

DOM DEVELOPMENT S.A.

PLAC PIŁSUDSKIEGO 3

00-078 WARSZAWA



INFORMACJA

O REALIZOWANEJ STRATEGII PODATKOWEJ

W OKRESIE

OD 1 STYCZNIA 2021 ROKU DO 31 GRUDNIA 2021 ROKU

Podstawa prawna

Niniejsza informacja o strategii podatkowej realizowanej przez Dom Development S.A. (dalej „**Dom Development**”) w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r., została sporządzona i opublikowana na stronie internetowej Dom Development w wykonaniu obowiązku określonego w art. 27c ust. 1 w związku z art. 27b ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 1406 ze zm.)(dalej jako: „**ustawa o PDOP**”). Treść niniejszego dokumentu powinna być interpretowana w świetle przepisów stanowiących podstawę jej sporządzenia.

Strategia gospodarcza realizowana przez Dom Development oraz założenia strategii podatkowej

Dom Development jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. (dalej jako: „**Grupa Dom Development**”) i jest największym oraz jednym z najdłużej działających przedsiębiorstw deweloperskich na polskim rynku. W 2021 r. Dom Development obchodził jubileusz 25-lecia działalności, w trakcie której wybudował 45 tysięcy mieszkań. Strategia gospodarcza konsekwentnie realizowana przez Dom Development, zakładająca nie tylko trwały wzrost liczby budowanych mieszkań, ale również utrzymanie jak najwyższej jakości realizowanych projektów i zapewnienia bezpieczeństwa dla klientów, skutkuje ugruntowaną pozycją i silną marką na polskim rynku deweloperskim. W ramach realizowanej strategii, Dom Development sukcesywnie rozszerza swoją działalność na kolejne rynki, czego wyrazem jest wejście w 2021 r. na rynek krakowski będący drugim co do wielkości, po Warszawie, rynkiem mieszkaniowym w Polsce. Dom Development jest od 2006 roku notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Jako podmiot publiczny, Dom Development dąży do pełnej transparentności swoich rozliczeń, w tym rozliczeń podatkowych. Prawidłowe i rzetelne wywiązywanie się z obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego stanowi fundament odpowiedzialności społecznej Dom Development oraz istotny element realizowanej strategii gospodarczej. W związku tym, Dom Development nie tworzy struktur optymalizacyjnych w zakresie podatków, ani nie uczestniczy w transakcjach mających na celu minimalizowanie wysokości zobowiązań podatkowych oraz nie wykorzystuje ewentualnych luk w przepisach prawa podatkowego, których stosowanie mogłoby zmniejszyć obciążenia podatkowe. Strategia podatkowa realizowana przez Dom Development służy zapewnieniu zgodności rozliczeń podatkowych z obowiązującymi przepisami prawa przy jednoczesnym zapewnieniu dostępu do ulg, zwolnień oraz odliczeń przysługujących Dom Development z mocy prawa. Strategia podatkowa Dom Development zakłada nie tylko stałe monitorowanie zmieniającego się otoczenia prawopodatkowego, ale również aktywne rewidowanie wykładni przepisów prawa podatkowego dokonywanej przez organy podatkowe i sądy administracyjne w celu kontroli poprawności wykładni tych przepisów stosowanej przez Dom Development oraz wykorzystywania instytucji indywidualnej interpretacji prawa podatkowego celem zapewnienia prawidłowej realizacji obowiązków podatkowych.

Informacje o stosowanych procesach i procedurach dotyczących zarządzania wykonywaniem obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego i zapewniających ich prawidłowe wykonanie

Struktura organizacyjna Dom Development definiuje podział obowiązków oraz odpowiedzialności w ramach poszczególnych działów merytorycznych. W zakresie rozliczeń podatkowych, w strukturze

organizacyjnej Dom Development wyodrębniono Dział księgowości oraz Dział HR, w ramach których funkcjonują dedykowane komórki organizacyjne odpowiedzialne za rozliczenia podatkowe. Komórki te zatrudniają wykwalifikowaną kadrę posiadającą kompleksową wiedzę z zakresu prawa podatkowego, niezbędną dla prawidłowego realizacji przez Dom Development obowiązków podatkowych. Ponadto, Dom Development korzysta ze wsparcia doświadczonych i renomowanych zewnętrznych doradców podatkowych. Nadzór nad prawidłowością procesów księgowych i podatkowych w Dom Development sprawuje Dyrektor Finansowy - Wiceprezes Zarządu, natomiast odpowiedzialność za kwestie podatkowe Dom Development spoczywa na Zarządzie.

