podatku od przychodów z nieruchomości komercyjnych za miesiące marzec-maj 2020 r. zostaje przedłużony do 20 lipca 2020 r. (art. 38h ustawy)

Podatnik powinien spełnić łącznie następujące warunki:

- 1) podatnik poniósł w danym miesiącu negatywne konsekwencje gospodarcze z powodu COVID-19;
- 2) przychody generowane przez podatnika w danym miesiącu są niższe o co najmniej 50% w porównaniu z tym samym miesiącem poprzedniego roku podatkowego, a w przypadku podatnika, który rozpoczął działalność gospodarczą w 2019 r. – w porównaniu do średnich uzyskanych przychodów w tym roku

Warunki nie mają zastosowania do podatnika, który:

- 1) w 2019 r. wybrał formę opodatkowania, dla której nie ustalono dochodów;
- 2) rozpoczął działalność w ostatnim kwartale 2019 r. i nie generował przychodów w tym okresie,
- 3) rozpoczął działalność w 2020 r.

Jak możemy pomóc? Reprezentujemy w kontaktach z organami podatkowymi, przygotowujemy odpowiednie dokumenty prowadzące do uzyskania przesunięcia terminu wpłaty podatku.

Zwolnienia w podatku od nieruchomości

W zakresie podatku od nieruchomości ustawodawca upoważnił gminy do wprowadzenia za część roku 2020, zwolnienia z podatku od nieruchomości: gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, wskazanym grupom przedsiębiorców, których płynność finansowa uległa pogorszeniu w związku z ponoszeniem negatywnych konsekwencji ekonomicznych z powodu COVID-19 (art. 15p ustawy).

Jak możemy pomóc? Przeprowadzamy analizę pod kątem spełnienia przesłanek do zwolnienia z podatku od nieruchomości. Reprezentujemy w kontaktach z lokalnym organem w sprawie skutecznego uzyskania zwolnienia z opodatkowania.

Możliwość wprowadzenia przez gminy przedłużenia terminów płatności rat podatku od nieruchomości

Gminy samodzielnie mają określić czas zwolnienia z wpłat rat na podatek. Wójt (burmistrz, prezydent miasta), w drodze zarządzenia, będzie miał możliwość przedłużenia terminów płatności rat podatku od nieruchomości. Oprócz tego rada gminy może przedłużyć, w drodze uchwały, terminy płatności rat podatku od nieruchomości, płatnych w kwietniu, maju i czerwcu 2020 r., nie dłużej niż do dnia 30 września 2020 r. (art. 15q ustawy).

W przypadku osób fizycznych rozwiązanie to będzie dotyczyć raty podatku płatnej do dnia 15 maja, natomiast w przypadku osób prawnych, rat podatku płatnych do: 15 kwietnia, 15 maja i 15 czerwca 2020 r.

Jak możemy Państwu pomóc? Oferujemy reprezentację przed lokalnymi organami podatkowymi, celem uzyskania ulg w postaci odroczenia terminu płatności, rozłożenia na raty bądź też umorzenia zobowiązań podatkowych.

Zmiany w umowach najmu w galeriach handlowych

W okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² zgodnie z właściwymi przepisami, wygasają wzajemne zobowiązania stron umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do użytkowania powierzchni handlowej (umowy) – art. 15ze ustawy.

Dodatkowo, powyższe (oraz poniższe) ustalenie nie uchybia postanowieniom Kodeksu cywilnego, co oznacza, że nie zostanie uznane za naruszenie swobody działalności gospodarczej.

Najemca – w ciągu trzech miesięcy od dnia zniesienia zakazu – powinien złożyć udostępniającemu bezwarunkową i wiążącą ofertę woli przedłużenia obowiązywania umowy na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy.

Dotychczas wprowadzone zakazy obowiązują:

- restauracje, stołówki, kawiarnie, fitness, kina, centra konferencyjne, kluby, galerie sztuki.
- podmioty prowadzące działalność w handlu detalicznym (tekstylia, odzież, obuwie, meble, oświetlenie, RTV, AGD, księgarnie) oraz w gastronomii i branży rozrywkowej.

