



CEETRUS POLSKA SP. Z O.O.

PROPERTIES
CEETRUS

**Informacja o realizowanej
strategii podatkowej
za rok podatkowy 2020**

Informacja o realizowanej strategii podatkowej sporządzona zgodnie z art. 27c ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych

SPIS TREŚCI

1.	Wprowadzenie	3
1.1.	Skróty stosowane w informacji	4
2.	Informacja o podatniku	5
2.1	Opis działalności Spółki	5
3.	Organizacja funkcji podatkowej w Ceetrus Polska	6
3.1	Obszary zarządzania funkcją podatkową	6
3.2	Aktualizacja polityki podatkowej Spółki	10
4.	Współpraca z organami podatkowymi	11
4.1	Dobrowolne obszary współpracy z KAS	11
4.2	Kontrole podatkowe	11
4.3	Interpretacje podatkowe	11
5.	Realizacja obowiązków podatnika i płatnika przez Ceetrus Polska	12
5.1	Realizacja obowiązków podatnika	12
5.1.1	Rozliczenia w zakresie podatku dochodowego	12
5.1.2	Rozliczenia w zakresie podatku od towarów i usług	13
5.1.3	Procedury zapobiegania wyłudzeniom VAT (karuzelom VAT)	14
5.1.4	Obowiązki w zakresie podatku od nieruchomości	15
5.2	Realizacja obowiązków płatnika	15
5.2.1	Realizacja obowiązków płatnika PIT	15
5.2.2	Realizacja obowiązków płatnika podatku u źródła	16
6.	Raportowanie schematów podatkowych	17
6.1	Polityka MDR	17
6.2	Informacje o schematach podatkowych	17
7.	Restrukturyzacje	18
8.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	19
9.	Transakcje z rajami podatkowymi	20

1. WPROWADZENIE

Wypełniając obowiązek publikacji informacji o realizowanej strategii podatkowej, o którym mowa w art. 27c ustawy z dnia Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, spółka CEETRUS Polska Sp. z o.o. przedstawia:

- Informację o stosowanych przez Spółkę procesach oraz procedurach dotyczących zarządzania wykonywaniem obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego
- Informację o sposobie realizacji przez Spółkę obowiązków płatnika podatków (PIT i WHT) oraz realizacji obowiązków MDR, w tym informację o liczbie przekazanych Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej informacji o schematach podatkowych, z podziałem na podatki, których dotyczą
- Informację o realizowanych przez Spółkę transakcjach z podmiotami powiązanymi w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4, których wartość przekracza 5% sumy bilansowej
- Dane dotyczące dokonywania rozliczeń podatkowych podatnika na terytoriach lub w krajach stosujących szkodliwą konkurencję podatkową
- Informację o planowanych lub podejmowanych przez Spółkę działaniach restrukturyzacyjnych mogących mieć wpływ na wysokość zobowiązań podatkowych CEETRUS Polska lub podmiotów z nim powiązanych
- Informację o dobrowolnych formach współpracy Spółki z KAS
- Informację o złożonych przez Spółkę wnioskach o wydanie: ogólnej interpretacji podatkowej, indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, wiążącej informacji stawkowej oraz wiążącej informacji akcyzowej.

1.1. Skróty stosowane w informacji

Dla celów niniejszej dokumentacji, wprowadzono następujące definicje:

CEETRUS Polska Spółka	CEETRUS Polska Sp. z o.o. z siedzibą przy ul Polnej 11, 00-633 Warszawa. Spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000171668, NIP 1230936438
Grupa	Auchan Holding SA z siedzibą we Francji oraz podmioty zależne, w tym New Immo Holding SA (Francja) jako spółka holdingowa dla podmiotów z sektora nieruchomości komercyjnych
Dywizja CEETRUS	Spółki z branży nieruchomości komercyjnych zależne od New Immo Holding SA (Francja)
UPDOP	Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych
UPDOF	Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych
WHT	Podatek u źródła, do którego poboru zobowiązany jest CEETRUS Polska zgodnie z art. 26 ust.1 UPDOP
Ustawa VAT	Ustawa o podatku od towarów i usług
PON	Podatek od nieruchomości regulowany zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych
OP	Ustawa Ordynacja podatkowa
KAS	Krajowa Administracja Skarbowa działająca w oparciu o Ustawę o Krajowej Administracji Skarbowej
RWNP	Ramy wewnętrznego nadzoru podatkowego określone przez Ministerstwo Finansów w ramach programu współdziałania
Dokumentacja podatkowa	Dokumentacja sporządzona na podstawie art. 11k i następne UPDOP
MDR	Raportowanie informacji o schematach podatkowych (w oparciu o przepisy Ordynacji podatkowej i dyrektywy DAC6)

2. INFORMACJA O PODATNIKU

CEETRUS Polska sp. z o.o. należy do międzynarodowej Grupy Auchan, dla której jednostką dominującą jest Auchan Holding S.A. z siedzibą we Francji.

