



## **CAVATINA GW SP. Z O.O.**

Informacja Cavatina GW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
o realizowanej strategii podatkowej za rok podatkowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r.

## Wykaz definicji i skrótów użytych w dokumencie

<b>Cavatina GW lub Spółka</b>	Cavatina GW sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie
<b>Cavatina Holding</b>	Cavatina Holding spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie
<b>Grupa lub Grupa Cavatina</b>	Grupa Kapitałowa składająca się z jednostki dominującej - Cavatina Holding oraz jej spółek zależnych
<b>Cavatina</b>	Cavatina sp. z o.o., spółka kontrolująca Cavatina Holding
<b>Podmioty Powiązane</b>	Osoby prawne, osoby fizyczne powiązane kapitałowo lub osobowo, pośrednio lub bezpośrednio z Cavatina Holding, Spółką i Grupą
<b>Ustawa o CIT</b>	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2805 z późn. zm.).
<b>Ustawa o PIT</b>	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 226 z późn. zm.).
<b>CIT</b>	podatek dochodowy od osób prawnych
<b>VAT</b>	podatek od towarów i usług
<b>PCC</b>	podatek od czynności cywilnoprawnych
<b>PIT</b>	podatek dochodowy od osób fizycznych

### 1. Podstawa prawna i uwagi ogólne

Cavatina GW 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 2023 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

Cavatina GW należy do Grupy Cavatina, w której pełni rolę spółki usługowej, będącej głównym wykonawcą inwestycji deweloperskich. Cavatina GW 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. Istotnym elementem modelu biznesowego Grupy jest posiadanie własnych zasobów umożliwiających pełnienie roli generalnego wykonawcy w pełnym wymiarze dla każdego z projektów (w tym w zakresie usług architektonicznych i usług projektowania konstrukcji), co pozwala na uniezależnienie się od zewnętrznych usług projektowania architektonicznego, minimalizację cen zakupu materiałów budowlanych

i wykończeniowych, sprawowanie pełnego bezpośredniego nadzoru nad realizowanymi projektami oraz zatrzymywanie w Grupie marży generalnego wykonawcy.

Grupa realizuje swoje inwestycje głównie w centrach dużych miast. Inwestycje Grupy zlokalizowane są w siedmiu największych miastach Polski.

Cavatina GW pełni w Grupie rolę generalnego wykonawcy inwestycji budowlanych prowadzonych dla wszystkich spółek celowych z Grupy Cavatina, toteż jej główny przedmiot działalności obejmuje kompleksowe prace prowadzące do wzniesienia i wykończenia obiektów budowlanych, przy czym Spółka świadczy także usługi projektowania oraz przygotowania dokumentacji projektowej i wsparcia w komercjalizacji powierzchni biurowej.

### **3. Ogólne cechy strategii podatkowej Spółki na rok podatkowy trwający w 01.01.2023 r. – 31.12.2023 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 od 1 stycznia 2022 r. 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, księgowe i podatkowe. Podmiot odpowiedzialny za sprawy finansowo-księgowe 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, która dokłada wszelkich starań aby należycie weryfikować, że osoby odpowiedzialne za zagadnienia finansowo-księgowe, 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 podstawy 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.

Spółka wykorzystuje uregulowane prawem instytucje podatkowe, jak również ulgi, zwolnienia i inne zachęty podatkowe, kierując się przy ich wykorzystaniu wyłącznie celem i brzmieniem właściwych przepisów inkorporujących prawa do ulg lub innych zachęt podatkowych.

Podejście do strategii podatkowej Spółki oraz wywiązywania się z obowiązków podatkowych pozostaje niezmiennie względem wcześniejszych lat podatkowych, a sposób podejścia do rozliczeń podatkowych przez Spółkę jest kontynuowany i ukierunkowany na prawidłowe wywiązywanie się z obowiązków podatkowych w kontekście gospodarczych działań Spółki. Jednocześnie, wyniki podatkowe Spółki są niższe niż w latach ubiegłych co jest rezultatem sytuacji rynkowej, zwłaszcza „schłodzenia” rynku powierzchni biurowych.

