

Czy można przenieść własność nieruchomości w drodze podziału spółki przez wydzielenie?

Podział spółki przez wydzielenie służy wydzieleniu części działalności z jednej spółki do innej istniejącej spółki lub do spółki nowo zawiązanej. Wydzielenie części działalności ma często na celu zoptymalizowanie działalności spółki poprzez przykładowo rozdzielenie działalności operacyjnej spółki (działalności związanej z bezpośrednim wytwarzaniem towarów lub świadczeniem usług) od części jej majątku np. obejmującego nieruchomości. Proces taki może wiązać się w szczególności z zamiarem sprzedaży spółki, w której pozostawiona została działalność operacyjna, przy jednoczesnym zachowaniu w rękach dotychczasowych wspólników udziałów w spółce, do której wydzielono część jej majątku, np. nieruchomości. Podział spółki przez wydzielenie może służyć m.in. także rozdzieleniu różnych rodzajów działalności operacyjnej spółki w celu lepszego wykorzystania jej potencjału ekonomicznego, np. działalności produkcyjnej od działalności dystrybucyjnej spółki. Podział przez wydzielenie jest jednym z trybów podziału spółki przewidzianych w art. 529 § 1 kodeksu spółek handlowych.

Czy każdą spółkę można podzielić przez wydzielenie?

Spółki osobowe, tj. spółka jawna, spółka partnerska, spółka komandytowa i spółka komandytowo – akcyjna nie podlegają podziałowi. Oznacza to, że tylko spółkę kapitałową, tj. spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółkę akcyjną, można podzielić na dwie albo więcej spółek kapitałowych. Nie jest dopuszczalny także podział spółki akcyjnej, jeżeli kapitał zakładowy nie został pokryty w całości. Nie może być podzielona również spółka w likwidacji, która rozpoczęła podział majątku, ani spółka w upadłości.

Na czym polega podział spółki przez wydzielenie?

Podział przez wydzielenie polega na przeniesieniu części majątku spółki dzielonej na istniejącą spółkę lub na spółkę nowo zawiązaną. W wyniku podziału spółki przez wydzielenie wspólnicy spółki dzielonej (a nie ta spółka) otrzymują udiały lub akcje w podwyższonym kapitale zakładowym istniejącej spółki lub w kapitale zakładowym spółki nowo zawiązanej, do której następuje wydzielenie części majątku. Jak widać z powyższego, dokonanie podziału przez wydzielenie należy wyraźnie rozróżnić od wniesienia części majątku spółki tytułem wkładu niepieniężnego (aportu) do innej spółki, w którym udiały otrzymuje spółka wnosząca aport. Na skutek podziału przez wydzielenie spółka dzielona zachowuje swój byt prawny. Dalsze istnienie spółki dzielonej jest cechą odróżniającą podział przez wydzielenie od pozostałych sposobów podziału spółki przewidzianych w art. 529 § 1 kodeksu spółek handlowych.

ZCP – zorganizowana część przedsiębiorstwa

W drodze podziału przez wydzielenie ulega przeniesieniu część majątku spółki dzielonej, która może, ale nie musi, stanowić zorganizowaną część przedsiębiorstwa (w skrócie ZCP). Zidentyfikowanie w planowanym podziale przez wydzielenie możliwości przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa jest istotne z podatkowego punktu widzenia. Dla uznania, czy w danym przypadku mamy do czynienia ze zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa, wydzielana część majątku musi łącznie spełniać cztery wymogi (zgodnie z definicjami legalnymi zawartymi w art. 2 pkt 27e ustawy o podatku od towarów i usług oraz art. 4a pkt 4 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych):

1. musi ona stanowić zespół składników zarówno materialnych, jak i niematerialnych (w tym zobowiązań),
2. składniki te muszą być w sposób wyraźny wyodrębnione, pod względem finansowym oraz organizacyjnym,
3. zespół ten musi realizować określone zadania gospodarcze,
4. zespół ten musi posiadać cechę niezależności, tj. zdolności do stanowienia odrębnego przedsiębiorstwa samodzielnie realizującego te zadania gospodarcze.

