



Hogan
Lovells

Faire des affaires en Pologne

2023

An aerial photograph of a historic city, likely Krakow, Poland. The image shows a large, ornate Gothic cathedral with a prominent green copper spire and a golden dome. In the foreground, there is a large, green lawn with a paved walkway where many people are walking. To the right, a large, multi-story stone building with a tower and a flag on top is visible. The sky is blue with scattered white clouds.

Sommaire

Introduction 3

Structures d'entreprise 4

Contrôle des fusions et des investissements directs étrangers 15

Emploi 21

Régime fiscal 32

Immobilier 47

Introduction

La réglementation applicable aux activités commerciales en Pologne est la même que dans les autres pays de l'Union européenne. Elle permet aux entreprises d'exercer sous diverses formes juridiques et sur différentes bases, notamment la libre prestation de services et la liberté d'établissement des entités au sein des États membres de l'UE. Les entités hors UE disposent également d'un très large éventail de possibilités pour mener leurs activités commerciales en Pologne.

Les investisseurs étrangers qui souhaitent mener des activités commerciales en Pologne sont parfois tenus de remplir certaines conditions, voire d'obtenir des permis ou des licences. Ces exigences supplémentaires sont généralement liées à la nature de l'activité exercée, par exemple : banque, assurance, etc. Les formes et la nature des activités exercées en Pologne, outre les questions générales relatives aux sociétés, impliquent normalement l'application d'un droit fiscal spécifique, droit de l'immobilier, droit du travail et d'autres branches juridiques.

Hogan Lovells a le plaisir de vous présenter l'édition 2023 de Faire des affaires en Pologne. Cette publication a pour objectif de fournir une vue d'ensemble du cadre juridique et fiscal ainsi que des procédures réglementaires susceptibles d'intéresser les investisseurs étrangers qui envisagent de créer une entreprise en Pologne. Elle identifie également certains problèmes et risques juridiques, fiscaux et pratiques qui doivent être pris en compte par les sociétés qui envisagent d'investir ou d'exercer une activité commerciale en Pologne.

Nous espérons que cette publication servira de point de départ pour ceux qui ne connaissent pas le marché polonais, mais aussi de référence utile pour les acteurs plus expérimentés.

Cette publication ne prétend pas être un guide exhaustif, mais donne un aperçu des points importants que les investisseurs doivent considérer et aborder avec un conseiller juridique.



Structures des entreprises



Structures des entreprises

Les investisseurs des pays membres de l'UE et de l'AELE ou ceux d'autres pays qui jouissent de la liberté d'exercer une activité économique en vertu des accords conclus avec l'UE ou ses États membres peuvent exercer une activité commerciale dans les mêmes conditions que les citoyens polonais.

Investisseurs étrangers exerçant des activités commerciales en Pologne

Les règles applicables aux investisseurs étrangers (personnes morales et physiques) menant des activités commerciales en Pologne sont différentes selon qu'ils appartiennent aux pays membres de l'UE et de l'AELE ou pas.

Implantation d'activités commerciales

Les investisseurs qui souhaitent conduire des affaires en Pologne de façon stable et continue peuvent le faire en créant une filiale, une société ou un partenariat ou toute autre entité commerciale, par exemple une succursale ou un bureau de représentation.

Les investisseurs des pays membres de l'UE et de l'AELE ou ceux d'autres pays qui jouissent de la liberté d'exercer une activité économique en vertu des accords conclus avec l'UE ou ses États membres peuvent exercer des activités commerciales dans les mêmes conditions que les citoyens polonais.

Les mêmes règles s'appliquent aux personnes physiques étrangères originaires de pays autres que ceux mentionnés ci-dessus et qui possèdent un permis légalisant leur séjour en Pologne, c'est-à-dire celles qui:

- (a) possèdent un permis de séjour permanent,
- (b) possèdent une carte de résident mention résident de longue durée-UE,
- (c) possèdent une autorisation provisoire de séjour aux fins d'études supérieures ou de regroupement familial,
- (d) possèdent une autorisation de séjour toléré ou le statut de réfugié en République de Pologne,
- (e) bénéficient d'une protection temporaire sur ce territoire,
- (f) possèdent une carte polonaise valide (*Karta Polaka*),
- (g) possèdent un permis de séjour temporaire pour exercer une activité professionnelle,
- (h) sont arrivés légalement en provenance d'Ukraine sur le territoire de la Pologne après le 24 février 2022 et ont déclaré leur intention de rester en Pologne (les citoyens ukrainiens et leurs conjoints non ukrainiens arrivés en Pologne à la suite de la guerre en Ukraine doivent avoir obtenu un numéro d'identification civile polonais – *PESEL*), et
- (i) n'ont pas encore obtenu de permis de séjour, mais ont entamé la procédure pour en obtenir un avant le 24 février 2022 (dans le cas des citoyens ukrainiens).

Les citoyens ukrainiens arrivés sur le territoire de la Pologne depuis l'Ukraine bénéficient temporairement des droits mentionnés aux points (h) et (i), en date du présent bulletin d'information jusqu'au 23 août 2023.

Les investisseurs susmentionnés ne sont soumis à aucune restriction quant à la forme de leurs activités économiques et peuvent les exercer par les canaux suivants:

- (a) une société en nom collectif (*spółka jawna*),
- (b) un partenariat professionnel (*spółka partnerska*),
- (c) une société en commandite simple (*spółka komandytowa*),
- (d) une société en commandite par actions (*spółka komandytowo-akcyjna*),
- (e) une société à responsabilité limitée (*spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*),
- (f) une société par actions (*spółka akcyjna*),
- (g) une société par actions simplifiée (*prosta spółka akcyjna*),
- (h) une entreprise individuelle (*indywidualna działalność gospodarcza*),

- (i) une société de droit civil (*spółka cywilna*). Cette société n'est pas une entité commerciale distincte : ses membres agissent en tant que personnes physiques enregistrées exerçant conjointement des activités économiques.

Les investisseurs provenant de pays non membres de l'UE ou de l'AELE et qui ne jouissent pas de la liberté d'exercer une activité économique en vertu des accords

conclus avec l'UE ou ses États membres, ou qui n'ont pas reçu de permis légalisant leur séjour en Pologne (sauf si des accords internationaux en disposent autrement) ont le droit de s'établir et de mener des activités commerciales uniquement s'ils exercent sous les formes d'entreprise suivantes:

- (a) une société en commandite simple (*spółka komandytowa*),
- (b) une société en commandite par actions (*spółka komandytowo-akcyjna*),



- (c) une société à responsabilité limitée (*spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*),
- (d) une société par actions simplifiée (*prosta spółka akcyjna*),
- (e) une société par actions (*spółka akcyjna*).

Ils ont également le droit d'entrer dans ces types de partenariats ou de sociétés et d'en acquérir les parts.

Permis et licences

Les opérations réalisées dans certains domaines d'activité nécessitent l'obtention d'une licence ou d'un permis délivré par le ministère compétent pour l'objet de l'activité économique, ou par l'autorité compétente, que l'entreprise soit nationale ou étrangère.

La licence est le type d'autorisation le plus strict et concerne des activités économiques qui revêtent une importance particulière pour la sécurité de l'État ou des citoyens ou pour un intérêt public majeur. La demande de licence est nécessaire pour l'exercice d'une activité économique dans les domaines suivants:

- (a) l'exploration, l'identification et l'extraction de minéraux et de matières minérales depuis des gisements, et le stockage sans réservoir de déchets sur des monticules ou dans des mines souterraines, y compris pour des projets de captage et de stockage du carbone,
- (b) la fabrication et le commerce d'explosifs, d'armes et de munitions, ainsi que de biens et technologies à usage militaire ou policier,
- (c) la production, la transformation, le stockage, le transport, la distribution et le commerce de combustibles et d'énergie,

- (d) le transport de dioxyde de carbone à des fins de stockage souterrain,
- (e) la protection des personnes et des biens,
- (f) la diffusion de programmes de radio et de télévision,
- (g) les activités liées au transport aérien,
- (h) l'exploitation de casinos.

Le permis est moins contraignant que la licence et exige de l'entrepreneur qu'il respecte les conditions légales et les règles relatives à l'exercice de cette activité. L'obtention d'un permis est nécessaire pour pratiquer des activités dans un certain nombre de secteurs économiques, y compris, mais sans s'y limiter:

- (a) les assurances,
- (b) les banques,
- (c) le jeu,
- (d) la négociation d'instruments financiers,
- (e) la production et distribution de produits pharmaceutiques,
- (f) la vente en gros et au détail de boissons alcoolisées.

Entreprises et partenariats

Le Code des sociétés commerciales du 15 septembre 2000 (le « CCPC ») prévoit trois types de sociétés : les sociétés à responsabilité limitée, les sociétés par actions simplifiées et les sociétés par actions, ainsi que quatre types de partenariat : les sociétés en nom collectif, les partenariats professionnels, les sociétés en commandite simple et les sociétés en commandite par actions.



Hogan Lovells (Varsovie) LLP

La principale différence entre les sociétés et les partenariats est que seules les sociétés sont considérées comme des entités juridiques distinctes.

Dans la pratique, les quatre formes juridiques de sociétés et de partenariats les plus courantes et les plus favorables pour les investisseurs étrangers sont les sociétés à responsabilité limitée, les sociétés par actions, les sociétés en commandite simple et les sociétés en commandite par actions.

- **Société à responsabilité limitée (*spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*)**

Informations générales

La société à responsabilité limitée est la forme la plus courante d'entreprise en Pologne et convient parfaitement pour un petit nombre d'actionnaires. Les fondateurs peuvent être des personnes physiques ou morales. Une société à responsabilité limitée peut également être constituée par un actionnaire unique, mais elle ne peut pas être créée par une autre SARL unipersonnelle. Une société à responsabilité limitée peut être constituée dans n'importe quel but légitime (pas seulement pour mener des activités commerciales).

Les statuts de la société, en règle générale, doivent être établis par acte notarié. Dès leur signature, la société peut commencer à fonctionner en tant qu'« organisation ».

Une société à responsabilité limitée acquiert sa personnalité juridique dès qu'elle est inscrite au Registre des entrepreneurs du Registre National Judiciaire. Elle est, à partir de ce moment, seule responsable de ses obligations, ses actionnaires ne sont généralement pas responsables des obligations de la société.

Capital social

Le capital social minimum s'élève à 5 000 PLN et doit, en règle générale, être entièrement réglé par les actionnaires de la société avant l'enregistrement. La valeur nominale d'une action doit être d'au moins 50 PLN. Les apports au capital social peuvent être effectués en numéraire ou en nature.

Généralement, il n'est pas nécessaire de constituer un fonds de réserve.

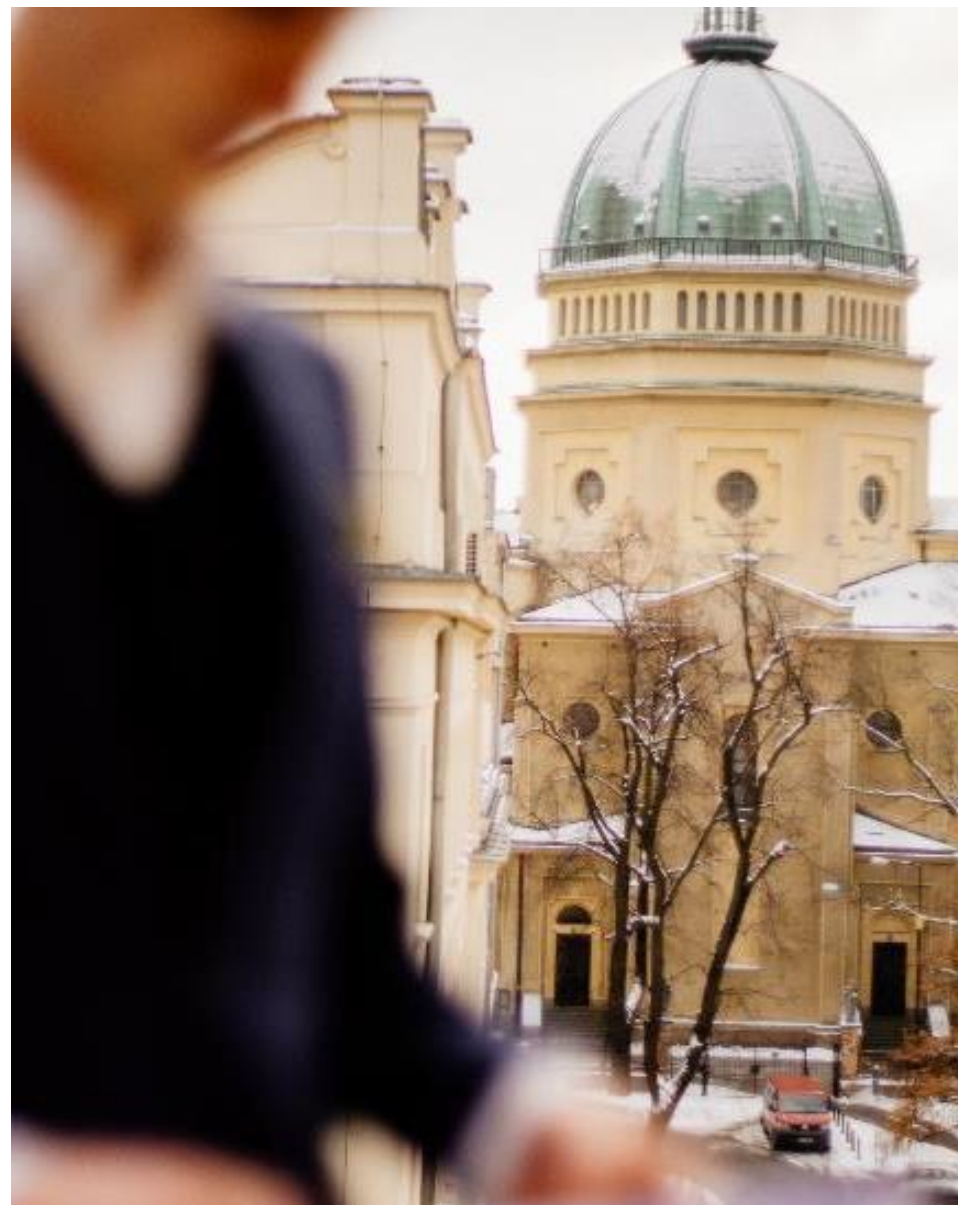
Organes directeurs

Les organes obligatoires d'une société à responsabilité limitée sont l'assemblée générale des actionnaires et le directoire. Un conseil de surveillance et un comité d'audit sont facultatifs, sauf si le capital social dépasse 500 000 PLN et que le nombre d'actionnaires est supérieur à 25.