Co w przypadku ograniczenia działalności innych najemców (nieobjętych zakazem prowadzenia działalności)? W przypadku zaprzestania działalności, pomimo nieobjęcia zakazem, inni najemcy mogą dążyć do ograniczenia ich działalności lub do obniżenia czynszów i innych opłat oraz żądania kar za zamknięcie/przerwy w działalności. W takim przypadku sugerujemy przeprowadzenie analizy umów najmu nieobjętych zakazem w tym zakresie (nie tylko pod kątem siły wyższej, ale również charakteru działalności najemcy, klauzul dot. minimalnego poziomu komercjalizacji/prowadzenia działalności przez określonych innych najemców lub branże, osiągania określonego poziomu odpowiedzialności, obrotu itp. oraz rękojmi).

Zniesienie w ograniczonym zakresie przepisów o ograniczeniu handlu w niedzielę

Wprowadzono czasowe zwolnienie z zakazu wykonywania czynności związanych z handlem, polegających na rozładowywaniu, przyjmowaniu i ekspozycji towarów pierwszej potrzeby oraz powierzenia pracownikowi lub zatrudnionemu wykonywania takich czynności w niedziele, w które nie przypada święto (art. 15i ustawy).

Zwolnienie ma obowiązywać również w okresie 30 dni następujących po odwołaniu stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii.

Wstrzymanie pobierania wynagrodzeń dla organizacji zbiorowego zarządzania prawami autorskimi lub prawami pokrewnymi oraz opłat abonamentowych

W okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, organizacje ZPAV, ZAiKS, STOART, SAWP, SFP i ZASP nie będą pobierały od przedsiębiorców wynagrodzeń, które nie są określane jako wprost zależne od faktycznego przychodu lub dochodu tego podmiotu za świadczenie przez niego usług w danym okresie. Nie będą również pobierane opłaty abonamentowe RTV (art. 15l ustawy).

Warunkami skorzystania z wstrzymania poboru powyższych wynagrodzeń i opłat, do spełnienia łącznie, są:

- 1) świadczenie przed wejściem w życie ustawy usług w miejscu, które umożliwia zapoznanie się przez jego klientów z utworami lub przedmiotami praw pokrewnych;
- 2) bycie płatnikiem powyższych wynagrodzeń i opłat,
- 3) uiszczenie wynagrodzeń i opłat za okresy rozliczeniowe przypadające przed dniem 8 marca 2020 r.

Odroczenie poboru opłaty za użytkowanie wieczyste

Odraczania się termin płatności opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości za rok 2020 do dnia 30 czerwca 2020 r. Termin ten może zostać przedłużony rozporządzeniem Rady Ministrów (art. 15j ustawy).

Zapraszamy na naszego [bloga](#) po informacje w zakresie innych ulg i ułatwień dla przedsiębiorców związanych ze stanem zagrożenia epidemicznego i stanem epidemii, w tym w zakresie wsparcia związanego z zatrudnianiem pracowników. Dołożymy wszelkich starań, żeby pomóc Państwu w najlepszy sposób, korzystając z naszego szerokiego doświadczenia, w uzyskaniu zwolnień z podatków i składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne, odroczenia płatności oraz dopłat w tym zakresie. Prosimy o kontakt z naszymi specjalistami, w celu otrzymania bardziej szczegółowych informacji na powyższe tematy, a także uzyskania porad dotyczących dalszych możliwych działań w związku z powyższymi rozwiązaniami.

Paulina Marcula, pmarcula@advicero.eu – prawo pracy, rozliczenia z pracownikami
Aneta Bugalska, abugalska@advicero.eu – kwestie księgowe i rachunkowe
Miroslaw Siwiński, msiwinski@advicero.eu – prawo handlowe, kodeks cywilny, wnioski do organów podatkowych w sprawie ulg podatkowych i w zapłacie składek ubezpieczeniowych
Katarzyna Klimkiewicz-Deplano, kklimkiewicz@advicero.eu – analiza sytuacji finansowej przedsiębiorstwa, doradztwo strategiczne