



Tischnera Office Sp. z o.o.

Informacja Tischnera Office Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o realizowanej strategii podatkowej za rok podatkowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r.

Wykaz definicji i skrótów użytych w dokumencie

Tischnera lub Spółka	Tischnera Office Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie
Cavatina Holding	Cavatina Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie
Grupa lub Grupa Cavatina	Grupa Kapitałowa składająca się z jednostki dominującej - Cavatina Holding oraz jej spółek zależnych
Cavatina	Cavatina Sp. z o.o., spółka kontrolująca Cavatina Holding
Podmioty Powiązane	Osoby prawne, osoby fizyczne powiązane kapitałowo lub osobowo, pośrednio lub bezpośrednio z Cavatina Holding, Spółką i Grupą
Ustawa o CIT	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. z dnia 24 listopada 2022 roku, Dz.U. z 2022 r. poz. 2587 z późn. zm.)
CIT	podatek dochodowy od osób prawnych
VAT	podatek od towarów i usług
PCC	podatek od czynności cywilnoprawnych
PIT	podatek dochodowy od osób fizycznych

1. Podstawa prawna i uwagi ogólne

Tischnera Office Sp. z o.o. jest spółką prawa polskiego z siedzibą w Krakowie. Spółka jako podatnik podatku dochodowego od osób prawnych, którego wartość przychodu uzyskanego w roku podatkowym zakończonym w dniu 31 grudnia 2022 roku przekroczyła 50 mln EUR zobligowana jest do sporządzenia informacji rocznej o realizacji strategii podatkowej. Niniejszy dokument publikowany jest jako informacja o realizacji strategii podatkowej Spółki i stanowi wypełnienie obowiązku wynikającego z art. 27c ust. 1 w związku z art. 27b ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o CIT.

Spółka wchodzi w skład Grupy Cavatina i jest spółką zależną Cavatina Holding. Cavatina Holding jako podmiot powiązany, dominujący w Grupie Cavatina publikuje niniejszy dokument Spółki na swojej stronie internetowej w wypełnieniu obowiązku nałożonego na Spółkę.

2. Informacje ogólne o Spółce i Grupie

Tischnera Office Sp. z o.o. została utworzona w dniu 17 marca 2017 roku. Spółka od dnia 15 maja 2023 roku jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000678192, numerem REGON 367284823 oraz numerem NIP 5472178305.

Tischnera Office Sp. z o.o. należy do Grupy Cavatina, w której pełni rolę spółki celowej. Główny przedmiot działalności obejmuje wynajem i zarządzanie nieruchomościami. W pierwszej połowie 2022 roku Spółka prowadziła aktywną działalność związaną z komercjalizacją powierzchni biurowej budynku o nazwie Tischnera Office przy ulicy ks. prof. J. Tischnera w Krakowie, wynajmem tej powierzchni oraz zarządzaniem budynkiem biurowym. Spółka w prowadzonej działalności zawierała umowy najmu z klientami poszukującymi powierzchni biurowej premium, w szczególności międzynarodowymi firmami sektora IT. W drugiej połowie 2022 roku Spółka sprzedała przedmiotową nieruchomość na rzecz niepowiązanego zagranicznego inwestora, funduszu Lone Star Capital.

Tischnera jest spółką zależną, której 100% udziałów znajduje się w posiadaniu spółki holdingowej, tj. Cavatina Holding. Grupa Cavatina jest jednym z liderów na polskim rynku nieruchomości, posiadając dynamicznie

powiększający się portfel inwestycji biurowych i wielofunkcyjnych. Grupa samodzielnie zarządza wszystkimi kluczowymi etapami w ramach procesu inwestycyjnego, począwszy od akwizycji nieruchomości, projektowania architektonicznego, aranżacji wnętrz po generalne wykonawstwo budynków i wykończenie powierzchni. Inwestycja Tischnera Office została zrealizowana w ramach strategii i celów Grupy, będąc jedną z jej większych dotychczasowych inwestycji – ok. 48 tys. metrów GLA.

3. Ogólne cechy strategii podatkowej Spółki na rok podatkowy trwający w 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.

Funkcja podatkowa Spółki wynika ze standardów struktury Grupy Cavatina, w której Spółka funkcjonuje. Grupa Cavatina przykładą istotną wagę do transparentności oraz aspektów środowiskowych, społecznych i korporacyjnych. Obowiązujące normy i standardy w Grupie Cavatina regulują regulaminy wewnętrzne dostępne dla każdego pracownika. W aspekcie środowiskowym i ładu korporacyjnego Grupa Cavatina publikuje corocznie raport ESG.