Historia Auchan sięga 1961 r. kiedy to Gerard Mulliez otworzył pierwszy sklep w Roubaix w północnej Francji. Niespełna 6 lat później powstał pierwszy hipermarket Auchan w Roncq. W miarę rozwoju biznesu, w 1976 r. w ramach prężnie działającego przedsiębiorstwa powstała nowa linia biznesowa, której głównym priorytetem jest rozwój i zarządzanie nieruchomościami.

Obecnie Auchan działa w ramach 4 linii biznesowych:

- handel hurtowy i detaliczny (dywizja Auchan),
- nieruchomości komercyjne (dywizja CEETRUS),
- zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi i usługi wsparcia (dywizja Nhood)
- usługi finansowe (Oney)

na trzech kontynentach: w Europie, Azji i w Afryce.

2.1 Dane spółki:

CEETRUS Polska Sp. z o.o. wpisana została do KRS w dniu 1 września 2003 r.

Na koniec 2020 r. kapitał CEETRUS PL wynosi 1,123,383,500 PLN.

Istotne dane finansowe Spółki za rok 2020

Suma bilansowa:	1 872 025 468 zł
Przychody ze sprzedaży:	225 064 500 zł
Zysk brutto:	54 982 653 zł
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym:	96 220 512 zł
Bieżący podatek dochodowy za rok 2020:	18 281 897 zł
Efektywna stawka podatku dochodowego:	33%

Udziałowcami Spółki są: New Immo Holding SA (Francja), Soficole Exploitatiemaatschappij BV (Niderlandy) oraz Valpoland SCA (Luksemburg)

PKD dla przeważającej działalności Spółki to 7311Z

2.1 Opis działalności Spółki

CEETRUS Polska Sp. z o.o. jest spółką nieruchomościową. Spółka jest współwłaścicielem 24 centrów i galerii handlowych w Polsce oraz właścicielem banku gruntów.

Do końca 2020 r. Spółka odpowiadała za komercjalizację i zarządzanie powierzchniami galerii handlowych, których była współwłaścicielem.

3. ORGANIZACJA FUNKCJI PODATKOWEJ W CEETRUS POLSKA

3.1 Obszary zarządzania funkcją podatkową

Spółka CEETRUS Polska wypracowała mechanizmy pozwalające na efektywne zarządzanie funkcją podatkową. Funkcja ta realizowana jest w trzech wymiarach:



3.1.1 Ustalenie założeń polityki podatkowej w Spółce

Za ustalenie ram długoterminowej oraz krótkoterminowej polityki i kierunków działania w zakresie polityki podatkowej odpowiedzialny jest zarząd CEETRUS Polska we współpracy z działem finansowym: Dyrektorem ds. Finansowych i Główną Księgową.

Zarząd ze wsparciem ze strony działu finansowego ustala próg akceptowalnego poziomu ryzyka podatkowego. „Apetyt na ryzyko podatkowe” ustalony jest w CEETRUS na bardzo niskim poziomie, CEETRUS nie podejmuje działań, które mogłyby narażać Spółkę na istotne ryzyko podatkowe.

Zarząd Spółki podejmuje kluczowe decyzje mając na uwadze osiągnięcie celów biznesowych i rozważa wszelkie dostępne scenariusze przede wszystkim z biznesowego punktu widzenia. Przed podjęciem jakichkolwiek kluczowych decyzji biznesowych, w tym w zakresie restrukturyzacji organizacyjnej lub funkcjonalnej, dostępne opcje są analizowane tak pod kątem biznesowym, prawnym jak i podatkowym.

W ustaleniu zarysu polityki podatkowej, Zarząd i dział finansowy Spółki wspierają się opiniami zarówno wewnętrznych zespołów (prawnego oraz zespołów operacyjnych) jak i zewnętrznych renomowanych kancelarii prawnych i doradztwa podatkowego.

Na poziomie centrali, za strategię podatkową Grupy odpowiada zespół podatkowy obsługujący wszystkie podmioty powiązane.

3.1.2 Realizacja polityki podatkowej w Spółce

CEETRUS Polska jest spółką operacyjną koncentrującą się na zarządzaniu portfelem nieruchomości komercyjnych – centrów i galerii będących w posiadaniu Spółki.

W 2020 r. obowiązki w zakresie realizacji funkcji podatkowej skoncentrowane były w Spółce, niemniej w odniesieniu do nowych transakcji, planowanych restrukturyzacji, cen transferowych lub podatku u źródła, CEETRUS Polska korzysta ze wsparcia zewnętrznych doradców podatkowych.