W ramach zapewnienia prawidłowej realizacji obowiązków podatkowych oraz zarządzania ryzykiem podatkowym, w Dom Development wprowadzone zostały następujące procedury, będące jednocześnie standardem Grupy Dom Development:

- a) Ogólna Polityka Podatkowa, przyjęta uchwałą Zarządu Dom Development nr 03/10/2021 w dniu 27 października 2021 r., w zakresie której określone zostały w szczególności, następujące zagadnienia:
 - priorytety w zakresie rozliczeń podatkowych;
 - zarządzanie ryzykiem podatkowym;
 - istotne obszary rozliczeń podatkowych;
 - struktura podziału odpowiedzialnych za poszczególne zagadnienia podatkowe.

- b) Procedura w zakresie wypełniania obowiązków przewidzianych w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa w związku ze zobowiązaniami podatkowymi oraz innymi zobowiązaniami publicznoprawnymi, których podmiotem jest Dom Development, przyjęta uchwałą Zarządu Dom Development nr 04/10/2021 w dniu 27 października 2021 r., w zakresie której określone zostały w szczególności, następujące zagadnienia:
 - monitorowanie zmian w prawie podatkowym oraz interpretacji i wykładni przepisów podatkowych oraz uwzględniania ich w praktyce stosowania prawa podatkowego przez Dom Development;
 - zasady postępowania w przypadku czynności sprawdzających, kontroli podatkowej, kontroli celno-skarbowej i postępowań podatkowych;
 - zasady archiwizacji dokumentacji podatkowej;
 - zasady dotyczące występowania o wydanie interpretacji prawa podatkowego;
 - zasady dotyczące współpracy z doradcami zewnętrznymi.

- c) Procedura w zakresie rozliczania osób fizycznych z tytułu należności publicznoprawnych, przyjęta uchwałą Zarządu Dom Development nr 05/10/2021 w dniu 27 października 2021 r., w zakresie której określono w szczególności, zasady zbierania i przetwarzania dokumentacji oraz danych dotyczących zatrudnienia, wynagradzania oraz pozostałych świadczeń pracowniczych zatrudnionych przez Dom Development pracowników lub zaangażowanych współpracowników dla potrzeb regulowania zobowiązań z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych, składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne oraz innych należności publicznoprawnych regulowanych przez Dom Development bezpośrednio lub w charakterze płatnika w związku z zatrudnieniem pracowników lub zaangażowaniem współpracowników.

- d) Procedura w zakresie rozliczania podatku od nieruchomości, przyjęta uchwałą Zarządu Dom Development nr 06/10/2021 w dniu 27 października 2021 r., w zakresie której określono w szczególności, następujące zagadnienia:
- zasady współpracy pomiędzy jednostkami organizacyjnymi Spółki w zakresie przekazywania informacji niezbędnych do prawidłowej identyfikacji obowiązku podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości oraz rozliczania tego podatku;
 - zasady identyfikacji momentu powstania obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości, przedmiotu opodatkowania tym podatkiem oraz właściwej stawki tego podatku.
- e) Procedura w zakresie podatku od towarów i usług, przyjęta uchwałą Zarządu Dom Development nr 07/10/2021 w dniu 27 października 2021 r., w zakresie której określono w szczególności, następujące zagadnienia:
- zasady gromadzenia dokumentacji niezbędnej dla potwierdzenia możliwości skorzystania z określonej stawki podatku oraz potwierdzenia faktu rzeczywistej dostawy towaru lub świadczenia usługi;
 - zasady ustalania momentu powstania obowiązku podatkowego;
 - zasady dokumentowania oraz archiwizowania dokumentów w zakresie wykonanych i nabywanych usług niematerialnych, w odniesieniu do których przysługuje prawo do odliczenia podatku naliczonego;
 - zasady przygotowywania, weryfikowania i akceptowania danych niezbędnych do sporządzenia JPK;
 - zasady regulowania płatności w przypadku zastosowania specjalnych procedur m.in. mechanizmu podzielonej płatności.
- f) Procedura w zakresie Podatku Dochodowego od Osób Prawnych, przyjęta uchwałą Zarządu Dom Development nr 08/10/2021 w dniu 27 października 2021 r., w zakresie której określone zostały w szczególności, następujące zagadnienia:
- identyfikacja zdarzeń gospodarczych, w szczególności zawieranych transakcji i otrzymywanych lub dokonywanych płatności w związku z tymi zdarzeniami gospodarczymi pod kątem obowiązków Dom Development w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych;
 - weryfikacja i kwalifikacja zdarzeń gospodarczych na potrzeby rozliczenia w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych;
 - kalkulacja zobowiązań podatkowych, przygotowanie zeznań podatkowych oraz ich przesłanie do właściwych organów podatkowych
 - gromadzenie dokumentów potwierdzających wykonanie nabywanych przez Spółkę usług o charakterze niematerialnym.