L'assemblée générale est l'organe suprême d'une société à responsabilité limitée et élit généralement les membres du directoire.

Les membres du directoire représentent la société et conduisent les affaires.

Chaque actionnaire dispose d'un droit de regard (c'est-à-dire de prendre connaissance des registres et documents de la société et de demander des explications au directoire). Ce droit peut être supprimé si un conseil de surveillance ou un comité d'audit a été mis en place pour exercer un contrôle permanent sur l'activité de la société dans toutes ses branches.



- **Société par actions (*spółka akcyjna*)**

Informations générales

Une société par actions convient bien lorsqu'il y a un grand nombre d'actionnaires généralement passifs. Elle peut aussi être constituée par un seul actionnaire, si nécessaire, mais elle ne peut pas être créée par une SARL unipersonnelle. Généralement, la gestion d'une société par actions est plus formalisée que celle d'une société à responsabilité limitée (par exemple, les assemblées d'actionnaires doivent toujours être actées par un notaire).

La société par actions est la structure obligatoire pour exercer une activité dans un certain nombre de secteurs réglementés (banque, assurance, etc.) et convient aux investisseurs qui envisagent de lever des fonds propres en bourse.

Les statuts de la société doivent être établis par acte notarié. Dès leur signature, la société peut commencer à fonctionner en tant qu'« organisation ».

Une société par actions acquiert sa personnalité juridique dès qu'elle est inscrite au Registre des entrepreneurs du Registre National Judiciaire. Elle est, à partir de ce moment, seule responsable de ses obligations, ses actionnaires ne sont pas responsables des obligations de la société.

Capital social

Le capital social minimum est de 100 000 PLN et la valeur nominale d'une action doit être au minimum de 0,01 PLN (un grosz). Les actions acquises par le biais d'un apport en nature doivent être entièrement libérées au plus tard un an après l'enregistrement de la société, tandis que les actions acquises par

apport en numéraire doivent être payées à hauteur de 25 % avant l'enregistrement de la société.

En règle générale, les apports en nature à une société par actions doivent faire l'objet d'un audit.

Un fonds de réserve pour couvrir les pertes potentielles doit être créé par le transfert de 8 % des bénéfices annuels de la société par actions jusqu'à ce que la réserve s'élève à $\frac{1}{3}$ du capital social.

Organes directeurs

Les organes obligatoires d'une société par actions sont l'assemblée générale des actionnaires, le directoire et le conseil de surveillance.

L'assemblée générale des actionnaires est l'organe suprême d'une société par actions. Les membres du directoire représentent la société et conduisent les affaires. Le conseil de surveillance exerce un contrôle permanent sur les activités de la société dans toutes ses branches et accomplit d'autres tâches telles que la nomination des membres du directoire (sauf disposition contraire spécifiée dans les statuts de la société).

- **Société par actions simplifiée (*prosta spółka akcyjna*)**

Informations générales

Les sociétés par actions simplifiées ont été créées le 1er juillet 2021. L'objectif de cette nouveauté était surtout de créer une forme juridique plus adaptée au développement d'entreprises innovantes (start-up), mais la réglementation autorise l'utilisation de cette forme juridique à d'autres fins.



La société par actions simplifiée est une nouvelle forme hybride d'exercice d'une activité commerciale, qui comporte des éléments caractéristiques à la fois d'une société par actions et d'une société à responsabilité limitée.

La constitution d'une société par actions simplifiée nécessite, en règle générale, la rédaction d'un acte notarié pour ses statuts. Une société par actions simplifiée peut être constituée par un actionnaire unique, mais elle ne peut pas être créée par une SARL unipersonnelle.

Capital social et actions

Le capital social d'une société par actions simplifiée est constitué d'apports en nature ou en numéraire. Le capital social est le capital de base de la société qui n'est pas divisé en actions. Les actions de la société n'ont pas de valeur nominale et en sont séparées dans le sens où elles n'en font pas partie. Le capital social doit être au minimum d'un zloty. Dans une société par actions simplifiée, aucun capital de réserve n'est prévu.

Organes directeurs

Dans une société par actions simplifiée, il existe deux modèles d'organisation.

Dans le modèle moniste, les fonctions de gestion et de contrôle sont concentrées dans un seul organe : le conseil d'administration.

Dans le modèle dualiste, les fonctions de direction et de contrôle sont réparties entre le directoire classique et un conseil de surveillance facultatif.

Créer une société à responsabilité limitée, une société par actions simplifiée ou une société par actions

Coût et délais

La procédure de constitution d'une société à responsabilité limitée, d'une société par actions simplifiée ou d'une société par actions, depuis la signature des statuts jusqu'à son enregistrement au Registre National Judiciaire, prend environ trois semaines. Les frais de création et d'enregistrement d'une société dotée d'un capital social minimum ne doivent normalement pas dépasser 3 000 PLN (environ 750 EUR) dans le cas d'une société par actions, et 2 000 PLN (environ 500 EUR) dans le cas d'une société par actions simplifiée ou d'une société à responsabilité limitée.

Procédure

Pour constituer une société à responsabilité limitée, une société par actions simplifiée ou une société par actions, il faut suivre les étapes suivantes:

- (a) signer les statuts par acte notarié,
- (b) nommer les organes de direction de la société,
- (c) ouvrir un compte bancaire et signer un contrat de bail pour le siège social de la société,
- (d) libérer les apports au capital social,
- (e) demander au Registre National judiciaire d'enregistrer la société au Registre des Entrepreneurs afin d'obtenir un numéro statistique (REGON) et un numéro d'identification fiscale (NIP), et faire les annonces correspondantes au Moniteur Juridique et Économique,
- (f) fournir des informations complémentaires à l'office local des statistiques et à l'office fiscal local (NIP), et demander un numéro de TVA,
- (g) s'inscrire auprès de l'institution d'assurance sociale (ZUS) (applicable si l'entreprise emploie des salariés).



Une société à responsabilité limitée et une société par actions simplifiée ayant des statuts standard et n'ayant pas d'apports en nature peuvent également être créées et enregistrées en ligne en 24 heures.

Autres formes d'activité commerciale en Pologne

- **Société en commandite simple (*spółka komandytowa*)**

Une société en commandite simple est une société dans laquelle au moins un associé est soumis à une responsabilité illimitée pour les obligations de la société (le commandité), et au moins un associé n'est responsable qu'à hauteur du montant spécifié dans le contrat de société (le commanditaire).

Pour établir une société en commandite simple, les statuts doivent, en général, être établis par acte notarié.

En s'inscrivant au Registre des entrepreneurs du Registre National Judiciaire, une société en commandite simple acquiert le droit de diriger une entreprise sous son propre nom malgré l'absence de personnalité juridique.

Une société en commandite simple peut également être établie et enregistrée en ligne en 24 heures.

- **Société en commandite par actions (*spółka komandytowo-akcyjna*)**

Une société en commandite par actions est un hybride entre une société par actions et une société en commandite simple dans lequel au moins un associé, le commandité, est personnellement responsable des dettes de la société sur ses biens personnels, et au moins un associé est un actionnaire qui n'est pas personnellement responsable des obligations de la société.



Pour établir une société en commandite par actions, les statuts doivent être établis par acte notarié.

En s'inscrivant au Registre des entrepreneurs du Registre National Judiciaire, une société en commandite par actions acquiert le droit de diriger une entreprise sous son propre nom malgré l'absence de personnalité juridique.

Une société en commandite par actions est le seul partenariat qui exige un capital social minimum d'un montant de 50 000 PLN.

Une société en commandite par actions est représentée par le commandité. En revanche, le commanditaire ne peut représenter la société qu'avec une procuration accordée par le commandité. Un conseil de surveillance est obligatoire si le nombre d'actionnaires dépasse 25.

- **Succursale (*Oddział*)**

Des succursales peuvent être établies par des investisseurs provenant:

- des pays de l'UE et de l'AELE, ainsi que des pays non membres de l'UE ou de l'AELE qui jouissent de la liberté d'activité économique en vertu des accords conclus avec l'UE ou ses États membres,
- d'autres pays selon le principe de réciprocité, c'est-à-dire bénéficiant des mêmes droits en ce qui concerne l'entreprise et la conduite d'une activité commerciale que n'importe quel entrepreneur polonais aurait dans le pays étranger concerné (y compris l'Ukraine).

Une succursale fait partie d'une société étrangère et n'a pas de personnalité juridique propre. Elle est obligée d'utiliser le nom de l'entité mère dans la langue du pays où elle est enregistrée, avec la mention « *Oddział w Polsce* » (succursale en Pologne) ajoutée.

Une succursale peut conduire ses affaires exclusivement dans le cadre et dans la limite du champ d'activité d'un entrepreneur étranger. Les succursales sont tenues de tenir des livres comptables séparés en polonais, conformément à la réglementation comptable polonaise. Une succursale peut employer des personnes polonaises et étrangères, mais l'entité étrangère qui crée sa succursale est tenue de désigner, au sein de la succursale, une personne autorisée à représenter cette entité.

Une succursale ne peut mener des activités commerciales en Pologne qu'après avoir été inscrite au Registre National Judiciaire.

Contact principal:

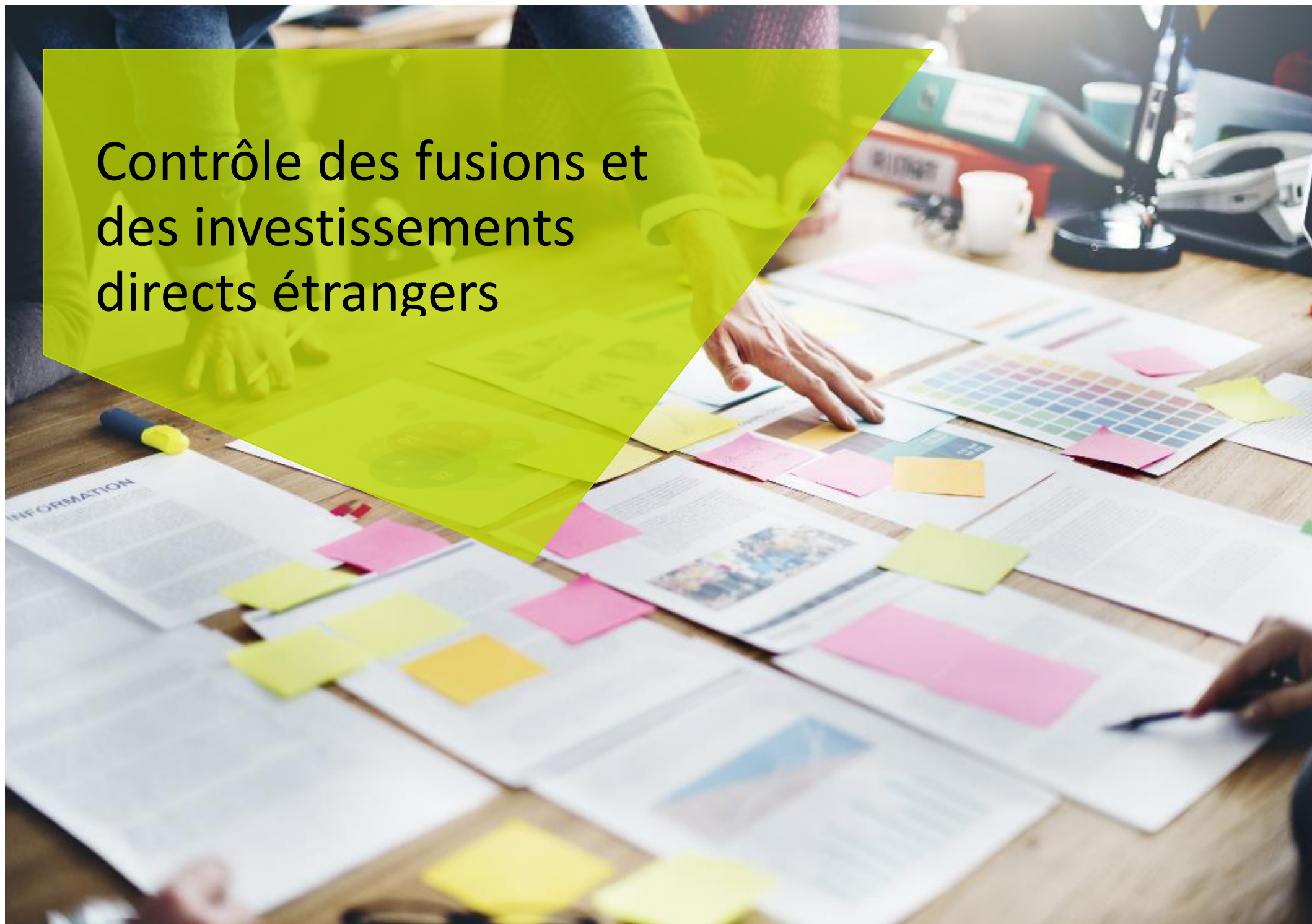


Tomasz Żak

Responsable M&A,
Varsovie

+48 22 529 29 76
tomasz.zak@hoganlovells.com

Contrôle des fusions et des investissements directs étrangers



Contrôle des fusions et des investissements directs étrangers

Les fusions et acquisitions réalisées avec la participation de sociétés polonaises (ou, dans des cas particuliers, de sociétés non polonaises qui exercent des activités commerciales en Pologne) peuvent nécessiter diverses notifications et approbations réglementaires, après que certaines conditions ont été préalablement remplies. Il s'agit en l'espèce d'obtenir l'autorisation de l'autorité de la concurrence compétente chargée du contrôle des fusions. Elle est accordée si une transaction donnée ne menace pas la concurrence effective sur le marché. En outre, ces transactions nécessitent parfois une notification en vertu du régime des investissements directs étrangers (« IDE »), auquel cas les parties peuvent effectuer l'opération si l'autorité compétente décide de ne pas s'y opposer.

En règle générale, l'autorité compétente pour les deux instances susmentionnées est le président de l'Office de la protection de la concurrence et des consommateurs (« UOKiK », *Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów*). La seule exception à cette règle concerne les fusions et acquisitions très importantes, pour lesquelles l'autorité de concurrence compétente est la Commission européenne plutôt que l'UOKiK.

Notifications des fusions à l'UOKiK

Les transactions effectuées dans le cadre (i) de fusions entre deux ou plusieurs sociétés, (ii) de la prise de contrôle (exclusive ou conjointe) d'une ou plusieurs sociétés par une ou plusieurs autres sociétés, mais aussi dans le cadre (iii) d'acquisitions d'actifs, ou (iv) de la création d'une

joint-venture, peuvent faire l'objet d'une notification obligatoire à l'UOKiK.