Począwszy od stycznia 2021, dział finansowy CEETRUS przeniesiony został do Nhood Polska Services, który świadczy kompleksowe usługi wsparcia dla Spółki oraz innych podmiotów

Realizacja funkcji podatkowej odbywa się na kilku płaszczyznach, zgodnie z poniższym schematem:



A. Kwalifikacja podatkowa transakcji

W odniesieniu do standardowych obszarów działalności CEETRUS Polska, zespół księgowy przy wsparciu Działu Prawnego oraz zewnętrznych doradców identyfikuje zdarzenia gospodarcze pod kątem podatkowym, w tym w szczególności w zakresie:

- o Ustalenia momentu powstania obowiązku podatkowego/ rozpoznania transakcji dla celów podatkowych (data CIT, data VAT)
- o Kwalifikacji podatkowej przychodów i kosztów dla celów podatku dochodowego (brak różnicy w ujęciu księgowym i podatkowym, różnica trwała w ujęciu księgowym i podatkowym, różnica przejściowa w ujęciu podatkowym i księgowym)

- o Wyceny wartości początkowej majątku trwałego dla celów podatkowych (CIT, podatek minimalny, podatek od nieruchomości) oraz przyjętych zasad amortyzacji podatkowej
- o Kwalifikacji sprzedaży i zakupu towarów i usług jako sprzedaż opodatkowana/sprzedaż zwolniona, import usług, zakup VAT naliczony, zakup VAT bez prawa do odliczenia
- o Wyceny transakcji w walutach obcych

Zasady identyfikacji zdarzeń podatkowych wpisane zostały w funkcjonalność systemu finansowo- księgowego.

Powyższe zasady nie odnoszą się do jednostkowych zdarzeń gospodarczych lub obszarów wymagających szczególnej ekspertyzy podatkowej, w szczególności:

- o Transakcji nabycia/sprzedaży nieruchomości
- o Restrukturyzacji
- o Dokumentacji transakcji z podmiotami powiązanymi
- o Zagadnieniami związanymi z podatkiem u źródła
- o Raportowaniem MDR

W zakresie powyższych obszarów, działania podejmowane są w oparciu o odrębne procedury (MDR, WHT, TP), bądź też Zarząd i pracownicy działu finansowego przy wsparciu ekspertów działu prawnego lub/i zewnętrznych konsultantów podejmują decyzje w zakresie kwalifikacji podatkowej transakcji.

Kwalifikacja transakcji odbywa się na dwóch etapach:

1. Generowania transakcji: Działy Merytoryczne akceptują transakcję, opisują ją i wraz z dokumentacją źródłową przekazują do działu finansowego
2. Weryfikacji księgowej i podatkowej transakcji: na podstawie przekazanej dokumentacji, w zależności od procesu i stopnia skomplikowania zdarzenia dział finansowy przeprowadza weryfikację transakcji pod kątem podatkowym lub przekazuje ją bezpośrednio do zaksięgowania

B. Ewidencja księgowa i podatkowa z wykorzystaniem funkcjonalności systemu finansowo-księgowego

W ramach ustalonych procesów i zasad, dział księgowości realizuje zadania z obszaru ewidencji księgowej i podatkowej zdarzeń gospodarczych z wykorzystaniem funkcjonalności systemu finansowo-księgowego, w tym między innymi:

- segmentów w numerze konta
- oznaczenia typu dokumentów księgowych
- dat systemowych
- funkcjonalności automatycznych księgowani
- baz danych kontrahentów (dostawców)
- baz danych odbiorców w systemie zewnętrznym synchronizowanym z księgą główną
- funkcjonalności modułu środków trwałych
- stawek i typów dokumentów VAT

C. Weryfikacja poprawności kwalifikacji podatkowej

Weryfikacja poprawności kwalifikacji podatkowej zdarzeń gospodarczych odbywa się dwutorowo:

- Weryfikacja systemowa z wykorzystaniem raportowania i funkcjonalności systemu klasy ERP
- Weryfikacja poszczególnych zapisów księgowych lub weryfikacja zgromadzonej dokumentacji źródłowej dla transakcji przekraczającej progi wartościowe istotne dla Spółki, bądź też dla transakcji wymagających dodatkowej kontroli podatkowej (np. remonty galerii handlowych oraz dostosowanie lokali do potrzeb najemców - tzw. „fit-out’y)

Weryfikacji dokonują pracownicy działu księgowości przy współpracy wybranych specjalistów Działów Merytorycznych odpowiedzialnych za transakcję z perspektywy biznesowej.

D. Kalkulacja zobowiązań podatkowych

Funkcje kalkulacji zobowiązań podatkowych, w tym generowanie plików JPK oraz przygotowanie kalkulacji podatku CIT i podatku od nieruchomości realizowane są przez dział księgowości przy wykorzystaniu funkcjonalności systemu klasy ERP.

E. Raportowanie i regulowanie należności podatkowych

Z wyjątkiem wydzielonych obszarów za które z mocy prawa odpowiada Zarząd Spółki (podatek u źródła, transakcje z podmiotami powiązanymi) lub raportowania schematów podatkowych zgodnie z procedurą MDR, za terminowe składanie deklaracji i informacji podatkowych odpowiada dział księgowości.