W ramach stosowanej strategii podatkowej w Grupie, Spółka dąży do zachowania pełnej zgodności z regulacjami przepisów prawa podatkowego oraz wymaganego przedstawiania informacji powołanym do tego organom władzy publicznej. Spółka dąży do pełnej transparentności w zakresie rozliczeń podatkowych.

Struktura Cavatina Holding, w tym Spółki, jest strukturą własnościową w całości opodatkowaną w Polsce. Spółka oraz Grupa nie uczestniczą i nie planują uczestniczyć w żadnych strukturach czy umowach spółek lub wspólnego przedsięwzięcia, które byłyby oparte lub w które byłyby zaangażowane podmioty ulokowane w krajach stosujących szkodliwą konkurencję podatkową albo zostałyby utworzone jedynie lub głównie w celach podatkowych.

Funkcję podatkową dla Spółki realizuje w ramach Grupy powiązana spółka Cavatina CUW sp. z o.o., która na podstawie stosunku umownego prowadzi księgi Spółki i odpowiada za jej rozliczenia finansowe, księgowo i podatkowe. Podmiot odpowiedzialny za sprawy finansowo-księgowo Spółki jest wyspecjalizowaną jednostką w ramach Grupy Cavatina do wykonywania tego rodzaju świadczeń na rzecz spółek z Grupy, w tym Spółki.

Element funkcji podatkowej w ramach strategii podatkowej Spółki, wykonywany dla Spółki jest w przeważającej większości przez spółkę powiązaną na podstawie stosunku umownego, która dokłada wszelkich starań aby należycie weryfikować, że osoby odpowiedzialne za zagadnienia finansowo-księgowo, w tym że osoby wykonujący czynności księgowo-podatkowe, mają niezbędną wiedzę i umiejętności zapewniające prawidłową realizację tych obowiązków. Podejmowane są również działania mające na celu monitorowanie zmian w przepisach prawa podatkowego oraz praktyki jego stosowania, tak by zapewnić prawidłowe wykonywanie obowiązków. Spółka korzysta także z usług doradztwa podatkowego świadczonych przez doradców podatkowych mających odpowiednią wiedzę fachową, w sytuacji wątpliwości co do interpretacji konkretnych zagadnień z dziedziny prawa podatkowego czy też weryfikacji i implementacji zmian w przepisach prawa podatkowego do działalności Spółki. Nad całokształtem tych zagadnień czuwa dedykowany doradca podatkowy (tax manager) Grupy.

Spółka działa w oparciu o podejście, zgodnie z którym strategia podatkowa jest dostosowana do komercyjnej działalności biznesowej Grupy, a ostateczne decyzje podejmowane są w oparciu o jej biznesowe potrzeby. W związku z debiutem giełdowym spółki dominujące podejmowane są usilne starania, by wypracować takie podejścia do zarządzania podatkowego, które pozwoli na skuteczne informowanie opinii publicznej oraz decydentów o strategii i transparentności podatkowej, w zakresie także dotyczącym Spółki. Podejście to ma wpływać na budowanie odpowiednich podstaw zaufania i wpływać pozytywnie na odbiór realizowanych inwestycji oraz prowadzonej działalności.

Prowadząc swoją działalność w ramach opisanych wyżej czynników funkcji podatkowej, Spółka dokłada należytej staranności i wszelkich możliwych starań aby:

- zapewnić prawidłowość rozliczeń podatkowych z przepisami prawa podatkowego i bilansowego, w sposób odzwierciedlający rzeczywisty przebieg zdarzeń gospodarczych i z zachowaniem rzetelności i prawidłowości dokumentów księgowych, podatkowych i umów;
- zachować transparentność rozliczeń podatkowych, spełniających rolę Spółki jako podmiotu gospodarczego przyczyniającego się do społecznego i ekonomicznego sposobu funkcjonowania państwa;
- rozliczenia podatkowe dokonywane były terminowo, w sposób budujący rzetelność i uczciwość względem organów państwa oraz innych uczestników obrotu;
- podejmowane decyzje z zakresu wątpliwości co do interpretacji przepisów prawa podatkowego motywowane były przesłankami merytorycznymi, a nie przesłankami optymalizacji podatkowej;

- organizacja posiadała odpowiedni poziom świadomości podatkowej, obowiązków podatkowych i budowała odpowiednią kulturę rzetelności podejścia do rozliczeń podatkowych.

4. Informacja o realizacji strategii podatkowej w roku podatkowym 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.

4.1. Informacja o stosowanych przez Spółkę procesach oraz procedurach dotyczących zarządzania wykonywaniem obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego i zapewniających ich prawidłowe wykonanie

Dedykowane procedury i procesy, które są przyjęte oraz stosowane przez Podmiot Powiązany prowadzący księgi rachunkowe oraz sprawy finansowo-księgowe przy wykonywaniu czynności dotyczących Spółki obejmują przede wszystkim kwestie prawidłowego, rzetelnego i terminowego wypełniania zobowiązań podatkowych oraz obowiązków deklaracyjno-sprawozdawczych.