En règle générale, les transactions susmentionnées nécessitent l'approbation préalable de l'UOKiK si au moins une des conditions suivantes est remplie:

- (a) le chiffre d'affaires mondial combiné de toutes les parties impliquées dans la transaction a dépassé l'équivalent de 1 milliard d'euros, ou
- (b) le chiffre d'affaires combiné réalisé par les participants à la concentration en Pologne a dépassé l'équivalent de 50 millions d'euros.

Parallèlement, les opérations remplissant au moins une de ces conditions sont exonérées de notification si:

- (c) la cible (la société acquise et ses filiales, ou dont les actifs vont être acquis) n'a pas réalisé un chiffre d'affaires supérieur à 10 millions d'euros en Pologne au cours de l'un des deux exercices précédant la notification, ou
- (d) lorsque l'opération se fait sous la forme d'une création de joint-venture et qu'aucun des groupes de capitaux participant à l'opération n'a dépassé le seuil de 10 millions d'euros de chiffre d'affaires en Pologne au cours de l'un des deux exercices précédents.

La réalisation d'une opération par des sociétés qui répondent à au moins un des critères précisés aux points (a) et (b) ci-dessus et, en même temps, ne bénéficie pas des exonérations décrites aux points (c) et (d) ne peut avoir lieu tant que l'UOKiK n'a pas donné son autorisation ou que le délai légal n'a pas expiré sans décision de l'UOKiK.

L'UOKiK autorisera l'opération si celle-ci n'entrave pas gravement la concurrence et, surtout, si elle ne crée pas ou ne renforce pas une position dominante sur le marché. Cette position dominante est généralement présumée si la part de marché cumulée des parties après l'opération dépasse 40 %. Toutefois, dans certains cas, une position dominante peut également apparaître avec des parts de marché inférieures. Dans certains cas, au lieu d'interdire une opération menaçant la concurrence sur le marché, l'UOKiK peut accorder son autorisation sous certaines conditions, dans le but de remédier à tout problème de concurrence identifié (comme la cession d'une partie de l'activité).

Le contrôle des fusions en Pologne se déroule en deux phases. La première phase concerne les transactions simples et non problématiques et est généralement réalisée en un mois. Pour les transactions complexes, celles qui posent des problèmes de concurrence ou celles qui nécessitent la réalisation d'une étude de marché, une deuxième phase est lancée (après la première) et le délai imparti à l'UOKiK pour rendre sa décision est prolongé de quatre mois.

Notez que si l'UOKiK demande des informations ou des documents supplémentaires, ou si elle sollicite l'avis des parties sur des mesures correctives, la règle de l'arrêt de la procédure s'applique et le délai légal est suspendu jusqu'à ce que les informations et les documents demandés aient été fournis. En pratique, les transactions qui ne posent pas de problèmes de concurrence sont généralement traitées dans un délai de six semaines.

Si les parties concluent une transaction nécessitant l'accord préalable de l'UOKiK sans avoir obtenu cet accord, l'UOKiK a le pouvoir d'imposer une amende pouvant aller jusqu'à 10 % du chiffre d'affaires réalisé au cours de l'exercice précédent par la partie qui était tenue de soumettre la notification. Finaliser une transaction sans le consentement requis de l'UOKiK n'entraîne pas en soi la nullité de la transaction.



Si, toutefois, une transaction restreint considérablement la concurrence et qu'il n'y a pas d'autre moyen de la rétablir, l'UOKiK peut prendre des mesures visant à restaurer cette concurrence, par exemple, en ordonnant la vente d'actifs ou d'actions (scission).

Notifications d'investissement direct étranger à l'UOKiK

Outre la surveillance des fusions effectuée sur la base du droit de la concurrence, un système de contrôle des investissements directs étrangers à deux niveaux a été mis en vigueur en Pologne.

Le premier type, introduit en 2015, s'applique à un groupe sélectionné d'entités auxquelles le législateur polonais a décidé d'étendre une protection spéciale. Ces entités (actuellement 17 entreprises) sont déterminées par décret pris en Conseil des ministres. Le contrôle est exercé par le ministre dont relève l'entité protégée en question (l'autorité est également indiquée dans le décret).

Le deuxième type, introduit lors de la pandémie de COVID-19, concerne les entités répondant à certains critères relatifs à la nature juridique (société) de l'entité protégée, à son chiffre d'affaires ou au secteur dans lequel elle opère. Dans ce cas, un contrôle est effectué par l'UOKiK. Ce type de contrôle est prévu jusqu'au 27 juillet 2025.

Les informations fournies ci-dessous se réfèrent, en principe, à ce dernier type de contrôle.

Toute acquisition ou prise de participation significative, ainsi que l'acquisition d'une position dominante sur une « entité protégée » basée en Pologne par une organisation extérieure à l'Union européenne, à l'Espace économique européen ou à l'OCDE, doit être notifiée à l'UOKiK. Une telle transaction ne peut être effectuée que si l'UOKiK ne s'y oppose pas.

L'absence de soumission de notification, ou la conclusion d'une transaction malgré l'objection de l'UOKiK, peut entraîner l'invalidité de l'acquisition ou de la cession et est passible de sanctions sévères pouvant aller jusqu'à 100 millions de PLN.

Une « entité protégée » est définie de manière très large comme une entreprise basée en Pologne dont les revenus ont dépassé (au cours de l'un des deux exercices précédant la notification et sur le territoire de la Pologne) l'équivalent de 10 millions d'euros et qui est, entre autres:



- (a) une société publique au sens de la loi sur les offres publiques (une société cotée à la Bourse de Varsovie, ou New Connect),
- (b) un entrepreneur propriétaire d'un bien immobilier mentionné dans la liste unifiée des établissements, installations, équipements et services constituant des infrastructures critiques,
- (c) un entrepreneur qui développe ou modifie des logiciels pour des installations et des services publics essentiels (par exemple : centrales électriques, chauffage urbain, gestion de réseaux d'eau potable, traitement des eaux usées, installations ou systèmes utilisés pour la transmission de la voix et des données, équipements ou systèmes utilisés pour la distribution d'argent liquide, les paiements par carte, la fourniture de services d'assurance ou l'exploitation de systèmes d'information hospitaliers),
- (d) un entrepreneur exerçant des activités commerciales dont l'objet consiste en : (i) la production d'électricité, (ii) la production, le transport, le stockage, la manutention et la distribution d'essence, de carburant diesel, de gaz naturel ou de chauffage, (iii) la production de substances chimiques, d'engrais ou de dérivés chimiques, (iv) la fabrication ou la commercialisation d'explosifs, d'armes ou de munitions, ou de produits technologiques à des fins militaires ou policières, (v) la gazéification ou la liquéfaction de gaz naturel, (vi) la fabrication d'équipements, d'instruments ou de dispositifs médicaux, ou (vii) la transformation de viande, de lait, de céréales, de fruits ou de légumes.

Le régime polonais des IDE couvre les transactions qui impliquent la prise d'une participation significative ainsi que l'acquisition d'une position dominante sur les entités protégées susmentionnées.

Par « participation significative », on entend une situation qui permet d'exercer une influence sur les activités d'une entité protégée par (a) la détention d'actions représentant au moins 20 % du nombre total de voix, (b) la détention, dans un partenariat, d'une participation au capital d'une valeur d'au moins 20 % de la valeur de tous les apports faits au partenariat, ou (c) la possession d'une part des bénéfices d'une autre entité s'élevant à au moins 20 %.

L'« acquisition de position dominante » s'entend, entre autres, comme la capacité de décider autrement de l'orientation des activités d'une entité, notamment en vertu d'un accord prévoyant la gestion de cette entité ou le transfert des bénéfices par cette entité.

La procédure relative aux IDE sera également appliquée dans le cas d'investisseurs non membres de l'UE, de l'EEE ou de l'OCDE achetant:

- (a) des participations $\geq 20\%$, $\geq 40\%$ ou $\geq 50\%$ de l'actionnariat total ou des droits de vote d'une entité protégée, ou donnant la capacité d'exercer une influence décisive sur une entité protégée par d'autres moyens,
- (b) des actions dans une entreprise publique (quel que soit le secteur dans lequel la cible opère),
- (c) une entreprise ou une partie organisée d'une entreprise d'une entité protégée (ou la location de cette entreprise ou de sa partie organisée).

Remarque : l'obligation de notification s'applique si le chiffre d'affaires réalisé en Pologne par l'entité protégée au cours d'au moins l'un des deux exercices précédant la notification a dépassé l'équivalent de 10 millions d'euros.

La notification à l'UOKiK est effectuée par l'entité qui a l'intention d'acquérir ou d'atteindre une participation significative ou d'acquérir une position dominante.

En règle générale, la notification doit être faite avant la conclusion de tout accord donnant lieu à l'obligation d'acquisition, ou avant l'exécution de tout autre acte juridique ou de tout acte conduisant à l'acquisition ou à la prise d'une participation significative ou à l'acquisition d'une position dominante.

Toutefois, dans le cas d'un appel d'offres pour la vente ou l'échange d'actions d'une société publique au sens de la loi sur les offres publiques, cette notification peut intervenir avant la publication de l'appel d'offres.

Après réception de la notification, l'UOKiK procède à un premier examen dont le but est de décider si la mise sous protection est justifiée. Les décisions à ce stade sont prises, en règle générale, dans les 30 jours.

Cependant, si des doutes de fond ou de forme n'ont pas été levés lors de la première phase de la procédure, l'autorité décidera d'engager une procédure d'inspection qui peut durer 120 jours supplémentaires.

L'UOKiK peut s'opposer à une opération notifiée:

- (a) si l'entité soumettant la notification n'a pas, dans le délai prescrit, comblé les lacunes de forme de la notification ou n'a pas joint les documents ou les informations nécessaires à la notification,
- (b) si l'entité qui soumet la notification n'a pas fourni d'explications écrites complémentaires dans le délai fixé par l'autorité de contrôle,
- (c) s'il existe au moins une menace potentielle pour l'ordre, la sécurité ou la santé publics de la République de Pologne en lien avec la transaction,

- (d) s'il est impossible de déterminer si l'acquéreur a la nationalité d'un État membre de l'UE (dans le cas de personnes physiques), possède ou a possédé, pendant au moins deux ans depuis le jour précédant la notification, un siège social sur le territoire d'un État membre de l'UE dans le cas d'entités autres que des personnes physiques,
- (e) si l'acquisition, la prise d'une participation significative ou si l'acquisition d'une position dominante pourrait avoir un impact négatif sur les projets et programmes présentant un intérêt pour l'Union européenne.

Contact principal:



Piotr Skurzyński

Responsable de la concurrence et Pratique Antitrust, Varsovie

+48 22 529 29 72

piotr.skurzynski@hoganlovells.com

Emploi



Emploi

Le principe le plus important du droit du travail polonais est que les conditions stipulées dans un contrat de travail ne peuvent être moins favorables pour un employé que les conditions fixées par la loi statutaire. Les dispositions d'un contrat de travail qui sont moins avantageuses que les clauses du droit du travail polonais sont invalides ; les règles correspondantes du droit du travail s'appliquent à la place.

Informations générales

Le document de base pour l'emploi en Pologne est le contrat de travail qui est régi par le Code du travail polonais. Le Code du travail précise les droits et devoirs des employeurs et de tous les employés, quelle que soit leur catégorie socioprofessionnelle. Les dispositions du Code du travail polonais ne s'appliquent pas à une personne engagée dans le cadre d'un contrat de droit civil (par exemple : contrat de prestation de service, contrat d'ouvrage, contrat de gestion, etc.). De telles formes d'emploi flexibles relevant du droit civil sont possibles en Pologne. Cependant, elles doivent être appliquées en respectant certaines exigences.

Une caractéristique de la législation du travail polonaise est qu'elle n'autorise pas la formation discrétionnaire d'une relation de travail et vise généralement à protéger l'employé, considéré comme la partie la plus faible, de toute disposition désavantageuse.

Les parties au contrat de travail sont libres de choisir la loi d'un autre pays pour régir la relation de travail. Toutefois, si le travail doit être effectué en Pologne, certains droits des employés, tels qu'imposés par la législation polonaise, devront, quoi qu'il en soit, être reconnus par l'employeur.

Types de contrats de travail

En Pologne, les contrats de travail sont conclus pour:

- (a) une période d'essai (de trois mois maximum, qui ne peut être répétée pour le même poste chez le même employeur),
- (b) une durée déterminée (jusqu'à 33 mois, jusqu'à trois contrats, la conclusion d'un quatrième contrat le transformant en une convention permanente à durée indéterminée),
- (c) une durée indéterminée.

Un salarié classique (non-cadre) est généralement employé dans le cadre d'un contrat de travail pour une période d'essai dans un premier temps, puis pour une durée déterminée.

Un employé occupant un poste de cadre bénéficie généralement d'un contrat permanent pour une durée indéterminée dès son embauche.

Les contrats de travail doivent être rédigés par écrit et en polonais, à moins que l'employé, qui ne serait pas citoyen polonais, demande que le contrat de travail soit rédigé dans une autre langue. L'exigence de la forme écrite est également satisfaite si le document est revêtu d'une signature électronique qualifiée.

Résiliation des contrats de travail

Les contrats de travail peuvent être résiliés:

- (a) d'un commun accord entre les parties,
- (b) à l'issue d'un délai de préavis (préavis remis par l'une des parties en respectant le délai prescrit),

- (c) sans délai de préavis (notification présentée par l'une des parties sans délai de préavis),
- (d) à l'expiration de la durée pour laquelle ils ont été conclus.

Les décisions des deux parties concernant la résiliation de leur contrat de travail (avec ou sans préavis) doivent être formulées par écrit. Toute notification par l'employeur de la résiliation avec ou sans préavis d'un contrat de travail conclu pour une durée indéterminée ou déterminée doit indiquer les raisons de la résiliation du contrat. L'employé peut faire appel de la résiliation devant un tribunal du travail.