Informacje i deklaracje przesyłane są drogą elektroniczną

Pracownicy działu księgowości odpowiadają również za terminową zapłatę zobowiązań podatkowych oraz za kontakty z władzami skarbowymi w zakresie rozliczeń podatkowych.

3.1.3 Kontrola realizacji polityki podatkowej w Spółce

Z racji braku rady nadzorczej w Spółce, funkcje kontrolne w zakresie realizacji polityki podatkowej w Spółce realizowane są przez Zarząd CEETRUS Polska.

Za codzienną realizację podatkowej funkcji kontrolnej w Spółce odpowiedzialni są dyrektorzy zarządzający działami Spółki jest dyrektor ds. finansów.

3.2 Aktualizacja polityki podatkowej Spółki

Dbłość o aktualizację przyjętej polityki podatkowej jest jednym z priorytetów strategii biznesowej Spółki.

Spółka na bieżąco śledzi wszelkie zmiany zarówno w środowisku biznesowym, zmiany w prawodawstwie, w podejściu władz skarbowych oraz sądów do ważkich z perspektywy Spółki zagadnień podatkowych, jak również poddaje dokładnej analizie nowe umowy/obszary biznesu na które planuje ekspansję, bądź też analizuje pod kątem podatkowym zmiany w przebiegu dotychczasowych transakcji.

Za monitorowanie zmian w prawie podatkowym, które mogą mieć wpływ na politykę podatkową Spółki odpowiedzialny jest dział finansowy CEETRUS Polska przy wsparciu zewnętrznych firm doradztwa podatkowego.

Wszelkie zmiany biznesowe sygnalizowane są przez odpowiedzialnych dyrektorów Działów Merytorycznych i konsultowane zarówno z działem prawnym jak również z firmami doradztwa podatkowego.

Jakakolwiek zmiana, która ma wpływ na przyjętą strategię podatkową Spółki, po jej wcześniejszym przeanalizowaniu podlega przedstawieniu na spotkaniu zarządu. Do przyjęcia i implementowania takiej zmiany wymagana jest zgoda Zarządu CEETRUS Polska.

4. WSPÓŁPRACA Z ORGANAMI PODATKOWYMI

4.1 Dobrowolne obszary współpracy z KAS

Celem Spółki jest sumienne wypełnianie obowiązków podatkowych. Spółka dokłada należytej staranności i kieruje się zasadą transparentności w kontaktach z władzami skarbowymi.

Spółka nie jest też stroną postępowania ani umowy z KAS w zakresie:

- Uprzednich porozumień cenowych
- Opinii zabezpieczającej
- Opinii w zakresie preferencji w podatku u źródła
- Programu współdziałania

4.2 Kontrole podatkowe

W 2020 r. w Spółce nie było prowadzone żadne postępowanie podatkowe, postępowanie kontrolne lub postępowanie karno-skarbowe.

4.3 Interpretacje podatkowe

W związku z planowaną restrukturyzacją Spółka wystąpiła z wnioskiem o indywidualną interpretację podatkową w zakresie ujęcia aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa do majątku istniejącej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością dla podatku dochodowego od osób prawnych oraz podatku VAT.

W dniu 8 września 2020 r. Spółka otrzymała interpretację podatkową, w której Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej potwierdził, iż wniesiony aportem do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Dział Usługowy stanowi zorganizowaną część przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 2 pkt 27e Ustawy VAT, stąd transakcja wniesienia aportem zorganizowanej części przedsiębiorstwa będzie wyłączona z opodatkowania podatkiem VAT na podstawie art. 6 pkt. 1 UVAT.

W dniu 5 października 2020 r. Spółka otrzymała interpretację podatkową, w której Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej potwierdził, iż wniesiony aportem do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Dział Usługowy stanowi zorganizowaną część przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 4a pkt 4 UPDOP oraz wartość tego aportu nie stanowi dla Spółki przychodu podlegającego opodatkowaniu podatkiem dochodowym na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 7 w związku z art. 12 ust. 4 pkt 25 UPDOP

5. REALIZACJA OBOWIĄZKÓW PODATNIKA I PŁATNIKA PRZEZ CEETRUS POLSKA

5.1 Realizacja obowiązków podatnika

Spółka jest podatnikiem:

1. Podatku dochodowego od osób prawnych
2. Podatku od towarów i usług
3. Podatku od nieruchomości

5.1.1 Rozliczenia w zakresie podatku dochodowego

Spółka prowadzi działalność w zakresie wynajmu lokali handlowych w centrach i galeriach handlowych. Klientami CEETRUS Polska są podmioty niepowiązane, niemniej Spółka będąc współwłaścicielem 24 centrów handlowych zobowiązana jest do prawidłowego rozliczania kosztów wspólnych utrzymania i zarządzania nieruchomościami.