Z podatkowego punktu widzenia zidentyfikowanie ZCP jako części majątku podlegającej przeniesieniu w trybie podziału przez wydzielenie, jak i tej części majątku, która pozostaje w spółce dzielonej oznacza, że transakcja taka jest wyłączona z opodatkowania podatkiem od towarów i usług (VAT). Dodatkowo, przeniesienie ZCP w drodze podziału przez wydzielenie jest konieczne aby w spółce, do której następuje wydzielenie (otrzymującej majątek), nie powstał przychód podlegający opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych. Z uwagi na okoliczność, iż w wyniku podziału przez wydzielenie spółka dzielona zachowuje swój byt prawny, konieczne i niezbędne jest, aby także część majątku, która pozostanie po dokonanych podziale w spółce dzielonej, stanowiła ZCP.

Szczególnie istotne jest zatem, aby dokonanie podziału przez wydzielenie poprzedzone było analizą stanu prawnego i faktycznego pod kątem ustalenia, czy możliwe będzie dokonanie podziału spółki przez wydzielenie ZCP obejmującej przykładowo nieruchomość oraz część działalności spółki, w skład której wchodzi wyodrębniony zespół składników materialnych i niematerialnych, w tym również zobowiązań, przeznaczonych do prowadzenia działalności związanej z tą nieruchomością (m.in. infrastrukturę i personel dedykowany do realizacji zadań związanych np. z udostępnianiem nieruchomości). Jeżeli zamiarem spółki dzielonej jest przeprowadzenie podziału przez wydzielenie określonej zorganizowanej części przedsiębiorstwa, wymagane jest zakwalifikowanie obu części majątku spółki dzielonej, tj. zarówno części, która po podziale pozostanie w spółce dzielonej, jak i tej podlegającej wydzieleniu, jako ZCP.

Korzyści

Zgodnie z art. 531 § 1 kodeksu spółek handlowych spółki przejmujące lub spółki nowo zawiązane, powstałe w związku z podziałem, wstępują z dniem wydzielenia w prawa i obowiązki spółki dzielonej, określone w planie podziału. Powołany przepis wprowadza zatem tzw. zasadę sukcesji uniwersalnej częściowej, która innymi słowy oznacza, że następca prawny wstępuje z dniem wydzielenia w tę część ogółu praw i obowiązków spółki dzielonej, która została mu przydzielona w planie podziału. W przypadku wydzielenia ze spółki dzielonej ZCP, w skład której wchodzi nieruchomość wraz z częścią majątku pozwalającą na prowadzenie działalności powiązanej z tą nieruchomością, wstąpienie spółki przejmującej w prawa i obowiązki spółki dzielonej obejmuje składniki majątku wchodzące w skład takiego ZCP. Ponadto, na spółkę przejmującą lub spółkę nowo zawiązaną (powstałą w związku z podziałem) przechodzą z dniem wydzielenia w szczególności zezwolenia, koncesje oraz ulgi, pozostające w związku z przydzielonymi jej w planie podziału składnikami majątku spółki dzielonej, a które zostały przyznane spółce dzielonej (chyba że ustawa lub decyzja o udzieleniu zezwolenia, koncesji lub ulgi stanowi inaczej). Dniem wydzielenia jest dzień wpisu nowej spółki (spółki przejmującej) do rejestru przedsiębiorców KRS lub dzień wpisu do rejestru przedsiębiorców KRS podwyższenia kapitału zakładowego spółki istniejącej, na którą przenoszona jest część majątku spółki dzielonej.

Warto także wskazać, że podział spółki przez wydzielenie może być etapem poprzedzającym dalsze zmiany formy prawnej zmierzające do uzyskania optymalnej, z prawnego i podatkowego punktu widzenia, struktury spółek. W szczególności możliwe jest przeprowadzenie dalszej reorganizacji zmierzającej do docelowego umiejscowienia części majątku (np. zorganizowanej części

przedsiębiorstwa obejmującej nieruchomość, która podlegała wydzieleniu ze spółki dzielonej) w spółce bardziej korzystnej podatkowo np. w spółce komandytowej. Reorganizacja taka wymagałaby zarówno dokonania podziału przez wydzielenie, jaki i dalszego przekształcenia jednej ze spółek w spółkę komandytową.

Szczególna forma planu podziału

W przypadku przeniesienia części majątku spółki dzielonej obejmującej ZCP, w skład której wchodzi nieruchomość, przejście prawa własności nieruchomości następuje w dniu wydzielenia. Przejście prawa własności wymaga następnie ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości. Podstawą wpisu w księdze wieczystej jest plan podziału określający składniki majątku przypadające spółce przejmującej (spółce istniejącej lub spółce nowo zawiązanej). Mając na uwadze wymóg wynikający z art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, aby plan podziału mógł być dokumentem stanowiącym podstawę wpisu w księdze wieczystej, powinien być sporządzony w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.