Délais de préavis

Les délais de préavis de résiliation des contrats d'essai sont les suivants:

- (a) trois jours ouvrables si la période d'essai est inférieure à deux semaines,
- (b) une semaine si la période d'essai est supérieure à deux semaines,

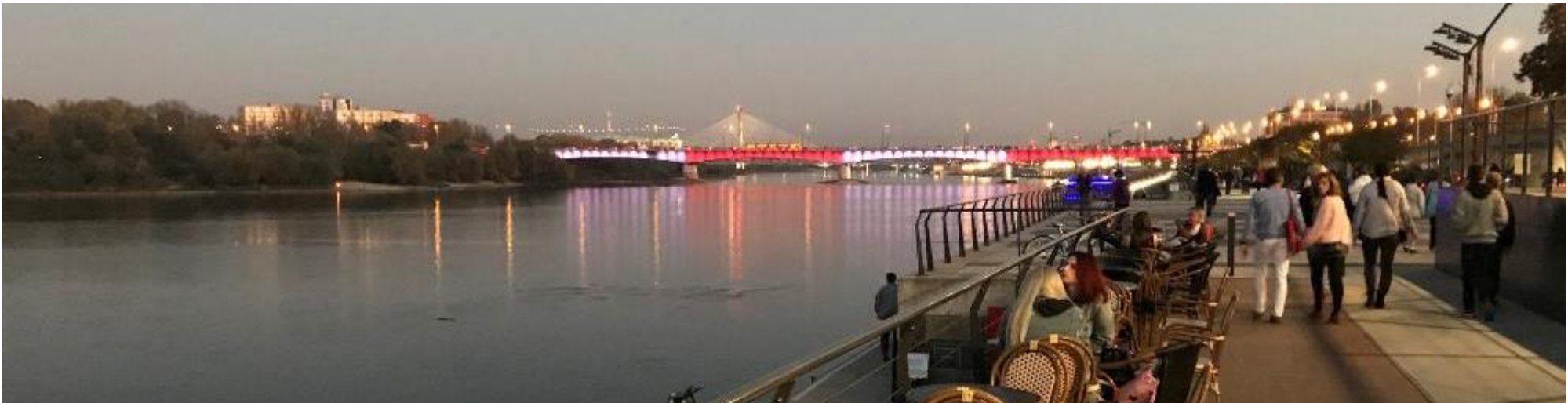
- (c) deux semaines si la période d'essai est de trois mois.

Les délais de préavis pour rompre un contrat de travail à durée déterminée et indéterminée sont les suivants:

- (a) deux semaines si le salarié travaille chez l'employeur depuis moins de six mois,
- (b) un mois si le salarié travaille chez l'employeur depuis au moins six mois,
- (c) trois mois si le salarié travaille chez l'employeur depuis au moins trois ans.

Accords de non-concurrence

Un accord de non-concurrence peut être conclu parallèlement au contrat de travail pour la durée de la collaboration. Il est également possible pour l'employeur et l'employé de conclure un accord de non-concurrence applicable à l'employé après la fin du contrat de travail.



Les parties sont libres de déterminer la durée d'un tel accord, mais les interdictions post-résiliation durent en général de 3 à 12 mois. Pendant la durée de l'accord de non-concurrence, l'employeur est tenu de verser au salarié une indemnité d'un montant minimum de 25 % de la rémunération qu'il percevait avant la résiliation du contrat de travail.

Clauses de non-sollicitation — Applicabilité/Normes

Les clauses de non-sollicitation concernant les clients sont autorisées par la loi polonaise. Ces clauses de non-sollicitation couvrent généralement la durée de l'emploi et/ou une période définie après la résiliation (généralement un à trois ans).

Contrairement aux clauses de non-concurrence postérieures à l'emploi, le droit polonais n'exige pas de l'employeur qu'il verse à l'employé une indemnité de non-sollicitation pour qu'elles soient considérées comme exécutoires.

Les clauses de non-sollicitation concernant les clients peuvent, dans certaines circonstances, être considérées comme des clauses de non-concurrence nécessitant une compensation.

Temps de travail

En général, le temps de travail ne peut excéder huit heures par jour et une moyenne de 40 heures par semaine, sur une semaine de cinq jours en moyenne pour une période de référence n'excédant pas quatre mois.

Le temps de travail hebdomadaire total avec les heures supplémentaires ne peut, en moyenne, dépasser 48 heures au cours de la période de référence. Le Code du travail comporte de nombreuses dispositions modifiant cette règle générale en fonction du régime de durée du travail appliqué par l'employeur.



Heures supplémentaires

Le travail effectué au-delà du temps convenu avec un salarié donné constitue des heures supplémentaires. Ces heures sont autorisées en cas de besoins particuliers de l'employeur (situation la plus fréquente dans laquelle des heures supplémentaires sont effectuées). Les heures supplémentaires effectuées par un salarié lui donnent droit à une rémunération s'élevant à :

- (a) 100 % de leur rémunération pour : les heures supplémentaires effectuées la nuit, le dimanche, les jours fériés qui ne sont pas des jours ouvrables pour le salarié selon ses horaires normaux, ou les heures effectuées pendant les jours de congés donnés au salarié en compensation d'heures travaillées le dimanche ou jours fériés,
- (b) 50 % de leur rémunération pour les heures supplémentaires effectuées à tout autre moment.

En contrepartie des heures supplémentaires effectuées à la demande du salarié, l'employeur peut accorder à ce dernier un repos compensateur d'une durée égale à celle des heures supplémentaires. Dans cette situation, l'employé n'a pas droit au paiement des heures supplémentaires. L'employeur peut également accorder un repos compensateur sans que le salarié le demande. Dans ce cas, le salarié a droit à une fois et demie le nombre d'heures supplémentaires travaillées. L'employeur doit accorder le congé avant la fin de la période de paiement appliquée. En cas d'octroi d'un congé à l'employé en contrepartie d'heures supplémentaires, l'employé n'a pas droit à une indemnité compensatrice d'heures supplémentaires.

Le nombre d'heures supplémentaires ne peut excéder 150 heures par année civile sauf si le règlement intérieur prévoit des limites différentes pouvant aller jusqu'à 416 heures par an.

Sécurité sociale

Les employés en Pologne sont couverts par le système polonais de sécurité sociale (« ZUS »). L'obligation de s'inscrire auprès du ZUS et de payer les cotisations de sécurité sociale polonaise s'applique non seulement aux employeurs qui ont leur siège social en Pologne et emploient leurs salariés sur le territoire polonais, mais aussi aux sociétés étrangères qui emploient des salariés en Pologne, même si elles n'y ont pas leur siège social ou n'y exercent pas leurs activités. Toutefois, un employeur étranger peut être dispensé de l'obligation de verser les cotisations de sécurité sociale. Pour ce faire, il doit conclure un accord avec l'employé concernant l'obligation de verser les cotisations de sécurité sociale ou ajouter cette disposition au contrat de travail. Les cotisations sont payées à la fois par l'employeur et par l'employé. Les cotisations sont versées pour les assurances sociales suivantes : retraite, invalidité, maladie et accidents. Les cotisations sont calculées sur la rémunération brute du salarié. Pour des informations plus détaillées sur les cotisations de sécurité sociale, vous pouvez consulter le tableau à la fin de cette section.

Lorsque la rémunération totale d'un salarié, à compter du début de l'année, dépasse 30 fois la rémunération mensuelle moyenne prévue pour l'année à venir, l'employeur et le salarié cessent de verser les cotisations à la caisse de retraite et d'invalidité de ce salarié. En 2023, la mesure susmentionnée s'applique aux montants dépassant 208 050 PLN (environ 44 500 EUR). L'employeur est également tenu d'effectuer des versements réguliers au Fonds national pour la réadaptation des personnes handicapées. Cette obligation dépend du montant de la rémunération mensuelle moyenne, du nombre total de salariés et du nombre d'employés handicapés.

Répartition des cotisations

Type de caisse	% de contribution	Employeur	Employé
Retraite	19,52 % de la rémunération brute	9,76 % de la rémunération brute	9,76 % de la rémunération brute
Invalidité	8 % de la rémunération brute	6,5 % de la rémunération brute	1,5 % de la rémunération brute
Accident	de 0,4 % à 8,12 % de la rémunération brute en fonction du risque professionnel dans un secteur donné si l'employeur emploie dix salariés ou plus	0,4 % à 8,13 % de la rémunération brute	--
Maladie	2,45 % de la rémunération brute	--	2,45 % de la rémunération brute

Cotisations supplémentaires

Fonds des travailleurs	2,45 % de la rémunération brute	2,45 % de la rémunération brute	--
Fonds de garantie des avantages sociaux	0,10 % de la rémunération brute	0,10 % de la rémunération brute	--

Fonds social

Tous les employeurs ayant au moins 50 salariés sont tenus de constituer un fonds de prestations sociales. L'employeur doit procéder à une déduction égale à 37,5 % du salaire national mensuel moyen en Pologne de l'année précédente ou du second semestre de cette année (le montant le plus élevé étant retenu), multiplié par le nombre moyen de salariés de l'entreprise concernée planifié pour une année civile donnée et révisé à la fin de cette année pour refléter le nombre moyen réel d'employés. En 2023, l'amortissement de base à transférer au Fonds social s'élève à 1 662,97 PLN, soit 355 EUR par employé.

En plus des cotisations sociales susmentionnées, le salarié doit s'acquitter d'une cotisation obligatoire d'assurance maladie d'un montant de 9 % de l'assiette de cette cotisation ; l'assiette est calculée sur la base du revenu brut du salarié moins les cotisations de sécurité sociale qu'il a payées.

L'assurance maladie obligatoire permet au salarié de bénéficier des soins médicaux de l'État.

Plan d'épargne retraite (*Pracownicze Plany Kapitałowe – PPK*)

Un PPK est un programme d'épargne complémentaire obligatoire à long terme (cofinancé par l'employeur, les salariés et en partie par l'État). Le taux de cotisation obligatoire de l'employeur est de 1,5 % de la rémunération du salarié (niveau minimum).

L'adhésion au régime de retraite est automatique pour tous les salariés ayant l'âge requis ; toutefois, les employés ont le droit d'y renoncer à tout moment. Le défaut de constituer un PPK peut entraîner des amendes pour le conseil d'administration de l'entreprise pouvant aller jusqu'à 1,5 % du fonds de rémunération de l'employeur de l'année précédente.

Congés payés

En général, la durée des congés est de:

- (a) 20 jours ouvrables par an pour moins de dix ans de travail,
- (b) 26 jours ouvrables par an pour dix ans de travail ou plus.

Lors de l'établissement de la durée des congés, les périodes de travail chez les employeurs précédents et les périodes de formation (selon les règles stipulées dans le Code du travail) sont également prises en compte.

Rémunération

Les parties sont libres de convenir du montant de la rémunération. Toutefois, celle-ci ne peut être inférieure à la rémunération minimale légale officiellement annoncée. Cette rémunération minimale des salariés est établie et adaptée chaque année par le gouvernement. En 2023, pour les salariés à temps plein, la rémunération minimale brute, pendant la période de janvier à juin, est égale à 3 490 PLN (environ 745 EUR) et de 3 600 PLN (environ 770 EUR) de juillet à décembre. Pour les conventions de droit civil telles que les contrats de prestation de service, la rémunération minimale au premier semestre est de 22,80 PLN (environ 4,90 EUR) et de 23,50 PLN (environ 5 EUR) brut de l'heure au second semestre.

La rémunération doit être versée au moins une fois par mois à une date prédéterminée.

Règlement sur le travail et la rémunération

Si une entreprise emploie au moins 50 salariés, elle est tenue d'adopter un règlement intérieur qui régit l'organisation du travail et les règles de rémunération appliquées.

Permis de travail et de séjour pour les travailleurs originaires de pays non membres de l'UE ou de l'AELE

(Ne s'applique pas aux citoyens ukrainiens arrivés en Pologne après le 24 février 2022 et soumis aux dispositions de la loi sur l'assistance aux citoyens ukrainiens en relation avec un conflit armé ; pour plus de détails, voir la section ci-dessous).

Le droit polonais distingue la situation administrative des citoyens des pays de l'UE et de l'AELE et celle des citoyens des pays non membres de ces organisations.

D'une manière générale, les étrangers des pays de l'UE et de l'AELE, ainsi que les membres de leur famille, ont un accès illimité à l'emploi en Pologne.

L'emploi de ressortissants de pays non membres de l'UE ou de l'AELE nécessite généralement l'obtention d'un permis de travail dans les cas suivants:

- (a) le ressortissant étranger effectue un travail sur le territoire de la Pologne sur la base d'un contrat avec une entité ayant son siège social en Pologne,
- (b) le ressortissant étranger est membre du conseil d'administration d'une société polonaise et séjourne en Pologne pendant une période supérieure à six mois sur 12 mois consécutifs,
- (c) le ressortissant étranger employé par une entité étrangère est chargé d'effectuer un travail en Pologne dans une succursale ou une usine de l'employeur étranger, ou dans une entité associée à l'employeur étranger pendant une période dépassant 30 jours par année civile,
- (d) le ressortissant étranger est employé par une entité étrangère qui n'a pas de succursale, d'usine ou d'autre forme organisée d'activité en Pologne, mais qui est chargée de travailler en Pologne pour fournir des services temporaires ou occasionnels (exportation de services),
- (e) le ressortissant étranger employé par une entité étrangère est délégué en Pologne à d'autres fins pour une période de plus de 30 jours sur six mois consécutifs.

Un permis de travail est délivré à la demande de l'employeur par la voïvodie compétente (*województwo*) pour l'employé concerné. La demande de permis de travail collectif n'est pas autorisée. Le permis de travail d'un étranger qui sera employé par une entité ayant son siège ou une

succursale en Pologne n'est délivré qu'après la réalisation de ce que l'on appelle le test du marché du travail effectué par le chef d'équipe ou superviseur local (*starosta*), qui confirme l'absence de citoyens polonais ou de l'UE éligibles pouvant occuper le poste proposé au ressortissant étranger. En pratique, l'ensemble de cette procédure peut durer jusqu'à trois mois. Il existe des exceptions pour certaines professions où la loi n'exige pas de permis de travail pour les citoyens non membres de l'UE ou de l'AELE.

Indépendamment du permis de travail, l'étranger doit demander un permis de séjour. Les employés étrangers déjà arrivés en Pologne peuvent demander un permis unifié comprenant un permis de travail et un permis de séjour.



