

SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI STRATEGI PODATKOWEJ SPRAVIA SP. Z O.O. ZA 2023 R.

Niniejszy dokument stanowi informację spółki Spravia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (NIP 5272458715; dalej: "Spravia" lub „Spółka”) o realizowanej w **2023 r. strategii podatkowej** zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 27c ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1800 ze zm.).

1. Informacje o Spółce

Spravia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prowadzi działalność deweloperską w sześciu miastach w Polsce: Warszawie, Poznaniu, Krakowie, Gdańsku, Gdyni i Wrocławiu. Kapitał zakładowy spółki wynosi 657.333.000 zł. Od początku swej działalności w 1999 roku spółka wybudowała ponad 21.500 mieszkań i lokali, zlokalizowanych w ponad 147 projektach i ich etapach. Do roku 2021 spółka działała pod nazwą Budimex Nieruchomości Sp. z o.o..

Tworząc osiedla mieszkaniowe, Spravia dba o to, aby swoją funkcjonalnością służyły nie tylko ich mieszkańcom, ale także społecznościom lokalnym. Szczególną wagę przykładamy do klasy projektów architektonicznych i planów mieszkań, jak również do jakości wykonania. Osiedla Spravii realizowane są zgodnie z wizją przedstawioną na wizualizacjach i w materiałach reklamowych. Priorytetowo traktowana jest idea rzeczywistego odzwierciedlenia obietnic z folderu w gotowych osiedlach. Dotrzymujemy swoich zobowiązań wynikających z umów, także tych złożonych w rozmowach czy korespondencji mailowej. Dzięki takim działaniom, Spravia cieszy się wśród klientów zaufaniem i opinią wiarygodnego dewelopera. Zapewniamy wsparcie klientom na każdym etapie, we wszystkich procesach i przez lata: podczas wyboru mieszkania, w procesie kredytowania, w zakresie prac wykończeniowych i organizacji robót, a także w czasie gwarancji i w okresie posprzedażowym. Dbamy i wspieramy lokalne społeczności. Trzymamy się przejrzystej zasady angażowania się tam, gdzie budujemy.

Spółka kieruje się przekonaniem, że budowane przez nią mieszkania powinny powstawać w sposób zrównoważony – w poszanowaniu lokalnego kontekstu, środowiska naturalnego oraz uwarunkowań społecznych. Swoimi działaniami potwierdzamy, że Spravia to solidna i godna zaufania firma, która przestrzega zasad etyki i zawsze dotrzymuje złożonych obietnic.

Od dnia 2021 roku właścicielem Spółki została Spółka prawa Luksemburskiego CP Developer s.a.r.l.,

CP Developer s.a.r.l. to spółka powołana do realizacji przedsięwzięcia polegającego na nabyciu Spravia oraz prowadzenia i rozwijania, za jej pośrednictwem, działalności na rynku deweloperskim i nieruchomościowym w Polsce. Do października 2023 r. współnikami CP Developer s.a.r.l. byli Crestyl i Vulgaris.

Crestyl jest czeską Grupą będącą liderem na rynku w zakresie realizacji wielofunkcyjnych nieruchomości mieszkalnych, handlowych i komercyjnych. Buduje społeczności i trwałe relacje poprzez konsekwentność, jakość i dbałość o szczegóły. Posiada bogate doświadczenie w prowadzeniu różnorodnych inwestycji nieruchomościowych i jest nieocenionym wsparciem w budowaniu przewagi konkurencyjnej, pozyskiwaniem finansowania zewnętrznego i organizacji biznesu.

Vulgaris jest spółką z o.o. prawa luksemburskiego, związaną z Cornerstone Partners sp. z o.o., tj. polskim podmiotem inwestycyjnym z doświadczeniem w transakcjach na rynku nieruchomości i private equity w Polsce.