#### **4. Informacja o realizacji strategii podatkowej w roku podatkowym 01.01.2023 r. – 31.12.2023 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 01.01.2023 r. – 31.12.2023 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 z późn. zm., 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 (t.j. 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 tym z właściwym dla siebie Naczelnikiem Urzędu Skarbowego. 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 przebiegała 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. Spółka nie wyklucza zastosowania dobrowolnych form współpracy z organami Krajowej Administracji Skarbowej w przyszłości. Spółka podlega właściwości Naczelnika Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego – wyspecjalizowanego urzędu do obsługi tzw. „kluczowych podatników”.

#### **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 zwykłej formie, narastająco według miesięcznych kalkulacji dochodu podatkowego. Spółka zapłaciła łącznie podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie w wysokości 841.087 zł. Spółka terminowo składa wymagane przepisami deklaracje podatkowe z zakresu podatku dochodowego od osób prawnych, jak również wywiązuje się z obowiązków w zakresie cen transferowych w ustawowych terminach. 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, przy czym sytuacje transakcji transgranicznych są w Spółce niezwykle rzadkie, z uwagi na prowadzenie działalności w kraju i kontraktowanie głównie dostawców i wykonawców posiadających rezydencję podatkową w Polsce.

- 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 w zakresie realizowania kontraktów długoterminowych występowała o zwroty nadwyżki podatku naliczonego nad należnym. Spółka stosuje prawem przewidziane regulacje dotyczące tzw. ulgi na złe długi.

- Podatek PIT

Spółka pełniła rolę płatnika podatku dochodowego od osób fizycznych w odniesieniu do przychodów realizowanych przez jej pracowników, zleceniobiorców oraz osoby mianowane czy powołane do pełnienia funkcji zarządczych lub kontrolnych i w ustawowych terminach kalkulowała zaliczki na podatek, odprowadzała je i przysyłała wszelkie prawem wymagane informacje i deklaracje do właściwych organów podatkowych.

- Podatek PCC

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

- Podatki i opłaty lokalne

Spółka nie posiadała obowiązków podatkowych z tytułu podatków i opłat lokalnych w roku podatkowym objętym niniejszą informacją.

## 2. Informacja o schematach podatkowych

Spółka wdrożyła wewnętrzną procedurę identyfikacji i raportowania schematów podatkowych MDR. Spółka na bieżąco monitoruje zawierane transakcje z perspektywy przepisów Ordynacji podatkowej o schematach podatkowych.

W roku podatkowym 01.01.2023 r. – 31.12.2023 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 finansowy zakończony 31.12.2023 wynosi 45.628.024 zł. Do transakcji których wartość przekracza 5% sumy bilansowej należą:

1. Sprzedaż usług generalnego wykonawstwa;
2. Sprzedaż usług aranżacji lokali;
3. Zaciągnięcie pożyczek;
4. Udzielenie pożyczek;
5. Otrzymanie poręczeń.

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

Ponadto, Spółka zawierała także inne transakcje, których wartość nie przekracza tego progu, którymi były m.in.:

1. transakcje świadczenia usług projektowych;
2. transakcje refaktury poniesionych kosztów;
3. transakcje podnajmu lokalu;
4. zakup usług wspólnych;
5. udzielenie poręczeń;
6. transakcje świadczenia usług FM i TM.

### 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 01.01.2023 r. – 31.12.2023 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 § 2 pkt 1) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie cen transferowych w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1129) czy przesłanki przeniesienia funkcji, ryzyka lub aktywów, jeżeli przewidywany średnioroczny wynik finansowy podmiotu przenoszącego lub podmiotów przenoszących przed odsetkami i opodatkowaniem (EBIT) w trzyletnim okresie po tym przeniesieniu wyniósłby mniej niż 20% przewidywanego średniorocznego 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 01.01.2023 r. – 31.12.2023 r. Spółka:

- a) nie składała wniosku o wydanie ogólnej interpretacji podatkowej, o której mowa w art. 14a § 1 Ordynacji podatkowej;
- b) nie występowała z wnioskiem o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, o której mowa w art. 14b Ordynacji podatkowej;
- c) nie występowała z wnioskami o wydanie wiążącej informacji stawkowej, o której mowa w art. 42a ustawy o VAT;
- 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1542 z późn. zm.).

**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 ustawy o CIT i na podstawie art. 23v ust. 2 ustawy o PIT oraz w obwieszczeniu ministra właściwego do spraw finansów publicznych wydanym na podstawie art. 86a § 10 Ordynacji podatkowej**

W roku podatkowym 01.01.2023 r. – 31.12.2023 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.