Séjour légal et accès au marché du travail pour les citoyens ukrainiens arrivés en Pologne après le 24 février 2022

Comme mentionné dans la section ci-dessus, en règle générale, un citoyen ukrainien peut séjourner légalement en Pologne s'il possède un permis de séjour valide (permis de séjour permanent ou temporaire, passeport en cas d'entrée et de séjour sur le territoire polonais lors d'un voyage sans visa ou une attestation de protection temporaire délivrée par l'Office des étrangers). En outre, la loi polonaise, en vertu de la loi spéciale du 12 mars 2022 concernant l'assistance aux citoyens ukrainiens dans le cadre du conflit armé sur le territoire de ce pays (la « loi spéciale »), accorde une protection extraordinaire aux Ukrainiens arrivés légalement sur le territoire de la Pologne à partir du 24 février 2022 en raison des hostilités qui se déroulent en Ukraine, et ont déclaré leur intention de rester en Pologne. Ils ont le droit de séjourner légalement en Pologne pendant une période de 18 mois à compter du début de la guerre (c'est-à-dire jusqu'au 24 août 2023). La protection accordée par la loi spéciale couvre également les citoyens ukrainiens qui, en raison du conflit armé en cours, sont arrivés sur le territoire de la Pologne depuis un pays autre que l'Ukraine, ainsi que les conjoints de citoyens ukrainiens qui n'ont pas la nationalité ukrainienne, à condition qu'ils soient entrés en Pologne depuis l'Ukraine à la suite des hostilités qui s'y déroulent. Un citoyen ukrainien protégé par la loi spéciale qui quitte ensuite la Pologne pour une période supérieure à un mois perd son droit de séjourner légalement en Pologne.

Pour bénéficier de la protection et des droits prévus par la loi spéciale, un citoyen ukrainien doit obtenir un numéro d'identification PESEL individuel. Une demande sur support papier peut être déposée auprès de n'importe quel bureau communal ou municipal sur le territoire de la République de Pologne. Les citoyens ukrainiens auxquels s'appliquent les dispositions de la loi spéciale ont droit aux soins médicaux dispensés en

Pologne dans les mêmes conditions que les citoyens polonais couverts par l'assurance maladie.

Les citoyens ukrainiens qui relèvent des dispositions de la loi spéciale et les autres citoyens ukrainiens dont le séjour est légal en vertu d'une disposition autre que celle de la loi spéciale peuvent légalement travailler en Pologne dans le cadre d'un contrat de travail ou de droit civil, si les conditions suivantes sont respectées:

- (a) ils disposent d'un numéro PESEL,
- (b) l'employeur déclare leur embauche à l'office de travail du powiat dans un délai de 14 jours à compter de la date du début du travail,
- (c) l'employeur les inscrit auprès de la caisse de sécurité sociale et d'assurance maladie dont il dépend dans un délai de sept jours à compter de la date du début du travail (grâce à cela, l'employé ukrainien acquiert le droit à des prestations en cas de maladie, d'accident du travail ou en cas de maternité).

La rémunération versée à un citoyen ukrainien ne peut être inférieure à la rémunération minimale d'une année civile donnée.



Détachement de travailleurs en Pologne

Le détachement de travailleurs en Pologne dans le cadre de la prestation de services s'effectue conformément à la directive 2018/957 qui a été appliquée dans la législation polonaise en 2020.

Toutes les personnes détachées en Pologne se voient garantir une rémunération (dans toutes ses composantes) d'un niveau non inférieur à celui garanti aux travailleurs polonais. Les employés détachés en Pologne pour plus de 12 mois (ou exceptionnellement 18) doivent également bénéficier des autres conditions d'emploi applicables en Pologne, à l'exception de celles concernant la résiliation des contrats de travail, les accords de non-concurrence ou les régimes de retraite.

Droit collectif du travail et syndicats

En Pologne, les employés de sociétés de plus de 50 salariés ont le droit de constituer un comité d'entreprise. Un comité d'entreprise est composé de trois à sept personnes élues par les salariés pour un mandat de quatre ans.

Le conseil d'administration est tenu d'informer le comité d'entreprise de l'activité économique de la société et de tout changement prévu dans la situation de l'emploi ou dans l'organisation du travail. Un comité d'entreprise peut émettre ses propres règlements, résolutions, prises de position et opinions.

En Pologne, les salariés ont également le droit constitutionnel de former et de rejoindre un syndicat. Les syndicats sont des organisations volontaires et autonomes de travailleurs et sont créés afin de représenter et de protéger les droits des employés et leurs intérêts professionnels et sociaux.

Les syndicats ont également le droit de mener des négociations et de conclure des conventions collectives de travail. Il faut au moins dix employés pour former un syndicat.

Si un patron employant au moins 20 salariés envisage de procéder à un licenciement collectif pour des motifs non imputables aux salariés visés, la procédure particulière de licenciement collectif s'applique et l'employeur est, entre autres, tenu de suivre la procédure de consultation des syndicats, du comité d'entreprise ou d'autres représentants des salariés.

Travail à distance

Le travail à distance est nouvellement en vigueur en Pologne depuis le 7 avril 2023. Il peut être mis en place par accord mutuel soit pendant la relation de travail, soit lors de la conclusion d'un contrat. Il peut être instauré soit à la demande du salarié, soit à l'initiative de l'employeur. Cette forme de travail peut être réalisée à temps plein ou selon un modèle hybride. L'employeur est tenu d'accepter une demande dans le cas, par exemple, où l'employé(e) s'occupe d'un enfant de moins de huit ans ou d'un membre de sa famille handicapé ou en cas de grossesse. L'employeur peut également demander à un salarié d'effectuer son travail à distance dans des situations exceptionnelles, mais uniquement si le salarié a déclaré disposer des locaux et des conditions techniques nécessaires pour effectuer ledit télétravail.

Les règles relatives au travail à distance doivent être définies dans un accord avec les syndicats de l'entreprise ou, s'il n'y en a pas, édictées après consultation des représentants des travailleurs sous la forme d'un règlement intérieur. Les coûts du travail à distance, c'est-à-dire les frais d'électricité et de services de télécommunication, sont obligatoirement supportés par l'employeur, qui doit également fournir au salarié les outils et le matériel nécessaires ou lui verser une indemnité.

Le travail à distance peut également être réalisé de manière ponctuelle, sous forme de télétravail dit occasionnel. Celui-ci peut être effectué à la demande du salarié et ne peut excéder 24 jours par année civile au total. D'autre part, l'employeur n'a pas à fournir les outils ni à financer les coûts de ce travail.

Lors de l'exécution d'un travail à distance, l'employeur a le droit d'inspecter les conditions du salarié sur le lieu de travail, après accord préalable du salarié. Si des manquements sont constatés lors de l'inspection, l'employeur peut soit demander qu'ils soient corrigés, soit révoquer l'autorisation de travail à distance.

La mise en œuvre du télétravail exige de l'employeur qu'il établisse un ensemble spécifique de documents, en plus de ceux susmentionnés, qui comprennent : une évaluation des risques encourus par l'employé effectuant un travail à distance, des informations sur la marche à suivre pour effectuer ce travail d'une façon saine et sécurisée, ainsi qu'une procédure de protection des données.

Contact principal:



Agnieszka Szczodra-Hajduk

Responsable droit du travail,
Varsovie

+48 22 529 29 16
agnieszka.szczodra-hajduk@hoganlovells.com



Régime fiscal



Régime fiscal

Le régime fiscal polonais est constitué de dispositifs et d'institutions typiques des pays européens développés. Une grande partie de la législation fiscale polonaise est constamment ajustée afin de s'adapter aux standards de l'Union européenne.

En 2022 et 2023, le législateur polonais a introduit plusieurs changements dans la réglementation fiscale. Les principaux concernent l'impôt sur le revenu des personnes physiques et l'impôt sur les sociétés.

Plus précisément, en 2022, le taux de base de l'impôt sur le revenu des personnes physiques a été réduit de 17 à 12 % et le plafond pour être exonéré d'impôt sur le revenu a été augmenté et s'élève désormais à 30 000 PLN par an.

Début 2022, les nouvelles règles relatives au prélèvement à la source, le mécanisme dit de « paiement et remboursement », sont également entrées en vigueur. Des dispositions ont également été introduites pour ce qu'on appelle les groupes de TVA.

Le système fiscal polonais comprend plusieurs types d'impôts qui peuvent être divisés en impôts directs (où la charge fiscale réelle repose sur le contribuable) et en impôts indirects (où la charge fiscale réelle pèse sur le consommateur).

Les impôts directs sont:

- (a) l'impôt sur le revenu des personnes physiques (PIT),
- (b) l'impôt sur le revenu forfaitaire qui concerne certains revenus perçus par des particuliers,
- (c) l'impôt sur les sociétés (CIT),

- (d) l'impôt sur les successions et les donations,
- (e) l'impôt sur les actes de droit civil (PCC),
- (f) l'impôt agricole,
- (g) l'impôt forestier,
- (h) la taxe foncière,
- (i) l'impôt sur les moyens de transport,
- (j) la taxe au tonnage,
- (k) la taxe sur certaines institutions financières.

Les impôts indirects sont :

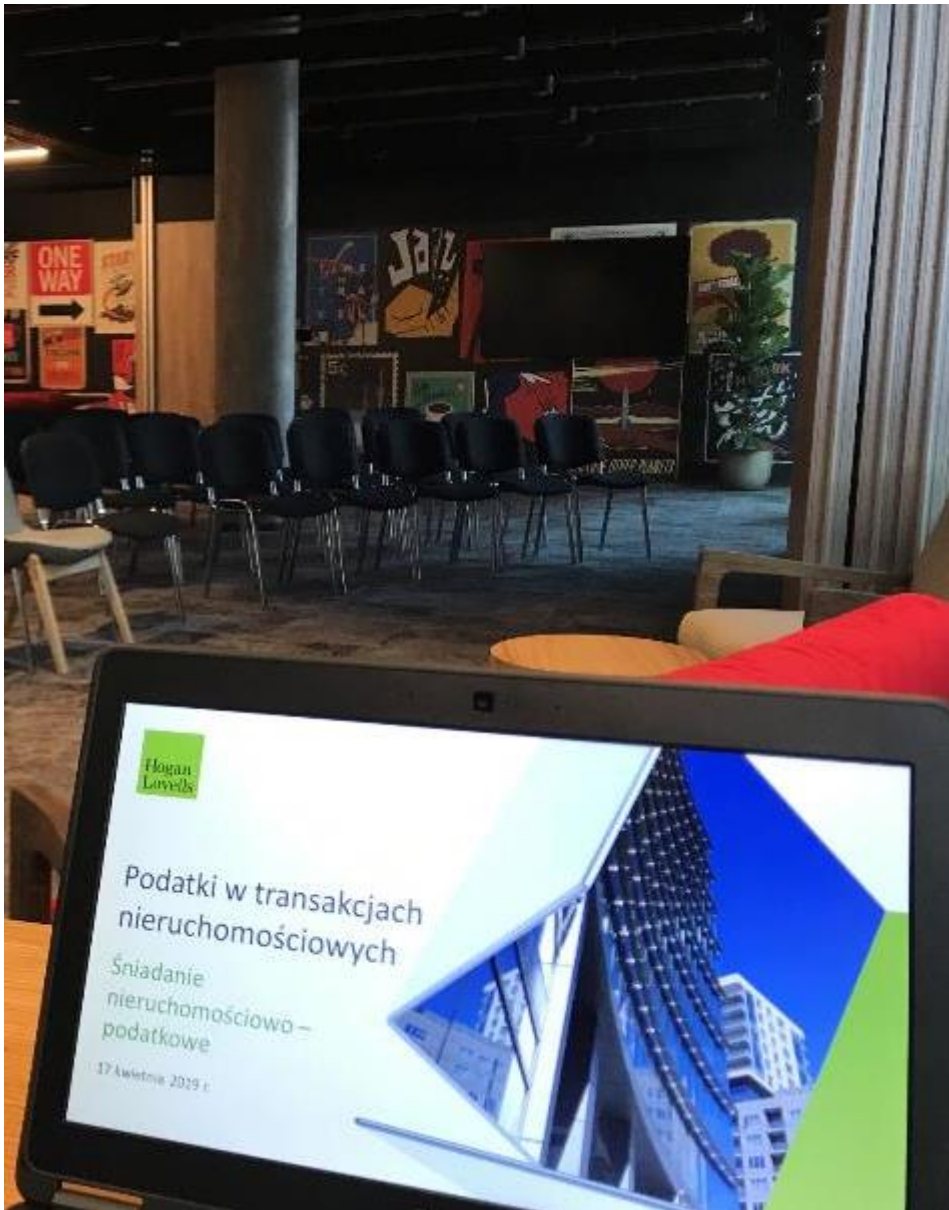
- (a) la taxe sur la valeur ajoutée (TVA),
- (b) les droits d'accises,
- (c) l'impôt sur les jeux.

Registre des contribuables

Les entités suivantes sont tenues de s'enregistrer en tant que contribuables en Pologne : les personnes physiques, les personnes morales et les unités organisationnelles n'ayant pas de personnalité juridique, mais qui sont des contribuables en vertu du droit fiscal.

Les contribuables sont tenus de s'enregistrer auprès des autorités fiscales afin d'obtenir un NIP (numéro d'identification fiscale). La demande ne doit être déposée qu'une seule fois, quel que soit le type ou le nombre d'impôts acquittable par le contribuable.

Chaque contribuable ne peut détenir qu'un seul numéro NIP. Ce numéro est utilisé par les contribuables pour leurs transactions commerciales.



Hogan Lovells (Varsovie) LLP

Règles concernant l'impôt individuel

Les contribuables qui ne sont pas sûrs des conséquences fiscales de leurs actions peuvent demander aux autorités fiscales une interprétation individuelle. Cette interprétation peut porter sur leur situation effective actuelle ou future.

En général, l'administration fiscale est tenue d'émettre une interprétation individuelle dans un délai de trois mois. Attention, en période d'urgence épidémique de type COVID-19, le délai pour émettre une interprétation fiscale individuelle peut être prolongé de trois à six mois.

Une interprétation individuelle de la loi fiscale protège le contribuable de toute conséquence fiscale négative résultant de ses actes.

Notons notamment que:

- (a) la mise en conformité avec l'interprétation ne peut généralement pas porter préjudice au contribuable,
- (b) si l'interprétation change, le contribuable n'encourt aucun coût supplémentaire (intérêts).

Une requête peut être déposée par plusieurs demandeurs. Ainsi, l'effet contraignant d'une interprétation fiscale unique peut avoir des conséquences fiscales pour toutes les parties d'une même transaction, à condition qu'elles aient été indiquées dans la demande.

En vertu de la réglementation actuelle, aucune des entités n'est autorisée à soulever des problèmes liés à des règles anti-évitement (soit la règle générale anti-évitement ou les différentes clauses d'abus) dans leurs demandes.

Outre les interprétations individuelles du droit fiscal, les contribuables peuvent également requérir des décisions fiscales anticipées (protectrices). Une décision fiscale anticipée (protectrice) est délivrée par le chef de l'administration fiscale nationale à la demande de la partie intéressée. Une demande de décision fiscale anticipée (protectrice) peut concerner une activité prévue, une activité accomplie ou une activité qui a commencé. Une décision fiscale anticipée (protectrice) protège le contribuable d'une contestation des mesures prises ou prévues par le biais d'une clause GAAR (anti-abus). La demande d'interprétation est soumise à une taxe de 20 000 PLN et le délai pour émettre un avis est de six mois.