Działalność prowadzona przez CEETRUS Polska nie generuje istotnego ryzyka w zakresie podatku dochodowego. Przychody z najmu są przez Spółkę rozliczane i rozpoznawane dla celów podatkowych w okresach rozliczeniowych. W okresach miesięcznych ujmowane są przychody z tytułu tzw. czynszu minimalnego, opłat eksploatacyjnych i opłat marketingowych. Ponadto, na koniec roku ujmowane są przychody z czynszu w oparciu o % od obrotów klientów (rezerwy na przychody niefakturowane).

Spółka zwraca szczególną uwagę na następujące kategorie wydatków, poddając koszty dodatkowej analizie podatkowej:

- i. Rozliczenie kosztów eksploatacji nieruchomości oraz remontów powierzchni wspólnych
- ii. Rozliczenie kosztów adaptacji lokali do potrzeb najemców (tzw. fit-out'ów)
- iii. Rozliczenie różnic przejściowych pomiędzy wynikiem księgowym a podatkowym

Stawka podatku: Spółka jest zobowiązana do zapłaty podatku dochodowego według stawki podstawowej 19%.

Zaliczki na podatek: W trakcie roku, Spółka wpłaca zaliczki na podatek dochodowy w sposób uproszczony zgodnie z art. 25 ust.6 UPDOP jako 1/12 podatku dochodowego należnego wykazanego w zeznaniu podatkowym złożonym w roku poprzedzającym dany rok podatkowy (tj. za okresy miesięczne 2020 r. na podstawie zeznania podatkowego za rok 2018).

Podatek minimalny: Spółka jest zobowiązana do kalkulacji podatku dochodowego od przychodów z tytułu własności środka trwałego zgodnie z art. 24b UPDOP. Podatek minimalny wyliczany za poszczególne miesiące 2020 r. był niższy niż zaliczka na podatek dochodowy, stąd zgodnie z art. 24b ust. 13 CEETRUS Polska nie wypłacał podatku minimalnego w 2020 r.

Proces kalkulacji CIT: Spółka wdrożyła proces związany z kalkulacją podatku dochodowego. Proces ten realizowany jest w okresach rocznych przez dział księgowości. Opiera się on na dwóch fazach: fazie weryfikacji i fazie kalkulacji podatku dochodowego:

- i. *Faza weryfikacji*: przystępując do kalkulacji podatku dochodowego za rok podatkowy, pracownicy działu księgowości Spółki dokonują weryfikacji danych finansowych (ewidencji Księgi głównej oraz wymiaru fiskalnego modułu FA) i zgromadzonej dokumentacji źródłowej pod kątem:
 - a. Wyceny przychodów i kosztów wyrażonych w walutach obcych
 - b. Wyceny wartości początkowej aktywów trwałych
 - c. Momentu powstania obowiązku podatkowego dla przychodów i kosztów generowanych przez Spółkę
 - d. Ujęcia odpisów aktualizujących (w tym środki trwałe oraz należności wątpliwe) pod kątem podatkowym
 - e. Rozpoznania kosztów remontów nieruchomości oraz ujęcia prac adaptacyjnych w lokalach najemców
 - f. Rozliczeń kosztów powierzchni wspólnych
 - g. Oceny zgromadzonej dokumentacji źródłowej z perspektywy podatkowej

- ii. *Faza kalkulacji podatku dochodowego*: Spółka przy kalkulacji podatku dochodowego korzysta z narzędzi informatycznych oraz funkcjonalności Modułu GL oraz wymiaru fiskalnego Modułu FA. Kalkulacja CIT sporządzana jest w oparciu o predefiniowany dla Spółki kalkulator i algorytmy w programie Excel. Uzupełniona o zaciągnięte z systemu finansowo-księgowego dane kalkulacja CIT jest finalnie weryfikowana przez pracownika działu księgowości posiadającego wymagany poziom ekspertyzy w zakresie podatku dochodowego.

Przygotowana zgodnie z powyższym procesem kalkulacja CIT jest podstawą do sporządzenia zeznania rocznego CIT 8 wraz z załącznikami oraz do terminowej zapłaty zobowiązania CIT, o ile powstaje zobowiązanie do zapłaty.

5.1.2 Rozliczenia w zakresie podatku od towarów i usług

Jak wspomniano powyżej, Spółka prowadzi działalność w zakresie wynajmu lokali handlowych w centrach i galeriach handlowych. Gro sprzedaży CEETRUS Polska stanowi sprzedaż usług opodatkowanych stawką 23% na rzecz podmiotów niepowiązanych. Niemniej, Spółka refakturuje na najemców koszty dostawy mediów według obniżonej stawki 8%. Spółka nabywa usługi zarządcze oraz IT z grupy oraz korzysta z linii kredytowej udzielonej przez podmiot finansowy – stąd wykazuje podatek VAT należny lub zw. i VAT naliczony z tytułu importu usług

Zakupy CEETRUS Polska to głównie koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją centrów handlowych, niemniej Spółka nabywa również usługi budowlane związane z bieżącymi naprawami i remontami powierzchni lokali najemców lub powierzchni wspólnych centrów handlowych. W odniesieniu do usług budowlanych, Spółka dokonuje płatności zobowiązań w metodzie podzielonej płatności. Również w przypadku obciążania najemców kosztami prac adaptacyjnych w lokalach prowadzonych przez CEETRUS Polska, Spółka wystawia faktury w procedurze obowiązkowego mechanizmu podzielonej płatności.