2. Wprowadzenie do informacji o realizowanej strategii podatkowej

Sprawa działa zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa oraz ustanowionymi regulacjami wewnętrznymi. Istotnym celem działalności Spółki jest wspieranie zaufania oraz bezpieczeństwa wszystkich uczestników obrotu gospodarczego. Zarząd Spółki ma świadomość, że rzetelne podejście Spółki do wykonania obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego wpływa na jej wizerunek jako wiarygodnego kontrahenta.

Kompletność i prawidłowość rozliczeń podatkowych są dla Spółki celami priorytetowymi i jednymi z najistotniejszych czynników świadczących o jej rzetelności i uczciwości. Spółka przykłada istotną wagę do etycznego postępowania zarówno w kontekście swoich kontaktów zewnętrznych jak i wewnętrznych. Wyrazem tych działań jest przyjęty Kodeks Etyki, którego stosowanie w praktyce jest priorytetem Spółki.

Spółka przestrzega obowiązujących przepisów prawa podatkowego. Na działania podejmowane w tym kierunku składają się:

- staranna i wnikliwa analiza skutków prawnych i podatkowych podejmowanych decyzji biznesowych, w tym w szczególności związanych z nabyciem i sprzedażą nieruchomości gruntowych,
- terminowe i rzetelne wypełnianie obowiązków związanych ze składaniem odpowiednich deklaracji podatkowych oraz informacji podatkowych, według najlepszej wiedzy oraz z dochowaniem należytej staranności
- terminowe wpłacanie wszelkich należności budżetowych, zarówno centralnych jak i lokalnych
- powierzanie funkcji podatkowych odpowiednio wykwalifikowanej kadrze pracowników i dokładanie należytych starań w celu ustawicznego podnoszenia kompetencji zespołu, w tym zakresie, zapewnianie regularnych szkoleń podnoszących i aktualizujących wiedzę podatkową
- prowadzenie ksiąg rachunkowych w sposób rzetelny, zgodnie z obowiązującymi przepisami o rachunkowości, korzystając z odpowiednich systemów i dedykowanych narzędzi informatycznych, które wspomagają pracowników działu finansowo-księgowego w prawidłowym i terminowym wypełnianiu obowiązków podatkowych
- zapewnianie wsparcia zewnętrznych doradców podatkowych o ustalonej renomie w branży i z dużym doświadczeniem

- podejmowanie działań mających na celu podnoszenie świadomości podatkowej całej organizacji w zakresie skutków podatkowych podejmowanych inicjatyw oraz wpływu podejmowanych działań i decyzji na pozycję podatkową Spółki
- szczególna staranność przy weryfikacji partnerów biznesowych i spełniania przez nich wysokich standardów w zakresie realizacji obowiązków podatkowych (między innymi obowiązki rejestracyjne w zakresie podatku od towarów i usług oraz „biała lista”)
- stosowanie zasady „ceny rynkowej” zgodnie z polskimi przepisami dotyczącymi cen transferowych oraz wytycznymi OECD w transakcjach kontrolowanych pomiędzy podmiotami powiązаныmi, zapewniając, że zastosowana cena transferowa odzwierciedla ekonomiczną istotę transakcji
- wystrzeganie się sztucznych struktur mających na celu unikanie opodatkowania lub nie odzwierciedlających rzeczywistej treści gospodarczej
- zapewnienie nadzoru Zarządu nad przestrzeganiem ustanowionych reguł i procesów oraz okresowy przegląd stosowanych ustaleń pod kątem ich aktualności i zgodności z bieżącymi przepisami prawa
- planowanie zmian w procesach i procedurach oraz wspierających je narzędziach informatycznych, które mają na celu dostosowanie organizacji do zmiennego otoczenia rynkowego i podatkowego

Spółka wystrzega się schematów agresywnej optymalizacji podatkowej oraz podejmuje konsekwentne działania mające na celu zabezpieczenie własnej pozycji podatkowej przy użyciu dostępnych instrumentów prawa podatkowego.

3. Informacje o stosowanych przez Spravia procesach oraz procedurach dotyczących zarządzania wykonywaniem obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego i zapewniających ich prawidłowe wykonanie.