Mise en œuvre du droit européen

Actuellement, la législation de l'UE régit entièrement les questions fiscales liées à:

- (a) la taxe sur la valeur ajoutée,
- (b) les droits d'accises.

La législation européenne s'applique également, de façon limitée, aux questions relatives à l'impôt sur les sociétés (CIT).

En ce qui concerne les questions fiscales régies par le droit communautaire, les contribuables peuvent s'adresser aux juridictions européennes afin de clarifier toute ambiguïté existant dans les systèmes juridiques de certains États membres de l'UE.

Les décisions de la Cour de justice de l'Union européenne sont d'une importance capitale. Dans de nombreux cas, les arrêts de la Cour ont entraîné des changements dans les dispositions du droit fiscal des États membres de l'UE au profit des contribuables.



Les principaux impôts en Pologne sont:

l'impôt sur les sociétés (CIT)

Les entités suivantes sont soumises au CIT:

- (a) les personnes morales (par exemple, les sociétés par actions, les sociétés à responsabilité limitée),
- (b) les sociétés en commandite par actions ayant leur siège ou leur direction en Pologne,
- (c) les sociétés en commandite simple ayant leur siège ou leur direction en Pologne,
- (d) certaines sociétés en nom collectif,
- (e) certaines entités sans personnalité juridique,
- (f) les groupes de capitaux fiscaux (groupes enregistrés auprès d'un office fiscal, composés d'au moins deux sociétés commerciales polonaises dotées de la personnalité juridique, qui opèrent dans le cadre d'une association de capitaux et remplissent certaines conditions),
- (g) les partenariats sans personnalité juridique dont le siège social ou la direction sont situés hors de Pologne, à condition que, conformément à la réglementation de leur pays d'origine, ces entités soient traitées comme une personne morale et imposées sur l'ensemble de leurs revenus dans ce pays.

Le champ d'application de l'impôt est le suivant :

- (a) les contribuables ayant leur siège social ou le siège de leur direction sur le territoire de la République de Pologne sont soumis à l'impôt sur l'ensemble de leurs revenus, quel que soit le lieu où ils ont été gagnés (obligation fiscale illimitée) ;
- (b) les contribuables n'ayant ni leur siège social ni leur siège de direction en Pologne sont soumis à l'impôt uniquement sur leurs revenus gagnés sur le territoire de la République de Pologne (obligation fiscale limitée).

L'impôt sur les sociétés (CIT) est payable sur la totalité des revenus gagnés au cours d'une année d'imposition donnée, après déduction des coûts engagés pour générer ce revenu. Les contribuables ont le droit de déduire de leurs revenus tous les frais courants occasionnés pour gagner ou maintenir ces revenus. Les exceptions à cette règle sont énumérées dans les dispositions de la loi fiscale. De nombreux frais sont déductibles suivant la comptabilité d'exercice. Les immobilisations corporelles et incorporelles font l'objet d'amortissements conformément aux dispositions légales.

Si les frais engagés pour générer les revenus dépassent le total des revenus, la différence est considérée comme une perte. Le contribuable peut répartir une perte subie au cours d'une année fiscale donnée sur les cinq années suivantes, en la déduisant des revenus perçus pendant cette période de cinq ans.

Dans le cas où les revenus sont supérieurs aux dépenses, le contribuable gagne un bénéfice et doit payer une avance sur CIT. En règle générale, les avances sur le CIT sont versées par les contribuables sur une base mensuelle, en fonction des bénéfices cumulés depuis le début de l'année fiscale.

Certains autres contribuables (par exemple, ceux qui démarrent leur activité commerciale) peuvent effectuer des versements anticipés sur une base trimestrielle. Les entités établies de longue date peuvent verser des avances de façon simplifiée, c'est-à-dire sous forme d'un paiement forfaitaire.

Dans les trois mois suivant la fin de l'année d'imposition, les contribuables sont tenus de déposer une déclaration d'impôt auprès de l'office fiscal, indiquant leurs revenus, leurs frais et leurs bénéfices ou pertes pour l'année en question. Dans le délai mentionné précédemment, ils doivent également avoir terminé de régler leurs impôts dus pour l'année concernée.

En principe, le taux unique du CIT applicable en Pologne est de 19 %. Depuis le 1er janvier 2019, la loi polonaise sur le CIT prévoit la possibilité d'appliquer un taux d'imposition inférieur (9 %) pour les entités dont les revenus de l'année fiscale en cours ne dépassent pas l'équivalent en PLN de 2 millions d'euros. Le taux réduit ne s'applique pas aux revenus provenant de plus-values. Le CIT au taux de 9 % n'est pas non plus disponible pour les entités créées à la suite de certaines mesures de restructuration. La restriction s'applique sur l'année au cours de laquelle une telle entité a commencé son activité et sur l'année suivante.

Depuis le 1er janvier 2021, les contribuables au CIT peuvent également choisir d'être imposés au titre de l'impôt estonien sur le revenu. Le CIT estonien est avantageux pour les entités qui réinvestissent leurs bénéfices.

La nécessité de payer l'impôt n'intervient que si l'entreprise décide de distribuer les bénéfices aux actionnaires (le concept de distribution est entendu au sens large et comprend non seulement les dividendes, mais aussi d'autres sources de revenus ayant un effet identique).

De plus, le taux d'imposition du CIT estonien est inférieur à celui du CIT classique (10 % dans le cas des petits contribuables et 20 % dans le cas des contribuables normaux).

Le tableau suivant montre comment le taux du CIT a été réduit depuis 1999:

1999	2000	2001	2003	2004
34 %	30 %	28 %	27 %	19 %

Néanmoins, certains revenus gagnés en Pologne sont imposés suivant un taux fixe d'impôt sur le revenu (sans déduction des frais permettant de générer ces revenus).

Le taux d'imposition des dividendes est de 19 %. Le taux d'imposition susmentionné peut faire l'objet d'une nouvelle réduction conformément aux dispositions de la convention de non double imposition applicables. Il convient de noter que les dividendes peuvent être exonérés d'impôt s'ils sont versés entre des entités nationales ou au sein de l'UE ou de l'Espace économique européen, sous réserve que certaines conditions soient remplies.

La loi CIT prévoit une taxe de 20 % sur les intérêts et royalties versés aux étrangers. Des taux d'imposition réduits sont également stipulés dans les conventions de non double imposition. Certains contribuables de l'UE ou de l'Espace économique européen peuvent être exonérés de cette taxe.

Comme mentionné dans l'introduction, le législateur polonais procède actuellement à une vaste réforme fiscale. Ainsi, les modifications suivantes relatives au CIT sont entrées en vigueur courant 2022 et début 2023:

- (a) changements favorables au CIT estonien,
- (b) simplification de la réglementation pour comptabiliser les déductions pour créances irrécouvrables,
- (c) clarification supplémentaire des dispositions relatives aux restrictions sur les frais de financement des dettes,
- (d) abrogation des dispositions sur les dividendes cachés,
- (e) report de la réglementation concernant l'imposition minimale sur les sociétés,
- (f) modifications de la réglementation sur les déclarations soumises à des fins de retenue à la source,
- (g) abrogation des dispositions relatives à la documentation des transactions indirectes menées dans des paradis fiscaux,
- (h) modification de la réglementation d'amortissement pour les sociétés immobilières,
- (i) clarification de la définition d'une société étrangère contrôlée (CFC),
- (j) modifications de l'impôt sur le revenu inversé.





TVA (taxe sur les biens et services)

La TVA est un impôt indirect qui pèse essentiellement sur le consommateur final. Cette taxe est censée être neutre pour les entreprises.

La TVA a été mise en place en Pologne en janvier 1993. Depuis le 1er mai 2004, elle est régie par une nouvelle loi, introduite dans le cadre de l'adhésion de la Pologne à l'UE. D'autres amendements aux dispositions de la loi sur la TVA visent à la rendre entièrement conforme aux réglementations de l'UE.

Les transactions suivantes sont soumises à la TVA:

- (a) la livraison de biens et la prestation de services à titre onéreux sur le territoire de la Pologne,
- (b) l'importation et l'exportation de marchandises,
- (c) l'acquisition intracommunautaire de biens à titre onéreux en Pologne,
- (d) la livraison intracommunautaire de biens.

Les transactions non assujetties à la TVA incluent, par exemple, la vente de l'ensemble des activités d'une entreprise.

Les contribuables à la TVA sont :

- (a) les personnes morales,
- (b) les unités organisationnelles sans personnalité juridique,
- (c) certaines personnes physiques exerçant une activité à leur compte.

Les réglementations relatives aux groupes TVA sont entrées en vigueur le 1er janvier. Un groupe TVA peut être formé par des contribuables liés sur le plan financier, économique ou organisationnel, qui ont un siège social en Pologne ou y opèrent par l'intermédiaire d'une succursale. Un groupe TVA est assujéti à la TVA de façon distincte. Les dispositions prévoient des simplifications pour le règlement des services mutuels entre les membres d'un groupe TVA.

Le taux de base de la TVA s'élève à 23 %. Pour certains biens et services, des taux préférentiels (soit 8 %, 5 % et 0 %) ont été définis. Le taux à 0 % a été mis en place, entre autres, pour les livraisons intracommunautaires de biens. Dans ces cas, l'acheteur de biens en provenance d'un autre État membre est tenu de régler la TVA au titre de l'acquisition intracommunautaire de biens, selon les taux d'imposition en vigueur dans cet État. Le taux de TVA à 0 % a également été décidé pour l'exportation de biens, c'est-à-dire l'exportation de biens hors du territoire de l'UE. Selon le principe général défini dans la loi sur la TVA, on considère que le lieu de prestation du service rendu aux assujettis à la TVA est le lieu du siège social du destinataire du service (ou le lieu permanent d'exercice de l'activité du destinataire du service), quel que soit le lieu où ces services ont été effectivement rendus. Dans le cas où le service est rendu à des entités non assujetties à la TVA, on considère que le lieu de prestation est celui du siège social du prestataire (ou le lieu permanent où le prestataire exerce son activité). La loi sur la TVA prévoit des exceptions à cette règle, notamment dans les cas suivants:

- (a) les services liés à l'immobilier : le lieu de la prestation de service est le lieu où est situé le bien immobilier,
- (b) les services de transport : en règle générale, le lieu de la prestation de services est le lieu où le transport est effectué,
- (c) les services de restauration : généralement, le lieu de la prestation de service est le lieu où le service est rendu,

- (d) les services de télécommunication, de radiodiffusion et de télévision et les services rendus par voie électronique lorsqu'ils sont rendus en faveur d'un non-redevable ont subi des changements depuis le début de l'année 2015 en ce qui concerne la détermination du lieu de prestation des services. Actuellement, ces services sont fournis à l'endroit où le destinataire non redevable a son siège ou son lieu de résidence habituel. Il existe également certaines dérogations à la règle susmentionnée qui résultent directement du droit communautaire et concernent des services qui ne peuvent être fournis que dans les lieux où le destinataire est présent à un moment précis (un hotspot). En conséquence de cette règle, les prestataires de services sont tenus de s'immatriculer à la TVA sur le lieu où leur service est rendu. Depuis octobre 2014, ils peuvent le faire en ligne en utilisant le système MOSS (Mini One Stop Shop – mini guichet unique), quel que soit le pays où se trouve leur siège ou encore l'endroit où ils fournissent leurs services.



L'obligation fiscale de payer la TVA intervient, en règle générale, au moment de la livraison du bien ou de la prestation du service. Les contribuables règlent leur TVA sur une base mensuelle ou trimestrielle.

Si le montant de la TVA déductible au cours d'une période de paiement donnée dépasse le montant de la TVA collectée, l'assujetti a le droit de demander le remboursement de l'excédent par virement sur son compte bancaire ou de décider de solder l'excédent au cours de la période suivante. En principe, un excédent de TVA déductible est remboursé dans un délai de 60 jours. La loi sur la TVA prévoit également des délais de remboursement plus courts pour les excédents de TVA : 15 jours, 25 jours et 40 jours. Toutefois, le contribuable qui souhaite obtenir un remboursement plus rapide doit respecter un certain nombre de conditions stipulées dans la loi sur la TVA.

La loi sur la TVA a récemment subi un certain nombre de modifications. Les plus importantes sont les suivantes:

- (a) l'introduction du système national de facturation électronique (KSeF), que les contribuables peuvent utiliser s'ils le souhaitent depuis le 1er janvier 2022. L'utilisation obligatoire du KSeF est prévue pour janvier 2024,
- (b) l'introduction des groupes TVA qui a pris effet le 1er janvier 2023,
- (c) l'introduction du programme dit Slim VAT 3.0 prévu courant 2023. Ce programme prévoit un certain nombre de simplifications et de modifications supplémentaires concernant la TVA polonaise.

L'une des modifications les plus importantes apportées à la loi polonaise sur la TVA ces dernières années a été l'introduction du mécanisme de paiement fractionné. Par ce mécanisme, le montant de la TVA est séparé du montant brut total de la facture et est versé sur un compte bancaire distinct. Le principal objectif de l'introduction du paiement fractionné est de prévenir la fraude à la TVA.

Une entité qui reçoit un virement par le biais du mécanisme de paiement fractionné ne dispose pas librement des fonds reçus et ne peut les utiliser qu'à des fins strictement définies (comme le paiement de taxes ou de primes d'assurance).

En septembre 2019, la dénommée liste blanche des assujettis à la TVA a également été introduite. Il s'agit d'une liste d'entités enregistrées comme redevables de la TVA et elle est tenue à jour par le responsable de l'administration fiscale nationale. La liste blanche permet de vérifier rapidement les informations relatives aux partenaires commerciaux ainsi que leurs comptes bancaires. L'inscription sur la liste blanche est obligatoire pour tous les assujettis à la TVA.

Impôt sur le revenu des personnes physiques (PIT)

Les personnes physiques (particuliers) sont soumises à l'impôt PIT.

Le PIT impose tous les types de revenus des personnes physiques, y compris ceux des associés de partenariats n'ayant pas le statut de personne morale. Les revenus provenant des partenariats susmentionnés sont imposés séparément pour chaque contribuable, au prorata de leur part dans le partenariat.

Le champ d'application de l'impôt est le suivant:

- (a) les personnes physiques résidant en Pologne sont soumises à l'impôt sur l'ensemble de leurs revenus, quel que soit le lieu où ils les ont gagnés (obligation fiscale illimitée),
- (b) les non-résidents sont soumis à cet impôt uniquement sur les revenus générés par leur travail effectué en Pologne, quel que soit le lieu de paiement de leur rémunération, ou sur tout autre revenu gagné en Pologne (obligation fiscale limitée).