W 2020 Spółka była na pozycji do zapłaty VAT we wszystkich okresach rozliczeniowych za wyjątkiem kwietnia i grudnia 2020, za które to okresy wykazała nadwyżkę podatku VAT naliczonego nad należnym do przeniesienia na kolejny miesiąc

CEETRUS Polska wypracował model oraz zasady rozliczania sprzedaży i zakupów usług dla celów podatku VAT. Zasadniczo gro transakcji realizowanych przez CEETRUS Polska nie wymaga szczegółowej analizy podatkowej, niemniej w procesie rozliczania VAT, Spółka szczegółowo analizuje następujące obszary:

- Sprzedaż/nabycie nieruchomości
- Zakup usług remontowo - budowlanych
- Rozliczanie faktur korygujących sprzedaż
- Prawidłowe rozliczenie w czasie importu usług
- Płatności w obowiązkowym mechanizmie podzielonej płatności

Spółka rozlicza się z podatku VAT w okresach miesięcznych. Raporty i informacje będące podstawą do raportowania VAT generowane są z poziomu Modułu GL, przy czym szczegółowe informacje o dostawcach importowane są z Modułu AP a faktury VAT sprzedaży, faktury VAT korygujące sprzedaż, noty księgowe oraz szczegółowe informacje o odbiorcach zaciągane są z systemu obsługującego sprzedaż usług.

Za okresy styczeń 2020 – wrzesień 2020, w terminie do 25 dnia kolejnego miesiąca Spółka realizowała następujące obowiązki raportowe VAT:

- Deklaracja VAT-7 przesyłana drogą elektroniczną
- Informacja VAT-UE przesyłana drogą elektroniczną
- Plik JPK_VAT zgodnie ze strukturą obowiązującą do 30 września 2020 r.

Począwszy od października 2020, w związku ze zmianami wprowadzonymi przez Ustawę o VAT, w terminie do 25 dnia kolejnego miesiąca Spółka realizuje następujące obowiązki raportowe VAT:

- Informacja VAT-UE przesyłana drogą elektroniczną
- Plik JPK_VM ewidencja z deklaracją zgodnie ze strukturą obowiązującą od 1 października 2020 r.

W przypadku identyfikacji błędów lub nieprawidłowości w przesyłanych informacjach VAT-EU lub plikach JPK-VAT bądź JPK_VM, bądź w przypadku otrzymania notyfikacji o błędach z urzędu skarbowego, Spółka niezwłocznie dokonuje stosownych weryfikacji oraz składa informację VAT-UEK bądź korekty plików JPK (zgodnie ze strukturą obowiązującą w okresie, za który składana jest korekta).

5.1.3 Procedury zapobiegania wyłudzeniom VAT (karuzelom VAT)

Spółka prowadzi działalność w wynajmu lokali w centrach i galeriach handlowych, nie jest więc bezpośrednio narażona na działania firm lub osób w obszarze wyłudzeń VAT (w tym, tzw. karuzeli podatkowych).

Niemniej, Spółka wdrożyła szereg procedur w celu zapobiegania nieuczciwym procedurom, w tym:

- Spółka dokonuje weryfikacji rzeczywistego beneficjenta w odniesieniu do nowych kontrahentów

- Spółka dokonuje płatności po uprzedniej weryfikacji, jedynie na konta zamieszczone na „białej liście”
- Płatności za usługi remontowo-budowlane realizowane są obowiązkowo w mechanizmie podzielonej płatności
- Spółka wprowadziła ograniczenie płatności gotówkowych jedynie do drobnych zakupów do kwoty 5000 zł oraz do rozliczeń podróży służbowych
- Działy merytoryczne są uprawnione do realizacji zakupów w ramach swoich budżetów i w ramach ustalonego w dziale procesu zakupowego jedynie od dostawców, którzy zostali zweryfikowani przez dział zakupu jako wiarygodni dostawcy
- Dostęp do Modułu AP oraz do systemu sprzedaży jest ograniczony jedynie dla uprawnionych osób i wymaga logowania zabezpieczonego hasłem
- Wprowadzenie obowiązku szczegółowej weryfikacji zamówionych towarów i usług przez uprawnione do tego osoby przed akceptacją faktur w procesie zakupowym

5.1.4 Obowiązki w zakresie podatku od nieruchomości

CEETRUS Polska jest właścicielem i/lub współwłaścicielem majątku nieruchomego w postaci:

- i. nieruchomości handlowo-usługowych zabudowanych centrami handlowymi wraz z towarzyszącą infrastrukturą w 24 lokalizacjach w Polsce
- ii. banku ziemi, na który składają się nieruchomości niezabudowane położone w Polsce

5.2 Realizacja obowiązków płatnika

Spółka jest płatnikiem:

1. Podatku dochodowego od osób fizycznych od wynagrodzeń pracowników
2. Podatku u źródła od należności wypłacanych na rzecz podmiotów niebędących polskimi rezydentami podatkowymi

5.2.1 Realizacja obowiązków płatnika PIT

Spółka na koniec 2020 r. zatrudniała w oparciu o umowę o pracę 81 pracowników. Rozliczenia pracownicze (lista płac) prowadzone są przez zewnętrzny profesjonalny podmiot, któremu Spółka zleciła obowiązki kadrowo- płacowe.

Obowiązki w zakresie płatności zobowiązań ZUS, PIT oraz PFRON realizowane są bezpośrednio przez Spółkę

5.2.2 Realizacja obowiązków płatnika podatku u źródła

W związku z istotnym rozszerzeniem obowiązków płatnika w zakresie podatku u źródła począwszy od 2019 r. Spółka przy wsparciu zewnętrznej firmy doradztwa podatkowego opracowała politykę i procedury w zakresie podatku u źródła (Polityka WHT).

Wspomniana Polityka WHT określa obowiązki i sposób postępowania zarządu Spółki oraz pracowników CEETRUS Polska w zakresie poboru podatku u źródła od następujących należności wypłacanych do podmiotów powiązanych:

1. Dywidendy z tytułu udziału w zyskach Spółki
2. Wynagrodzenia za usługi zarządcze oraz IT wypłacanego na rzecz zagranicznych podmiotów powiązanych
3. Odsetek od pożyczki wypłacanej na rzecz spółki pełniącej w Grupie funkcję wewnętrznej instytucji finansującej

Zgodnie z wdrożonymi procedurami WHT, przed podjęciem decyzji o wypłacie należności (innej niż związanej z zakupem towarów) na rzecz jakiegokolwiek zagranicznego beneficjenta (w tym w zakresie powyższych świadczeń) Spółka przeprowadza badanie pod kątem:

- i. Określenia natury świadczenia otrzymanego przez Spółkę – czy podlega podatkowi u źródła
- ii. Czy istnieje umowa, z której wynika obowiązek zapłaty należności, a jeśli tak, to czy umowa zawiera klauzulę "ubruttawiającą"
- iii. Czy beneficjent płatności przesłał Spółce certyfikat rezydencji wydany przez kompetentne organy kraju rezydencji beneficjenta płatności i czy certyfikat ten jest ważny na dzień dokonania płatności
- iv. Czy odbiorcy dywidend i odsetek spełniają warunki do zastosowania zwolnienia z podatku u źródła lub zastosowania preferencyjnej stawki WHT zgodnie z właściwymi umowami o unikaniu podwójnego opodatkowania
- v. Czy beneficjent płatności przesłał Spółce oświadczenie rzeczywistego właściciela potwierdzające, że jest on opodatkowany podatkiem dochodowym w państwie siedziby od całości swoich dochodów bez względu na miejsce ich osiągnięcia i dochód będący przedmiotem wypłaty nie jest zwolniony w państwie siedziby z opodatkowania
- vi. Czy beneficjent płatności spełnia na dzień płatności warunki uznania go za rzeczywistego właściciela płatności i czy dostarczył Spółce dokumentację źródłową potwierdzającą substancję biznesową

Spółka zgromadziła w 2020 r. certyfikaty rezydencji i oświadczenia beneficjentów płatności określonych w pkt. 1-3 powyżej i przeprowadziła szczegółowe badanie pod kątem spełniania przez beneficjentów płatności kryteriów rzeczywistego właściciela płatności. W przypadku, gdy w opinii Spółki dokumentacja źródłowa była niewystarczająca do potwierdzenia statusu rzeczywistego beneficjenta odbiorcy należności, Spółka pobrała i odprowadziła do urzędu skarbowego podatek wg podstawowej stawki

Z uwagi na odroczenie daty obowiązywania przepisów art. 26 ust. 2e UPDOP (dot. Limitu „zwolnienia u źródła” do wysokości rocznych wypłat do jednego podatnika do wysokości 2 milionów zł) określone w Polityce WHT procedury związane ze składaniem przez Zarząd Spółki elektronicznych oświadczeń WH-OSC zostały czasowo zawieszane.

6. RAPORTOWANIE SCHEMATÓW PODATKOWYCH

6.1 Polityka MDR

W związku z wprowadzeniem obowiązków raportowych MDR, CEETRUS Polska wdrożyła począwszy od czerwca 2019 r. politykę i procedury MDR.