Realizując obowiązki podatkowe nałożone przepisami prawa, Dom Development stosuje się, w szczególności, do następujących zasad:

- 1) analizuje charakter danego zdarzenia gospodarczego i określa, czy jest ono wpisane w strategię gospodarczą, czy nie wykracza poza przyjęty zakres działalności oraz czy odpowiada zasadom

wyrażonym we wdrożonych procedurach podatkowych. Analiza ta jest przeprowadzana zarówno przed, jak i po podjęciu decyzji o realizacji danego zdarzenia;

- 2) przeprowadza analizę celów i przesłanek gospodarczych dla dokonania danej transakcji gospodarczej, nie realizując transakcji, w stosunku do których istnieje prawdopodobieństwo, zastosowania przepisów dotyczących unikania opodatkowania lub zostanie postawiony zarzut wykonywania czynności pozornych mających na celu obejście prawa;
- 3) nie przeprowadza transakcji, które wiążą się z wysokim poziomem ryzyka podatkowego, wynikającym zarówno z analizy przepisów podatkowych, jak i ukształtowanej praktyki podatkowej;
- 4) ostateczną decyzję odnośnie akceptowalnego poziomu ryzyka transakcji gospodarczej podejmuje każdorazowo Zarząd, zgodnie z obowiązującymi zasadami reprezentacji, za zgodą Dyrektora Finansowego.
- 5) dąży do rozpowszechnienia u swoich pracowników i współpracowników wiedzy na temat wykładni przepisów prawa podatkowego, która minimalizuje ryzyko sporu z organami podatkowymi.

W Dom Development obowiązuje również Procedura przeciwdziałania niewywiązywaniu się z obowiązku przekazywania informacji o schematach podatkowych (MDR), przyjęta uchwałą Zarządu Dom Development nr 04/08/19 z dnia 13 sierpnia 2019 roku.

Informacje o dobrowolnych formach współpracy z organami Krajowej Administracji Skarbowej.

Dom Development w 2021 r. nie korzystał z żadnych form współpracy z organami Krajowej Administracji Skarbowej.

Informacje odnośnie realizacji 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 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa

Odnośnie realizacji obowiązków podatkowych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej:

- a) w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych Dom Development, jako podatnik tego podatku, terminowo wpłacał na rachunek organu podatkowego zaliczki na podatek dochodowy od osób prawnych oraz terminowo złożył do organu podatkowego roczną deklarację tego podatku oraz dokonał rocznego rozliczenia podatkowego;
- b) w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych Dom Development, działając jako płatnik tego podatku, terminowo wpłacał na rachunek organu podatkowego pobrane zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych oraz terminowo przesłał podatnikom tego podatku wymagane informacje podatkowe oraz złożył do organu podatkowego roczną deklarację o zaliczkach na ten podatek;
- c) w zakresie podatku od towarów i usług Dom Development terminowo wpłacał na rachunek organu podatkowego kwoty należnego zobowiązania podatkowego oraz terminowo składał do organu podatkowego prawnie wymagane rozliczenie tego podatku;
- d) w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych oraz podatku dochodowego od osób fizycznych należnego z tytułu dywidend wypłacanych przez Dom Development - wypłata

dywidend odbywa się za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych na rachunek pieniężny akcjonariusza prowadzony przez biuro maklerskie, które pełni rolę płatnika tych podatków;

- e) w zakresie podatku od nieruchomości, Dom Development złożył terminowo deklarację na podatek od nieruchomości oraz terminowo wpłacał miesięczne raty podatku od nieruchomości;
- f) w zakresie podatku od czynności cywilnoprawnych, Dom Development terminowo składał deklaracje podatku od czynności cywilnoprawnych oraz wpłacał do organu podatkowego należny podatek.

W 2021 r. Dom Development nie działał w charakterze promotora, korzystającego lub wspomagającego w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa i nie był zobowiązany do przekazania Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej informacji o schematach podatkowych.

Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4, 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

W poniższej tabeli przedstawiono dane dotyczące progu wartości transakcji podlegających obowiązkowi ujawnienia w niniejszej strategii:

Sprawozdanie finansowe za 2020 r.	Suma bilansowa aktywów (w zł.)	5% sumy bilansowej aktywów (w zł.)
	3 034 367 000	151 718 350

W 2021 roku Dom Development był stroną transakcji z podmiotami powiązаныmi (w tym podmiotami niebędącymi rezydentami podatkowymi Rzeczypospolitej Polskiej). Transakcje, których wartość przekracza wskazany powyżej próg, dotyczą zakupu usług budowlanych świadczonych przez Dom Construction sp. z o.o. (polski rezydent podatkowy) w systemie generalnego wykonawstwa.