En règle générale, les revenus des particuliers sont imposés selon un barème progressif.

Voici le barème appliqué en 2022:

Base imposable (en PLN)	Impôt sur le revenu (en PLN)
jusqu'à 120 000	12 % moins 3 600
Plus de 120 000	14 400 + 32 % des revenus supérieurs à 120 000

Les personnes physiques exerçant des activités commerciales peuvent opter pour l'impôt forfaitaire de 19 %. Dans ce cas, seul le bénéfice, c'est-à-dire la différence entre les recettes et les frais déductibles, est imposé.

Alternativement, les personnes exerçant des activités commerciales peuvent opter pour un impôt forfaitaire sur le revenu. L'impôt forfaitaire dépend du type d'entreprise et peut varier de 2 à 17 %. Si un contribuable opte pour l'impôt forfaitaire, il ne peut pas déduire les dépenses fiscalement déductibles.

Depuis 2023, l'impôt forfaitaire sur le revenu est obligatoire pour les revenus tirés des locations privées, c'est-à-dire des locations hors entreprise.

L'imposition forfaitaire sur certains revenus peut être utilisée par:

- (a) les personnes physiques percevant des revenus d'une activité commerciale,
- (b) les entreprises transmises par héritage,

- (c) les sociétés civiles dont les seuls associés sont des personnes physiques,
- (d) les sociétés civiles de personnes physiques et entreprises transmises par héritage,
- (e) les partenariats dont les seuls associés sont des personnes physiques,

dont les revenus de l'année fiscale précédente n'ont pas dépassé la limite de 2 millions d'euros, convertis selon le taux de change moyen de l'euro annoncé par la Banque Nationale de Pologne le premier jour ouvrable d'octobre de l'année précédente.

À l'instar de la réglementation CIT, certains revenus personnels gagnés en Pologne sont imposés à un taux fixe (sans possibilité de déduire les coûts pour générer ces revenus). Cela concerne, par exemple, les revenus des dividendes qui sont imposés au taux fixe de 19 %.

Par ailleurs, certains des revenus des non-résidents, tels que les intérêts ou les droits de licence, sont imposés au taux fixe de 20 %, sauf si les conventions de non double imposition en disposent autrement.

Les contribuables sont, en règle générale, tenus de verser des acomptes mensuels sur leurs impôts (au plus tard le 20 du mois suivant pour le mois précédent) puis, après la fin d'un exercice fiscal donné, de payer le solde des impôts dus dans son intégralité (au plus tard le 30 avril de l'année suivante).

Toutefois, pour certaines catégories de revenus, les acomptes mensuels ou l'impôt lui-même sont collectés par des percepteurs (qui calculent et encaissent les acomptes en fonction, entre autres, des revenus tirés des activités professionnelles).

Les changements récents les plus importants concernant le PIT sont les suivants:

- (a) la réduction du taux de base du PIT de 17 à 12 %,
- (b) l'augmentation du montant exonéré d'impôt de 8 000 PLN à 30 000 PLN ,
- (c) le relèvement du seuil de revenu soumis au PIT de 12 % à 120 000 PLN,
- (d) la suppression de la déductibilité de la contribution santé de l'impôt sur le revenu des personnes physiques (ce qui se traduit en pratique par une augmentation de 7,75 % de l'assiette imposable pour l'ensemble des contribuables),
- (e) la modification de l'impôt forfaitaire sur certains revenus des particuliers (avec notamment la réduction de certains taux d'imposition),
- (f) la création d'avantages fiscaux pour les entités innovantes (dégrèvement sur les prototypes, la robotisation et l'accompagnement des salariés réalisant des travaux innovants, et changements favorables concernant les dégrèvements IP Box et R&D).

Règles générales anti-abus (« GAAR »)

En juillet 2016, la GAAR a été mise en œuvre dans le régime fiscal polonais.

Pour l'essentiel, cela signifie que les autorités fiscales sont en droit de remettre en question les conséquences fiscales des actions d'un contribuable particulier si elles les jugent artificielles, et de définir

l'impôt à payer sur la base de la nature commerciale réelle d'une transaction.

Une réglementation similaire (abus de droit) a été transposée dans la loi sur la TVA.

Contrôles fiscaux, contentieux fiscaux et sanctions

En janvier 2018, le système d'information de la Chambre de conciliation (le « STIR ») est entré en vigueur en Pologne.

Ce dispositif permet aux autorités fiscales d'identifier les transactions atypiques mises en place pour éviter de payer des impôts. Le STIR est obligatoirement appliqué par les institutions financières (y compris les banques) qui sont tenues de déclarer aux autorités fiscales toutes les informations nécessaires concernant des contribuables spécifiques.

La principale mesure consiste à bloquer le compte d'un entrepreneur pendant 72 heures. Le blocage est prolongé de trois mois supplémentaires en cas d'extorsion d'une valeur supérieure à 10 000 euros.

Depuis 2019, outre les procédures basées sur les clauses anti-abus, les autorités fiscales polonaises peuvent également appliquer une nouvelle sanction sous la forme d'un impôt supplémentaire à payer. Celle-ci instaure un supplément de 10 % (sur le PIT ou le CIT) ou de 40 % (sur les autres impôts) d'impôt à payer en cas d'application de la GAAR ou d'autres clauses anti-abus, ainsi que dans les cas de retenue à la source et de règlement de prix de transfert. Dans certains cas, cette amende peut être augmentée.



Règles de divulgation obligatoire

En vertu des nouvelles dispositions, il est obligatoire d'informer le directeur de l'administration fiscale nationale de tout régime fiscal appliqué. En général, la notification doit être effectuée par les conseillers des contribuables : conseillers fiscaux, conseillers juridiques, avocats ou autres experts (définis comme promoteurs), ou, dans des cas particuliers, par les contribuables eux-mêmes (appelés bénéficiaires). Le rapport doit, en pratique, préciser les détails spécifiques du régime d'impôt et la valeur estimée de l'avantage fiscal.

Autres taxes en Pologne:

Prélèvement de solidarité

Lorsqu'une personne physique perçoit un revenu supérieur à 1 million de PLN au cours d'une année fiscale, elle est soumise à un prélèvement de solidarité au taux de 4 % de l'excédent de ce montant (seuil d'imposition).

Le prélèvement de solidarité concerne les personnes qui perçoivent des revenus de sources spécifiques (emploi, activités commerciales ou plus-values). Bien que ce prélèvement soit lié au PIT, sa nature en tant qu'impôt n'est pas encore très claire.

Droit d'accise

Indépendamment de la taxation au titre de la TVA, les produits soumis à accises, ainsi que les voitures, sont soumis à des droits d'accise.

Selon la loi sur les droits d'accise, les produits soumis à cet impôt sont:

- (a) les produits énergétiques,
- (b) l'électricité,
- (c) les produits alcoolisés,

(d) le tabac.

Le droit d'accise s'applique, entre autres :

- (a) à la production de produits soumis à accise,
- (b) aux produits soumis à accises quittant des entrepôts fiscaux,
- (c) à l'importation de produits soumis à accises,
- (d) à l'acquisition intracommunautaire de produits soumis à accise, hors entrepôts fiscaux.

Les taux d'accises dépendent du type de produits et sont variés.

Impôt sur les successions et les donations

L'acquisition, par des particuliers, de biens situés en Pologne, ou de droits de propriété exercés en Pologne, est soumise à l'impôt sur les successions et les donations. Cela comprend : les héritages, les donations, les acquisitions prescriptives et les annulations gratuites de copropriétés et de rétention.

La base d'imposition est la valeur marchande des biens et des droits immobiliers acquis, après déduction des taxes et charges. La loi prévoit un barème d'imposition progressif et le montant de l'impôt dépend de la nature de la relation entre les parties à l'acte et de la valeur de l'objet de l'imposition.



Impôt sur les actes de droit civil (« PCC »)

Un certain nombre d'actes de droit civil, ainsi que de décisions de justice et de règlements qui en ont les mêmes effets, sont soumis à l'impôt sur les actes de droit civil. Cela concerne, entre autres, les actes suivants :

- (a) les contrats de vente et l'échange de biens et de droits de propriété ;
- (b) les contrats de prêt ;
- (c) les statuts (et leurs modifications).

L'impôt sur les transactions de droit civil n'est pas dû dans les cas où au moins une des parties est assujettie (ou exonérée) à la TVA en vertu de la présente loi, sauf sur les statuts et leurs modifications.

La base imposable est la valeur marchande de l'objet du contrat.

Les taux d'imposition dépendent du type de contrat. Par exemple, dans le cas des contrats de vente, le taux d'imposition varie de 1 à 2 % ; dans le cas d'un contrat de prêt, il est de 2 % ; et pour les statuts, il est de 0,5 %.

En 2019, le taux d'imposition des contrats de prêt est passé de 2 % à 0,5 % de la valeur du prêt (assiette fiscale).

Taxes locales

L'impôt local de base porte sur les biens immobiliers. Le montant de la taxe sur les biens immobiliers peut affecter les coûts associés à la conduite de l'activité économique. Les autorités locales sont habilitées à fixer les taux et l'étendue des dégrèvements des impôts locaux, mais leur montant ne peut excéder le niveau maximum fixé par le Parlement.

Les taux d'imposition maximaux applicables en 2023 pour certains types de biens immobiliers sont indiqués dans le tableau ci-dessous:

Type de bien immobilier	Taux d'imposition annuel maximal par m ² de surface utilisable
Bâtiments résidentiels	1,00 PLN
Bâtiments commerciaux	28,78 PLN
Autres bâtiments	13,47 PLN
	5,87 PLN
Terrain commercial	9,71 PLN
	1,16 PLN
Autre terrain	5,79 PLN
	0,61 PLN
	3,81 PLN

Taxe sur certaines institutions financières

Depuis 2016, les banques, les compagnies d'assurance et les sociétés de crédit doivent payer un impôt supplémentaire sur leurs actifs. Les banques sont imposées à partir du moment où la valeur de leurs actifs dépasse 4 milliards de PLN. Pour les assureurs, le seuil est de 2 milliards de PLN et pour les sociétés de crédit, il est de 200 millions de PLN. Le

taux d'imposition est de 0,0366 % du surplus et est le même pour tous les contribuables. L'impôt est perçu sur une base mensuelle.

Droit de timbre

Le droit de timbre est payé tant par les personnes physiques que par les personnes morales. Il s'applique notamment aux dossiers de demandes, actes officiels, certificats et permis, ainsi qu'aux documents tels que les procurations, les lettres de change et les documents de cautionnement. Le montant du droit de timbre est déterminé séparément pour chaque procédure administrative individuelle.

Conventions de non double imposition

La Pologne a signé des traités de non double imposition avec plus de 80 pays. Les conventions de non double imposition reposent sur une règle de réciprocité. Dans la plupart des cas, les traités signés par la Pologne sont basés sur le modèle de convention de l'OCDE. Il existe toutefois certaines exceptions. Dans le cadre de la ratification de l'IML (Instrument Multilatéral pour Modifier les Conventions Fiscales Bilatérales), un certain nombre de conventions de non double imposition ont été automatiquement modifiées, notamment concernant le mécanisme de déductibilité du PIT.

Contact principal:



Andrzej Dębiec

Associé responsable fiscalité,
Varsovie

+48 22 529 29 30
andrzej.debiec@hoganlovells.com



Immobilier

Immobilier

Les sociétés et les entrepreneurs résidant dans l'UE et l'EEE peuvent librement acheter et louer des terrains en Pologne. D'autres entités peuvent également louer librement des terrains, mais elles doivent obtenir un permis spécial avant d'acheter un terrain en Pologne.

Titres légaux des biens immobiliers

Selon la loi polonaise, il existe deux types de propriétés et, par conséquent, deux formes fondamentales de droits de propriété:

- (a) la propriété (*własność*) : droit exclusif et absolu sur une propriété et le terrain sur lequel elle est bâtie, également appelée « pleine propriété ». Une fois qu'une entité obtient les droits de propriété d'un bien, ces derniers durent pour toujours jusqu'à ce qu'elle cède le terrain ou transfère la propriété à une autre entité,
- (b) l'usufruit perpétuel (*użytkowanie wieczyste*) : droit de propriété propre au droit civil polonais qui accorde temporairement à une entité privée le droit illimité d'utiliser un terrain appartenant à l'État. Contrairement aux droits de propriété, les droits d'usufruit perpétuels expirent après une période déterminée.

Si les droits de propriété et les droits d'usufruit perpétuel diffèrent par leur permanence, ils ont de nombreux points communs :

- (a) la propriété et les droits d'usufruit perpétuels sont disponibles et librement transférables. Ils peuvent être grevés d'une hypothèque ou d'une servitude, ou peuvent faire l'objet d'un bail,
- (b) aucun bâtiment ne peut être transféré séparément du terrain sur lequel il est situé,

- (c) les deux droits permettent à une entité de séparer la propriété en locaux (*lokale*) qui peuvent être transférés pour un usage commercial ou résidentiel à des tiers qui reçoivent des droits partiels sur le terrain sur lequel les locaux sont situés. Ces deux droits sont soumis à certaines limitations lorsqu'il s'agit de terres agricoles, de terres situées dans des zones économiques spéciales ou de terres acquises par des étrangers.

Le Code civil polonais réglemente également les cas où des tiers ont certains droits sur un bien, connus sous le nom de droits de propriété limités (*ograniczone prawa rzeczowe*). Ceux-ci incluent:

- (a) les droits d'usufruit (*użytkowanie*) : droit d'utiliser et de percevoir des bénéfices sur un bien appartenant à autrui, dans des limites déterminées, qui peuvent être établies sur une base contractuelle ou invoquées devant un tribunal. Les droits d'usufruit peuvent être achetés ou accordés gratuitement,
- (b) les servitudes (*szluzebność*) peuvent exister sous deux formes : (1) elles peuvent consister soit en un droit d'un non-propriétaire à l'usage restreint d'un autre bien, soit (2) en une restriction des droits du propriétaire sur le bien, par exemple en autorisant le passage à travers la propriété. Ce droit est établi sur une partie du bien et est lié à la propriété de celui-ci, c'est-à-dire qu'il n'est pas lui-même négociable et qu'en cas de transfert de propriété de ce bien, le droit passe au nouvel acquéreur,
- (c) les hypothèques (*hipoteka*) : droit utilisé pour garantir une créance et qui autorise le créancier à réclamer le bien en remboursement,
- (d) les droits coopératifs (*własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego*) : droits de quasi-propriété accordés aux membres individuels d'une coopérative qui possède collectivement un bien.