Spółka wdrożyła następujące procedury i instrukcje operacyjne:

- Kodeks Etyki
- procedura przeciwdziałania przeciw niewywiązywaniu się z obowiązku przekazywania informacji o schematach podatkowych
- Polityka Compliance – mająca na celu zapewnienie zgodności działalności organizacji z obowiązującymi przepisami prawa, normami i regulacjami wewnętrznymi, zapobiegające naruszeniom dobrego imienia i reputacji spółki, minimalizacji ryzyka wystąpienia strat finansowych związanych z działalnością niezgodną z prawem lub regulacjami wewnętrznymi, jak również ograniczenie ryzyka narażenia na odpowiedzialność cywilną, administracyjną albo karną
- Procedura Zgłoszeń Wewnętrznych (whistleblowing) regulująca możliwość zgłaszania przez pracowników naruszeń określonych w niniejszej procedurze np. przypadków korupcji itp.

Spółka stosuje w praktyce następujące zasady oraz regulacje wewnętrzne zapewniające prawidłowe wykonanie obowiązków podatkowych:

- instrukcja wewnętrznego obiegu dokumentów i ich akceptacji

- zasady weryfikacji statusu VAT dostawcy na etapie nawiązywania współpracy
- weryfikacja statusu VAT kontrahenta na moment ujęcia każdej faktury
- weryfikacja rachunków bankowych kontrahentów pod kątem ich rejestracji jako rachunków związanych z działalnością przed każdorazowym dokonaniem płatności oraz wymaganie od kontrahentów odpowiedniej rejestracji tych rachunków (biała lista)
- stosowanie modelu podzielonej płatności do wszystkich transakcji objętych obowiązkowym mechanizmem
- stosowanie modelu podzielonej płatności do pozostałych transakcji nie objętych obowiązkowym mechanizmem na zasadzie dobrowolności jego stosowania
- stosowanie zasad postępowania w przypadku złożenia propozycji przyjęcia korzyści majątkowej
- stosowanie zasad uczestnictwa w imprezach sponsorowanych
- stosowanie zasad zatwierdzania projektów sponsoringowych

Spravia stosuje również, w praktyce, wiele działań i czynności niemających sformalizowanego charakteru, które oparte są na wieloletnim doświadczeniu kadry Pionu Finansowego, i ukierunkowane są na zapewnienie prawidłowości rozliczeń podatkowych.

4. Informacje o stosowanych przez Spółkę dobrowolnych formach współpracy z organami Krajowej Administracji Skarbowej.

W 2023 roku Spółka nie przystąpiła do, przewidzianych prawem, dobrowolnych form współpracy z organami Krajowej Administracji Skarbowej takich jak umowa o współdziałanie czy dobrowolne porozumienia podatkowe.

Niemniej jednak, Spravia wykazuje pełną gotowość do współpracy z organami podatkowymi, a w podejmowanych przez siebie działaniach zachowuje otwartość oraz przejrzystość wobec organów podatkowych. Wszelkie zapytania kierowane do spółki przez organy administracji skarbowej adresowane są niezwłocznie, a przekazywane informacje i dokumenty możliwie najpełniej odpowiadają na zadane pytania.

5. Informacje o realizacji przez Spółkę obowiązków podatkowych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, wraz z informacją o liczbie przekazanych Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej informacji o schematach podatkowych, o których mowa w art. 86a § 1 pkt 10 Ordynacji podatkowej, z podziałem na podatki, których dotyczą.

Spółka, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, realizowała w 2023 r. obowiązki podatnika podatku dochodowego od osób prawnych, podatku od towarów i usług, podatku od nieruchomości, podatku u źródła oraz płatnika podatku dochodowego od osób fizycznych, okazjonalnie podatnika w zakresie podatku od czynności cywilno-prawnych.

W 2023 r. Spravia nie zidentyfikowała w swoich działaniach obszaru który wymagałby raportowania w ramach MDR i nie składała informacji o schematach podatkowych.

6. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi których wartość przekracza 5% sumy bilansowej aktywów w rozumieniu przepisów o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego Spółki, w tym podmiotami niebędącymi rezydentami podatkowymi Rzeczypospolitej Polskiej

Próg informacyjny (w tys. zł):

Suma bilansowa wykazana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym za rok 2023	1 514 224
5% sumy bilansowej	75 711

W roku 2023 Spółka realizowała następujące transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, których wartość przekracza 5% sumy bilansowej aktywów :

- udzielenie pożyczki podmiotowi powiązanemu

7. Informacje o planowanych lub podejmowanych przez Spółkę działaniach restrukturyzacyjnych mogących mieć wpływ na wysokość zobowiązań podatkowych podatnika lub podmiotów powiązanych

W 2023 roku Spółka nie podejmowała ani nie planowała działań restrukturyzacyjnych mogących mieć wpływ na wysokość zobowiązań podatkowych Spółki lub podmiotów z nią powiązanych.

Jednocześnie, nowa strategia realizacji projektów deweloperskich zakłada rozpoczęcie realizacji nowych projektów w formule spółek celowych

dedykowanych konkretnemu zadaniu inwestycyjnemu. W roku 2023 powołano 9 nowych spółek celowych w których kapitale zakładowym Spravia objęła udziały.

Grunty związane z 3 projektami mieszkaniowymi zostały przeniesione do nowoutworzonych spółek celowych w drodze aportu nieruchomości w zamian za objęte udziały w podwyższonym kapitale zakładowym spółek. Wszystkie powyższe transakcje przeprowadzone zostały na zasadach rynkowych, gdzie wycena aktywów potwierdzona została wyceną przygotowaną przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego z uznanymi uprawnieniami międzynarodowymi.

8. Informacje o złożonych przez Spravia wnioskach o wydanie:

8.1. ogólnej interpretacji podatkowej, o której mowa w art. 14a § 1 Ordynacji podatkowej.

w 2023 r. Spółka nie składała wniosków.

8.2. interpretacji przepisów prawa podatkowego, o której mowa w art. 14b Ordynacji podatkowej.

w 2023 r. Spółka nie składała wniosków

8.3. wiążącej informacji stawkowej, o której mowa w art. 42a ustawy o podatku od towarów i usług.

w 2023 r. Spółka złożyła 5 wniosków o wydanie wiążącej informacji stawkowej w zakresie opodatkowania sprzedaży nieruchomości.

8.4. wiążącej informacji akcyzowej, o której mowa w art. 7d ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2008 r. o podatku akcyzowym (Dz.U. z 2020 r. poz. 722, z późn. zm.117)).

w 2023 r. Spółka nie składała wniosków.

9. Informacje dotyczące dokonywania rozliczeń podatkowych podatnika na terytoriach lub w krajach stosujących szkodliwą konkurencję podatkową wskazanych w aktach wykonawczych wydanych na podstawie art. 11j ust. 2 i na podstawie art. 23v ust. 2 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz w obwieszczeniu ministra właściwego do spraw finansów publicznych wydanym na podstawie art. 86a § 10 Ordynacji podatkowej

W 2023 roku Spółka nie dokonywała rozliczeń podatkowych na terytoriach lub w krajach stosujących szkodliwą konkurencję podatkową określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 11j ust. 2 ustawy o CIT i na podstawie art. 23v ust. 2 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1128 z późn. zm.) oraz w obwieszczeniu Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 13 października 2021 r. w sprawie ogłoszenia listy krajów i terytoriów wskazanych w unijnym wykazie jurysdykcji niechętnych współpracy do celów podatkowych przyjmowanym przez Radę Unii

Europejskiej, które nie zostały ujęte w wykazie krajów i terytoriów stosujących szkodliwą konkurencję podatkową wydawanym na podstawie przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz przepisów o podatku dochodowym od osób prawnych, oraz dnia przyjęcia tego wykazu przez Radę Unii Europejskiej (M. P. z 2021 r. poz. 940).