W tym aspekcie, stosowane są w szczególności procedury dotyczące:

- księgowania i opisywania faktur inwestycyjnych oraz rozliczania kosztów i przychodów z wykonywanych inwestycji,
- księgowania innych dokumentów (faktur ogólnych, not obciążeniowych),
- zamknięcia miesięcznych okresów sprawozdawczych,
- zamknięcia rocznego okresu sprawozdawczego,
- dokonywania płatności w tym z zastosowaniem przepisów o mechanizmie podzielonej płatności oraz obowiązków dokonywania płatności za pośrednictwem rachunków bankowych,
- przekazywania informacji o schematach podatkowych

oraz innych przedmiotowo związanych z funkcją podatkową w Spółce.

4.2. Informacja o stosowanych dobrowolnych formach współpracy z organami Krajowej Administracji Skarbowej

W roku podatkowym 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r. Spółka nie stosowała żadnych uregulowanych przepisami prawa dobrowolnych form współpracy z organami Krajowej Administracji Skarbowej.

W szczególności Spółka:

- nie zawarła oraz nie wystąpiła z wnioskiem o zawarcie umowy o współdziałanie, o której mowa w art. 20s § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa (tj. z dnia 11 października 2023 r., Dz.U. z 2023 r. poz. 2383, dalej: Ordynacja Podatkowa);
- nie zawarła oraz nie wystąpiła z wnioskiem o zawarcie uprzedniego porozumienia cenowego o którym mowa w art. 83 ustawy z dnia 16 października 2019 r. o rozstrzyganiu sporów dotyczących podwójnego opodatkowania oraz zawieraniu uprzednich porozumień cenowych (tj. z dnia 7 kwietnia 2023 r., Dz.U. z 2023 r. poz. 948, dalej: Ustawa DRM);
- nie wystąpiła z wnioskiem o wydanie opinii zabezpieczającej, o której mowa w art. 119w § 1 Ordynacji Podatkowej;
- nie wystąpiła z wnioskiem o wzajemne porozumiewanie się, o którym mowa w art. 66 § 1 Ustawy DRM.

Niemniej jednak, Spółka współpracowała i kontaktowała się z organami skarbowymi w zakresie rozliczeń podatkowych bieżącej działalności, w szczególności właściwym Naczelnikiem Urzędu Skarbowego Kraków-Podgórze. Spółka dba o skuteczne i terminowe wypełnianie zobowiązań podatkowych, co zapewnia nie tylko zgodność z regulacjami prawnymi, ale również buduje zaufanie w relacjach z organami skarbowymi. Spółka przykłada dużą wagę, aby współpraca i kontakt z organami skarbowymi przebiegały w sposób profesjonalny i transparentny, odpowiadając na wszelkie uzasadnione pytania i wątpliwości organów, przedkładając pełne i rzetelne dokumenty oraz wyjaśnienia. Spółka dąży do kontynuowania i rozwijania współpracy, z pełnym zaangażowaniem w sferze podatkowej.

4.3. Informacje odnośnie do 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 § 1 pkt 10 Ordynacji podatkowej, z podziałem na podatki, których dotyczą

1. Realizacja obowiązków podatkowych

- Podatek CIT

Spółka jako polski rezydent podatkowy podlega nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w podatku dochodowym od osób prawnych. Spółka w roku podatkowym objętym niniejszą informacją wpłacała zaliczki na podatek dochodowy od osób prawnych w zwykłym trybie, tj. zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o CIT, jak również wpłacała podatek minimalny od przychodów z budynków o którym mowa w art. 24b ustawy o CIT. Spółka zapłaciła łącznie podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 10.108.129 zł. Podatek CIT płacony był na podstawie miesięcznych kalkulacji tego podatku, stosownie do właściwych przepisów ustawy o CIT w zakresie kalkulacji podstawy opodatkowania tym podatkiem. Spółka terminowo składa wymagane przepisami deklaracje podatkowe z zakresu podatku dochodowego od osób prawnych, jak również wywiązuje się z obowiązków w zakresie cen transferowych. Spółka na bieżąco analizowała dokonywane transakcje pod kątem obowiązków związanych z poborem jako płatnik podatku od niektórych dochodów (przychodów) osiąganych przez osoby niemające miejsca zamieszkania, siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i stosowała odpowiednie zasady opodatkowania do tych zdarzeń.

