

# **DOM DEVELOPMENT S.A.**

**PLAC PIŁSUDSKIEGO 3**

**00-078 WARSZAWA**



## **INFORMACJA**

**O REALIZOWANEJ STRATEGII PODATKOWEJ**

**W OKRESIE**

**OD 1 STYCZNIA 2022 ROKU DO 31 GRUDNIA 2022 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 2022 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 2022r., poz. 2587 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. 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 było 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 prawnopodatkowego, 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 prawidłowej 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 2022 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 2022 r. Dom Development nie działał w charakterze promotora i korzystającego 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.

W 2022 r. Dom Development działał w charakterze wspomagającego w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa i był zobowiązany do przekazania Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej czterech informacji o schematach podatkowych dotyczących podatku dochodowego od osób prawnych.

**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 zatwierzonego 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 2022 r.	Suma bilansowa aktywów (w zł.)	5% sumy bilansowej aktywów (w zł.)
	3 112 030 000	155 601 500

W 2022 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 1 lutego 2022 roku Spółka utworzyła spółkę Dom Development Kraków sp. z o.o., z kapitałem zakładowym 5 tys. zł w której objęła 100% udziałów pokrytych gotówką.

W dniu 11 marca 2022 r. spółka Dom Development Kraków sp. z o.o. nabyła 2 014 949 akcji spółki Sento S.A. (co stanowiło 6,3% akcji Sento S.A.) od akcjonariuszy mniejszościowych tej spółki. W dniu 16 marca 2022 r. spółka Sento S.A. nabyła od spółki Reno sp. z o.o. 5 289 851 akcji własnych (co stanowiło 16,7%

akcji Sento S.A.) celem ich dobrowolnego umorzenia. W wyniku powyższych transakcji Spółka stała się w sposób bezpośredni i pośredni właścicielem 100% kapitału akcyjnego Sento S.A.

W dniu 28 czerwca 2022 r. Spółka Dom Development S.A. nabyła 5 289 851 nowo-wyemitowanych akcji Sento S.A.- (co stanowi 16,7% akcji Sento S.A.). W grudniu 2022 roku Spółka nabyła od Dom Development Kraków sp. z o.o. 6,3% akcji Sento S.A., stając się jej jedynym akcjonariuszem

W dniu 28 lutego 2022 roku Spółka podpisała umowę sprzedaży z Giovanni Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym z siedzibą w Krakowie, na mocy której Spółka nabyła 100% udziałów w następujących spółkach z Grupy BUMA: Buma Development sp. z o.o., Buma Management Sp. z o.o., Buma Development 22 Sp. z o.o., Buma Development 21 Sp. z o.o., Buma Development 20 sp. z o.o., Buma Development 12 Sp. z o.o., Buma Development 8 sp. z o.o., zaś Dom Construction sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Spółki, nabyła 100% udziałów w Buma Contractor 1 sp. z o.o. W grudniu 2022 r. Dom Construction sp. z o.o. sprzedał udziały w spółce Buma Contractor 1 sp. z o.o. podmiotowi spoza grupy kapitałowej Dom Development.

W 2022 roku Spółka rozszerzyła swoją działalność na rynku krakowskim poprzez opisane wyżej utworzenie spółki Dom Development Kraków sp. z o.o., akwizycji spółek Grupy BUMA oraz objęcie w sposób bezpośredni i pośredni udziałów niekontrolujących w spółce Sento S.A..

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 2022 r. Dom Development nie występował z wnioskami o wydanie ogólnej interpretacji podatkowej, wiążącej informacji stawkowej lub wiążącej informacji akcyzowej.

W 2022 r. Dom Development występował do Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej o wydanie następujących interpretacji prawa podatkowego:

Data złożenia wniosku	Zakres wniosku
01.04.2022 r.	W zakresie skutków podatkowych połączenie spółek na gruncie przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
01.04.2022 r.	W zakresie skutków podatkowych połączenia spółek na gruncie podatku od czynności cywilnoprawnych.
01.04.2022 r.	Dotyczącą podatku od towarów i usług w zakresie niepodlegania opodatkowaniu podatkiem VAT przeniesienia całego majątku spółek przejmowanych na spółkę przejmującą w zamian za udziały.
22.08.2022 r.	Dotyczącą podatku od towarów i usług w zakresie skutków podatkowych związanych ze sprzedażą działki.

22.08.2022 r.	Dotyczącą podatku od czynności cywilnoprawnych w zakresie skutków podatkowych sprzedaży udziału w niezabudowanej nieruchomości.
22.08.2022 r.	Dotyczącą podatku od towarów i usług w zakresie skutków podatkowych związanych ze sprzedażą udziału w działce.
22.08.2022 r.	Dotyczącą podatku od czynności cywilnoprawnych w zakresie skutków podatkowych zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.
22.08.2022 r.	W zakresie podatku od towarów i usług dotyczącą skutków podatkowych związanych ze sprzedażą udziału w działce.
22.08.2022 r.	Dotyczącą podatku od czynności cywilnoprawnych w zakresie skutków podatkowych zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.
28.04.2022 r.	Dotyczącą podatku od czynności cywilnoprawnych w zakresie skutków podatkowych połączenia spółek.
01.04.2022 r.	Dotyczącą podatku dochodowego od osób prawnych w zakresie ustalenia czy w przypadku wniesienia dopłat do kapitału spółki przejmującej w związku z planowanym połączeniem, spółka przejmująca uzyska przychód podatkowy.
28.04.2022 r.	Dotyczącą podatku od towarów i usług w zakresie niepodlegania opodatkowaniu podatkiem VAT przeprowadzenia połączenia spółki ze spółkami przejmowanymi.
28.04.2022 r.	Dotyczącą skutków podatkowych połączenia spółek na gruncie przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

**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 2022 r. Dom Development nie dokonywał rozliczeń podatkowych na terytoriach lub w krajach stosujących szkodliwą konkurencję podatkową.