Wspomniana polityka i procedury MDR określają:

- i. Role i obowiązki osób odpowiedzialnych za realizację polityki podatkowej oraz realizację zdarzeń i transakcji gospodarczych podlegających lub mogących podlegać raportowaniu MDR,
- ii. Rolę koordynatora MDR i zakres jego obowiązków,
- iii. Zasady i terminy raportowania MDR w zależności od pełnionych ról (korzystającego, promotora lub wspierającego)
- iv. Zasady i terminy raportowania schematów podatkowych po zakończeniu roku.

6.2 Informacje o schematach podatkowych

W roku podatkowym 2020 Spółka raportowała Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej następujące informacje o schematach podatkowych:

- MDR 3: w zakresie aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa do już istniejącej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (CIT, VAT, PCC)

7. RESTRUKTURYZACJE

W 2020 r. w ramach restrukturyzacji przeprowadzonej w Grupie doszło do wydzielenia do odrębnych podmiotów wyodrębnionych i zorganizowanych funkcji usługowych związanych z komercjalizacją i zarządzaniem nieruchomościami, jak również z obsługą administracyjną, prawną, IT oraz wsparciem finansowo- księgowym dla spółek nieruchomościowych. W spółkach nieruchomościowych Grupy (w tym w CEETRUS Polska) pozostawiono jedynie majątek nieruchomy wraz z towarzyszącymi prawami.

Restrukturyzacja ukierunkowana była na osiągnięcie celów biznesowych, w tym zwiększenie efektywności obsługi i zarządzania nieruchomościami, nie tylko należącymi do spółek nieruchomościowych dywizji CEETRUS, lecz również na rzecz podmiotów z branży. Należy podkreślić, że restrukturyzacja nie służyła w żadnym stopniu unikaniu lub uchylaniu się od opodatkowania.

8. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Podstawową zasadą rozliczania transakcji pomiędzy podmiotami powiązаныmi wyrażoną w Wytycznych OECD oraz przeniesioną na grunt prawa polskiego jest reguła ceny rynkowej, zgodnie z którą cena transferowa powinna zostać ustalona w wysokości jaką zaakceptowałyby podmioty niepowiązane realizujące transakcję na porównywalnych warunkach. Rozliczanie transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach rynkowych jest jedną z podstawowych zasad, którymi kieruje się Grupa oraz Spółka przy ustalaniu polityki cen transferowych.

Należy podkreślić, że podstawową działalnością Spółki jest wynajem lokali handlowych w centrach i galeriach handlowych. Klientami CEETRUS Polska (najemcami) są co do zasady podmioty niepowiązane.

Niemniej Spółka realizuje transakcje z podmiotami powiązаныmi. W 2020 r. jedynie pożyczka (kwota główna pożyczki) otrzymana od podmiotu powiązanego z Belgii przekroczyła próg 5% sumy bilansowej CEETRUS Polska

W odniesieniu do transakcji z podmiotami powiązаныmi Spółka realizuje obowiązki podatkowe określone w Oddziale 3 UPDOP z zakresu:

- Ustalania i cen w transakcjach z podmiotami powiązаныmi zgodnie z warunkami rynkowymi
- Opracowania i skompletowania dokumentacji cen transferowych wraz z analizami porównawczymi dla transakcji, które przekraczają ustawowe progi i przesłania oświadczenia, o którym mowa w art. 11m UPDOP do właściwego urzędu skarbowego
- Skompletowania grupowej dokumentacji cen transferowych, Grupowa dokumentacja cen transferowych za rok 2020 sporządzona została przez centralny zespół podatkowy Grupy we Francji i przesłana do Spółki do weryfikacji pod kątem lokalnych wymogów dokumentacyjnych
- Sporządzenia i przesłania raportu TPR-C

9. TRANSAKCJE Z RAJAMI PODATKOWYMI

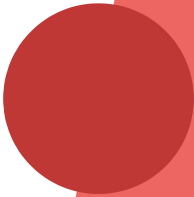
Spółka nie realizuje transakcji z podmiotami mającymi siedzibę lub miejsce zamieszkania w krajach lub terytoriach stosujących szkodliwą konkurencję podatkową.

Wszystkie transakcje zagraniczne są przez Spółkę monitorowane w ramach procedury WHT. Ponadto, Spółka monitoruje beneficjentów rzeczywistych dla realizowanych transakcji krajowych i zagranicznych

Począwszy od stycznia 2021 r. do katalogu procedur Spółka dodała zasady dochowania należytej staranności w identyfikacji, czy kontrahenci Spółki posiadają beneficjentów rzeczywistych w krajach lub terytoriach stosujących szkodliwą konkurencję podatkową. Weryfikacja taka jest przeprowadzana w celu ustalenia dodatkowych obowiązków dokumentacyjnych zgodnie z przepisami Oddziału 3 UPDOP



PROPERTIES
CEETRUS



CEETRUS POLSKA SP. Z O.O.
Ul. Polna 11, 00-633 Warszawa
NIP: 1230936438
REGON: 017174600
KRS: 0000171668