- Podatek VAT

Spółka składała pliki JPK_V7M za miesięczne okresy rozliczeniowe i odpowiednio regulowała podatek VAT do zapłaty, jak również w związku ze specyfiką działalności inwestycyjnej występowała o zwroty nadwyżki podatku naliczonego nad należnym. Spółka stosuje prawem przewidziane regulacje dotyczące tzw. ulgi na złe długi.

- Podatek PIT

Spółka nie posiadała obowiązków podatkowych z tytułu podatku PIT. Spółka w 2022 roku nie zatrudniała pracowników.

- Podatek PCC

Spółka nie dokonywała czynności podlegających podatkowi PCC w roku podatkowym objętym niniejszą informacją.

- Podatki i opłaty lokalne

Spółka podlegała opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości w 2022 roku, jednakże w związku ze zbyciem nieruchomości w dniu 24 sierpnia 2022 roku Spółka utraciła przedmiot opodatkowania niniejszym podatkiem. Spółka wywiązywała się z obowiązku zapłaty podatku od nieruchomości oraz z obowiązku składania deklaracji na podatek od nieruchomości.

2. Informacja o schematach podatkowych

Spółka na bieżąco monitoruje zawierane transakcji z perspektywy przepisów Ordynacji podatkowej o schematach podatkowych.

W roku podatkowym 01.01. – 31.12.2022 r. Spółka nie przekazała żadnej informacji o schemacie podatkowym Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej, w związku z brakiem zidentyfikowania zdarzeń powodujących wystąpienie tego obowiązku.

4.4. Informacja o transakcjach z podmiotami powiązanymi w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4 ustawy CIT, 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

Wartość 5% sumy bilansowej aktywów Spółki na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania Spółki, tj. za rok finansowo zakończony 31.12.2022 wynosi 1 274 245 zł. Do transakcji których wartość przekracza 5% sumy bilansowej należą:

1. Zakup usług aranżacji lokali;

2. transakcje udzielenia pożyczek;
3. transakcje zaciągnięcia pożyczek;
4. transakcje otrzymania poręczeń/gwarancji;

Dodatkowe dane dotyczące tych transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione zostały w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

4.5. Informacja o planowanych lub podejmowanych działaniach restrukturyzacyjnych mogących mieć wpływ na wysokość zobowiązań podatkowych podatnika lub podmiotów powiązanych w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4 ustawy CIT

W roku podatkowym trwającym w okresie 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r. Spółka nie realizowała żadnych działań restrukturyzacyjnych mogących mieć wpływ na wysokość jej zobowiązań podatkowych lub podmiotów z nią powiązanych w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4 ustawy CIT, w szczególności działań mogących spełniać przesłanki definicji restrukturyzacji określonej w par. 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie cen transferowych w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych (Dz.U.2018.2491 z dnia 2018.12.29 z późn. zm.) czy określonej w ordynacji podatkowej przesłanki przeniesienia funkcji, ryzyka lub aktywów, jeżeli przewidywany roczny wynik finansowy podmiotu przenoszącego lub podmiotów przenoszących przed odsetkami i opodatkowaniem (EBIT) w trzyletnim okresie po tym przeniesieniu wyniósłby mniej niż 50% przewidywanego rocznego EBIT, gdyby nie dokonano przeniesienia rozumianej jako szczególna cecha rozpoznawcza.

4.6. Informacja o złożonych wnioskach o wydanie ogólnej interpretacji podatkowej, interpretacji przepisów prawa podatkowego, wiążącej informacji stawkowej lub wiążącej informacji akcyzowej

W roku podatkowym 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r. Spółka:

- a) nie złożyła wniosku o wydanie ogólnej interpretacji podatkowej, o której mowa w art. 14a § 1 Ordynacji podatkowej;
- b) wystąpiła z jednym wnioskiem o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, o której mowa w art.14b Ordynacji podatkowej w zakresie skutków podatkowych transakcji sprzedaży nieruchomości;
- c) nie występowała z wnioskami o wydanie wiążącej informacji stawkowej, o której mowa w art. 42a ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
- d) nie występowała z wnioskami o wydanie wiążącej informacji akcyzowej, o której mowa w art. 7d ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2008 r. o podatku akcyzowym tj. z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1542).

4.7. Informacje dotyczące dokonywania rozliczeń podatkowych 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 roku podatkowym 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r. Spółka nie dokonywała rozliczeń podatkowych na terytoriach lub w krajach stosujących szkodliwą konkurencję podatkową, w tym także nie dokonywała żadnych wypłat na rzecz podmiotów posiadających siedzibę, miejsce zarządu czy miejsce prowadzenia działalności w takich krajach.