Informacje o planowanych lub podejmowanych działaniach restrukturyzacyjnych mogących mieć wpływ na wysokość zobowiązań podatkowych Dom Development lub podmiotów powiązanych w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4 ustawy o PDOP

W dniu 23 kwietnia 2021 r. w wyniku zawarcia umowy sprzedaży w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 31 stycznia 2019 r, Dom Development sprzedał 100% udziałów w M2 Biuro sp. z o.o.

W dniu 1 lipca 2021 r. Dom Development nabył od Reno Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie 77% akcji w Sento S.A. z siedzibą w Krakowie, która prowadziła działalność developerską w segmencie mieszkaniowym na rynku krakowskim działając w ramach Grupy Kapitałowej Sento. Celem nabycia Sento S.A., a tym samym Grupy Kapitałowej Sento, było rozpoczęcie działalności developerskiej przez Grupę Dom Development na rynku krakowskim.

W skład Grupy Kapitałowej Sento, według stanu na 31 grudnia 2021 r. wchodziły następujące podmioty

Nazwa podmiotu	Udział Sento S.A. w kapitale podstawowym podmiotu
Nestobud sp. z o.o.	100 %
Sento 17 sp. z o.o.	100 %
Sento 18 sp. z o.o.	100 %
Sento 21 sp. z o.o.	100 %
Sento 32 sp. z o.o.	100 %
Sento 18 sp. z o.o. sp. k.	66,66 %
Sento 21 sp. z o.o. sp. k.	66,66 %
Sento 32 sp. z o.o. sp. k.	98,04 %

Oprócz wskazanych powyżej transakcji, Dom Development nie dokonywał żadnych innych działań restrukturyzacyjnych, mogących mieć wpływ na wysokość zobowiązań podatkowych podatnika lub podmiotów powiązanych w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4 ustawy o PDOP.

Informacje o złożonych przez Dom Development wnioskach o wydanie ogólnej interpretacji podatkowej, interpretacji przepisów prawa podatkowego, wiążącej informacji stawkowej, wiążącej informacji akcyzowej

W 2021 r. Dom Development nie występował z wnioskami o wydanie ogólnej interpretacji podatkowej, wiążącej informacji stawkowej lub wiążącej informacji akcyzowej.

W 2021 r. Dom Development występował do Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej o wydanie następujących interpretacji prawa podatkowego:

Data złożenia wniosku	Zakres wniosku
12.01.2021r.	W zakresie skutków podatkowych dla dostawy nieruchomości.
03.02.2021r.	W sprawie opodatkowania podatkiem od towarów i usług transakcji odpłatnej dostawy nieruchomości i prawa do odliczenia przez Dom Development podatku naliczonego z tytułu takiej dostawy oraz momentu powstania obowiązku podatkowego z tytułu otrzymanej zaliczki przez sprzedających.
04.02.2021r.	W sprawie zwolnienia z opodatkowania podatkiem od towarów i usług sprzedaży nieruchomości oraz rezygnacji z tego zwolnienia na podstawie art. 43 ust. 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.

22.07.2021r.	W sprawie traktowania odsetek jako obrotu związanego z czynnościami, od których przysługuje odliczenie podatku naliczonego VAT naliczonego.
13.10.2021r.	W sprawie opodatkowania podatkiem od towarów i usług transakcji odpłatnej dostawy nieruchomości i prawa do odliczenia przez Dom Development podatku naliczonego z tytułu takiej dostawy.
17.10.2021r.	W sprawie opodatkowania podatkiem od towarów i usług transakcji odpłatnej dostawy nieruchomości i prawa do odliczenia przez Dom Development podatku naliczonego z tytułu takiej dostawy.
09.11.2021r.	W sprawie opodatkowania podatkiem od towarów i usług transakcji odpłatnej dostawy nieruchomości i prawa do odliczenia przez Dom Development podatku naliczonego z tytułu takiej dostawy.
15.11.2021r.	W sprawie opodatkowania podatkiem od towarów i usług transakcji odpłatnej dostawy nieruchomości i prawa do odliczenia przez Dom Development podatku naliczonego z tytułu takiej dostawy.

Informacje dotyczące dokonywania rozliczeń podatkowych na terytoriach lub w krajach stosujących szkodliwą konkurencję podatkową wskazanych w aktach wykonawczych na podstawie art. 11j ust. 2 ustawy o PDOP i na podstawie art. 23v ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz w obwieszczeniu ministra właściwego do spraw finansów publicznych wydanym na podstawie art. 86a ust. 10 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa

W 2021 r. Dom Development nie dokonywał rozliczeń podatkowych na terytoriach lub w krajach stosujących szkodliwą konkurencję podatkową.