



Minister Finansów

Warszawa, 14 kwietnia 2025 roku

Sprawa: Odpowiedź na interpelację poselską nr 8835
w sprawie informacji o wspólnikach spółek nieruchomościowych
Znak sprawy: DD5.054.2.2025
Kontakt: Kancelaria MF
tel.: +48 22 694 55 55
e-mail: kancelaria@mf.gov.pl

Pan Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na, wniesioną przez Pana Posła Grzegorza Gażę, interpelację nr 8835 w sprawie informacji o wspólnikach spółek nieruchomościowych uprzejmie przedstawiam poniższe wyjaśnienia.

W interpelacji zadane zostały następujące pytania:

- 1. Czy spółka nieruchomościowa zobowiązana jest do wykazywania w informacji składanej do naczelnika urzędu skarbowego na podstawie art. 27 ust. 1e ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych wszystkich udziałowców pośrednich funkcjonujących w ramach jednego często bardzo złożonego łańcucha posiadania udziału pośredniego?*
- 2. Czy udziałowiec pośredni zobowiązany jest w informacji, zgodnie z wyżej przywołanym przepisem, składanej do naczelnika urzędu skarbowego wykazać bez jakichkolwiek ograniczeń także spółki nieruchomościowe, w których posiada udział pośredni za pośrednictwem kilku podmiotów?*

Na wstępie informuję, iż obowiązek przesyłania informacji, o których mowa w art. 27 ust. 1e ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych ¹ (dalej: „**ustawa o CIT**”) wprowadzony został z dniem 1 stycznia 2021 r.² Celem wprowadzenia tego przepisu było pozyskanie przez administrację skarbową

¹ Dz. U. z 2025 r. poz. 278 z późn. zm.

² Na mocy ustawy z dnia 28 listopada 2020 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 2123).

informacji o podmiotach, które mogą być zobowiązane do zapłaty podatku w Polsce w przypadku zbycia udziałów (akcji) w spółce nieruchomościowej (zgodnie z jej definicją zawartą w art. 4 pkt 35 ustawy o CIT).

Ustawa o CIT nakłada obowiązek informacyjny na spółki nieruchomościowe oraz podatników posiadających, **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.

Odpowiadając zatem na pytania Pana pośła uprzejmie wyjaśniam, że spółka nieruchomościowa zobowiązana jest do raportowania informacji o:

- podmiotach posiadających, bezpośrednio lub pośrednio, w tej spółce nieruchomościowej udziały (akcje), ogół praw i obowiązków, tytuły uczestnictwa lub prawa o podobnym charakterze, 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, oraz
- liczbie praw posiadanych przez każdy wymieniony powyżej podmiot.

Natomiast podatnicy posiadający prawa do spółki nieruchomościowej zobowiązani są do składania informacji o liczbie posiadanych, **bezpośrednio lub pośrednio**, w tej spółce udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze.

Analogiczny obowiązek informacyjny przewiduje także ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych³.

Ponadto uprzejmie informuję, iż w tej kwestii została wydana interpretacja ogólna nr DD5.8203.7.2022 Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie obowiązków informacyjnych spółek nieruchomościowych i podatników posiadających udziały w tych spółkach⁴, w której wyjaśniono m.in., że przez „podatnika posiadającego (bezpośrednio lub pośrednio) prawa do spółki nieruchomościowej”, należy rozumieć:

- 1) wspólnika spółki nieruchomościowej, będącego podmiotem wymienionym w art. 1 ustawy o CIT,
- 2) podmiot wymieniony w art. 1 ustawy o CIT, który posiada prawa do spółki nieruchomościowej w sposób pośredni - w przypadku, gdy takie posiadanie praw jest realizowane poprzez wspólnika lub kolejne podmioty, tj. tzw. podmioty transparentne podatkowo,
- 3) wspólnika spółki nieruchomościowej, będącego osobą fizyczną lub przedsiębiorstwem w spadku,

³ Dz. U. z 2025 r. poz. 163 z późn. zm.

⁴ Dz. Urz. Min. Fin. poz. 17.

- 4) osobę fizyczną lub przedsiębiorstwo w spadku, którzy posiadają prawa do spółki nieruchomościowej w sposób pośredni - w przypadku, gdy takie posiadanie praw realizowane jest poprzez wspólnika lub kolejne podmioty, tj. tzw. podmioty transparentne podatkowo.

Jednocześnie, zgodnie z treścią ww. interpretacji ogólnej powstanie obowiązku informacyjnego determinuje sam fakt posiadania, bezpośrednio lub pośrednio, udziałów w spółce nieruchomościowej.

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia Ministra Finansów

Jarosław Neneman
Podsekretarz Stanu