Droits d'usufruit perpétuels

Comme mentionné précédemment, les droits d'usufruit perpétuels sont propres au système juridique polonais. L'idée d'usufruit perpétuel est que, malgré le fait qu'un terrain appartient au Trésor public ou à une collectivité locale, l'usufruitier perpétuel a des droits sur le bien comme s'il en était le propriétaire. Dans la plupart des cas, ce droit est établi grâce à un accord entre le gouvernement et une personne physique ou morale. Dans certains cas, un usufruit perpétuel peut également être établi « ex lege », en vertu de la loi. Ceci arrivait couramment lors de la privatisation de l'économie polonaise au début des années 1990, lorsque de nombreux titres de propriété appartenant à l'État ont été attribués en usufruit perpétuel à des entités privées. Ces droits peuvent également être établis par décision administrative.

Bien que l'usufruit perpétuel et les droits de propriété soient presque identiques dans la pratique, il existe certaines différences essentielles entre eux :

(a) les droits d'usufruit perpétuel sont temporaires. Contrairement aux droits de propriété qui durent éternellement, les droits d'usufruit perpétuels expirent après une période déterminée. Cette période peut être comprise entre 40 et 99 ans. Dans la plupart des cas, les droits d'usufruit perpétuel sont accordés pour la durée maximale. À l'expiration, l'usufruitier perpétuel peut demander une prolongation de 40 à 99 ans. L'entité publique propriétaire du bien est tenue d'accorder cette prolongation, sauf si celle-ci est susceptible de compromettre des intérêts publics importants. Les droits d'usufruit perpétuels confèrent à l'usufruitier la propriété temporaire de tout bien préexistant situé sur le terrain, avec la même date d'expiration,

(b) les droits d'usufruit perpétuels ne sont pas absolus. Contrairement à la propriété, les droits d'usufruit perpétuels sont limités à l'usage spécifié dans l'accord ou la décision administrative par lesquels ils ont été institués. Un usage sortant du cadre spécifié peut entraîner la résiliation de l'usufruit perpétuel avant la date d'expiration. Cependant, en vertu de la loi polonaise actuelle, l'usufruitier perpétuel a le droit de modifier l'objet spécifié dans les termes de l'accord.

Le dispositif législatif actuel vise à éliminer systématiquement les droits d'usufruit perpétuel. En 2019, la libération générale des usufruits perpétuels sur des terrains bâtis à des fins résidentielles a été instaurée. En outre, le gouvernement polonais a récemment publié un nouveau projet de loi (dont le processus législatif est toujours en cours) qui permet aux entrepreneurs de transformer un usufruit perpétuel en propriété.



Registre foncier et hypothécaire

En cas de litige sur la question de savoir si une entité possède le titre de propriété d'un bien immobilier, une enquête est menée auprès des registres fonciers et hypothécaires officiels de Pologne. Ces registres sont tenus par les tribunaux de district, dans la juridiction où se trouve le bien immobilier, et sont aussi en grande partie disponibles en ligne. Les registres contiennent également des informations concernant les intérêts légaux de tiers sur la propriété, tels que les contrats de location ou le droit de premier refus ou de préemption. En outre, le registre contient des informations sur les droits de propriété limités auxquels le bien est soumis. Tout citoyen peut obtenir un extrait du registre foncier et hypothécaire contenant toutes les informations énumérées.

Toute information contenue dans les registres fonciers et hypothécaires est considérée comme juridiquement concluante. Ce concept constitue le principe de confiance dans le contenu du registre foncier et hypothécaire. En d'autres termes, le statut de la propriété comme indiqué dans le registre prévaut juridiquement sur le statut établi par toute autre source, quel que soit le statut « réel ». Par exemple, si une entité est inscrite comme propriétaire d'un bien immobilier dans le registre, cette entité aura probablement gain de cause dans un litige relatif à la propriété. De même, il est essentiel d'être inscrit dans un registre foncier et hypothécaire pour constituer une hypothèque, car seules ces dernières sont légalement exécutoires.

Ce principe crée une « fiction juridique » où les droits de propriété appartiennent à la personne à laquelle ils sont attribués dans le registre. Par exemple, si quelqu'un achète un bien immobilier à une personne qui n'est pas le propriétaire « réel », mais qui apparaît dans le registre foncier et hypothécaire comme tel, l'achat de ce bien sera valide.

Toutefois, il existe une exception pour les cas où les informations contenues dans le registre ont été inscrites sans raison valable et en toute mauvaise foi, ou à la suite d'une erreur dont l'entité à laquelle les droits ont été faussement attribués avait effectivement connaissance. Par exemple, si une entité a été informée par écrit d'une telle anomalie, elle ne peut pas revendiquer le titre de propriété au motif qu'elle est inscrite en tant que détenteur dans le registre.

Le principe de confiance ne s'applique pas à tous les types d'informations du registre foncier et hypothécaire. Ainsi, les informations contenues dans le registre qui peuvent être facilement réfutées par des preuves matérielles, comme la mesure de la superficie du bien ou les infrastructures qui s'y trouvent, ne sont pas considérées comme juridiquement concluantes. Pour ces informations, il faut se référer au cadastre municipal, un registre parallèle tenu par les communes.

Lors de l'acquisition de droits de propriété, il est obligatoire pour toute entité, y compris étrangère, de procéder à une inscription au registre foncier et hypothécaire. En cas de non-respect de cette obligation, le tribunal de district qui tient le registre en question peut infliger une amende. Pour qu'une inscription soit reconnue par le tribunal de district, l'entité qui acquiert les droits de propriété doit présenter un acte notarié, qui sera enregistré dans le registre comme preuve du transfert de propriété. Comme l'acquisition de la propriété d'un bien immobilier nécessite un acte notarié, c'est un notaire qui doit demander l'inscription du bien au registre foncier et hypothécaire en cas de vente de ce bien.

Cadastre

Les registres fonciers et immobiliers municipaux (le « cadastre »), sont régis par la loi sur la Géodésie et Cartographie du 17 mai 1989 (la « Loi Géodésie »). Les cadastres sont tenus par les autorités du district (*powiaty*) et contiennent les données suivantes:

- (a) concernant les terrains : leur emplacement, leurs limites et leur utilisation, la nature du sol, ainsi que toute référence au registre foncier et hypothécaire correspondant à la parcelle de terrain considérée,
- (b) concernant les bâtiments : leur emplacement, leur fonction et leur utilisation, ainsi que leurs éventuelles caractéristiques techniques générales,
- (c) le nom de la personne physique ou morale (avec son adresse ou son siège social) détenant le titre de propriété du terrain et des bâtiments.

Les informations contenues dans le cadastre constituent la base des informations parallèles figurant dans le registre foncier et hypothécaire concerné.

Demandes de reprivatisation

Le terme « demandes de reprivatisation » (également connu sous le nom de « demandes de restitution ») fait référence aux demandes légales et légitimes de restitution de la propriété privée d'un bien précédemment nationalisé, ou aux demandes d'indemnisation suite à la nationalisation d'un bien.

Ces réclamations sont enracinées dans l'histoire polonaise, mais en raison de récents changements législatifs, elles ne sont plus d'actualité. Le gouvernement communiste, lorsqu'il a pris le contrôle de la Pologne après la Seconde Guerre mondiale, a exproprié des biens privés dans le but de liquider la propriété privée dans le pays. Mais bon nombre de ces expropriations ont été effectuées sans aucun fondement légal valable.



Dans de tels cas, les demandes de reprivatisation sont utilisées pour restituer un bien à son propriétaire légitime, créant ainsi le risque que ce dernier réussisse à récupérer un bien appartenant ou ayant appartenu à l'État, ce qui invaliderait tout transfert ultérieur de propriété ou constitution d'un usufruit perpétuel.

Aujourd'hui, le risque de reprivatisation n'existe que dans de rares cas. Jusqu'à récemment, de telles réclamations pouvaient être faites, quel que soit le temps écoulé depuis la décision de nationalisation. Mais en 2021, le Code de procédure administrative a été modifié pour éviter que les décisions de nationalisation ne soient déclarées invalides dix ans après leur adoption ou leur annonce. Une autre disposition prévoit que si 30 ans se sont écoulés depuis la date de la mise en œuvre de la décision ou de son annonce, aucune procédure d'annulation ne peut être entamée. Cet amendement rendra effectivement impossible le recouvrement de terres ou de réparations pour des biens expropriés pendant la période communiste, à moins que l'ancien propriétaire n'ait déjà obtenu un accord définitif sur sa demande de reprivatisation avant l'amendement. En d'autres termes, les entités qui ont déposé une demande de reprivatisation avant l'amendement, mais qui n'ont pas encore reçu d'accord définitif, ne peuvent plus réclamer les biens expropriés pendant l'ère communiste. Cet amendement élimine essentiellement le risque que des biens achetés à l'État soient récupérés par le biais d'une reprivatisation, sauf dans les rares cas où celle-ci a été accordée avant l'amendement. En outre, l'achat de droits à une entité privée sur des biens appartenant précédemment à l'État présentait d'emblée peu de risques, car l'entité privée était protégée par le principe de la confiance accordée au contenu du registre foncier et hypothécaire. Le rétablissement de la propriété aurait alors nécessité le recours à d'autres instruments administratifs. Dans de tels cas, l'ancien propriétaire aurait pu avoir droit à des dommages-intérêts, mais il était peu probable qu'il réussisse à récupérer ses droits sur la propriété.

Processus de développement

Tout investisseur ayant un projet de construction en Pologne doit mener une enquête adéquate sur les limitations légales potentiellement applicables imposées, entre autres, par les lois sur le zonage, les lois sur l'environnement et les lois sur la préservation du patrimoine historique.

Les exigences de zonage, en particulier, font systématiquement partie du processus de développement immobilier en Pologne. Tout programme de construction doit être conforme aux principes de la législation locale en matière de zonage. Si une telle loi n'existe pas dans la juridiction concernée, les promoteurs doivent à la place obtenir un permis de zonage. Une fois le permis obtenu, le projet est limité aux conditions qui y sont spécifiées. Pour certains types de projets, tels que les parcs éoliens ou les grands centres de rétention, un permis ne suffira pas et les investissements seront limités aux juridictions disposant d'une loi locale sur le zonage.

Après avoir obtenu un permis de zonage, un investisseur doit obtenir un permis de construire pour commencer à bâtir sur la propriété. Pour ce faire, il doit posséder un droit de propriété ou d'usufruit perpétuel sur le bien. Les entités qui louent une propriété ne peuvent y construire des bâtiments que si les conditions du bail les y autorisent.

Pour demander un permis de construire, l'investisseur doit présenter un plan de construction détaillé conforme à toutes les obligations légales prévues par les lois ou les permis de zonage applicables. Dans la plupart des cas, cela nécessite le recours à un architecte.

La demande de permis de construire doit contenir la preuve que les exigences applicables en matière de santé et de sécurité, d'hygiène et de protection contre l'incendie sont respectées. Pour certains types de projets jugés à risque pour l'environnement, l'investisseur doit obtenir l'approbation de l'inspecteur de la protection de l'environnement.

Une fois délivré, le permis de construire expire si la construction n'a pas commencé dans les trois ans suivant la délivrance du permis, ou si la construction a commencé, mais a été suspendue pendant plus de trois ans. Dans les cas où plusieurs investisseurs obtiennent chacun des permis de zonage pour construire sur la même propriété, le premier investisseur à décrocher un permis de construire gagne le droit exclusif de commencer la construction. En d'autres termes, une fois qu'un investisseur obtient un permis de construire sur une propriété, tous les autres permis de zonage sur la propriété expirent.

Dans la plupart des cas, un permis d'occupation doit également être obtenu à la fin de la construction pour que le bâtiment puisse commencer à être utilisé. Pour ce faire, le bâtiment doit être inspecté par les autorités compétentes afin de confirmer qu'il est conforme aux règles de sécurité et de construction en vigueur, selon les utilisations convenues. Toute utilisation supplémentaire non autorisée d'un bâtiment est conditionnée par la délivrance d'un permis d'occupation supplémentaire.

Il n'existe aucune restriction légale spécifique concernant l'accès des étrangers aux permis de zonage, de construction et d'occupation. En d'autres termes, les étrangers sont soumis aux mêmes procédures que les citoyens polonais.

Acquisition d'un titre de propriété immobilière

Tout transfert valide d'un droit de propriété ou d'usufruit perpétuel nécessite l'établissement d'un acte notarié entre les parties concernées. Les droits de propriété sont légalement transférés une fois que l'acte notarié et tout autre document requis pour le contrat ont été signés. Le transfert des droits d'usufruit perpétuel est toutefois achevé une fois que l'acte et les autres documents requis ont été inscrits au registre foncier et hypothécaire, ce qui se fait généralement dans les quelques jours qui suivent la soumission de l'acte.

Selon la loi polonaise, le transfert d'un droit de propriété ou d'un droit d'usufruit perpétuel doit être inconditionnel. En d'autres termes, une fois que les droits ont été transférés à une partie, la capacité de cette partie à conserver ces droits ne peut dépendre de la survenance ou de la non-survenance d'un événement futur. Toutefois, il est possible de conclure un accord préliminaire où les deux parties conviennent de transférer les droits de propriété à une date ultérieure, selon certaines conditions. Dans le cadre d'un accord préliminaire, le détenteur actuel des droits de propriété doit transférer ses droits à l'autre partie selon les termes de l'accord, une fois les conditions remplies. Dans la plupart des cas, l'accord préliminaire doit contenir la quasi-totalité des clauses juridiquement importantes du futur accord de transfert définitif.



Sur le marché immobilier polonais, de nombreuses acquisitions de biens sont réalisées par share deals (cession de parts). Pour des raisons économiques et fiscales, les entités privées préfèrent souvent obtenir des droits de propriété sous la forme de véhicule de titrisation (en anglais Special Purpose Vehicle — SPV). Un SPV est une entité juridique créée spécifiquement pour répondre à l'objectif restreint d'acheter un bien immobilier particulier. Lors d'un share deal, les parties transfèrent souvent des parts du SPV qui détient le titre de propriété, plutôt que de transférer directement le droit de propriété, comme c'est le cas lors d'un asset deal (cession d'actifs). Dans le cas du transfert d'un SPV, la structure de la transaction dépend de la structure juridique du SPV en question, qui est généralement une société à responsabilité limitée (*spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*). Lors d'un share deal, l'acquéreur obtient non seulement les parts du SPV, mais aussi tous ses droits et obligations juridiques, dont l'obligation d'effectuer des investissements futurs dans le bien immobilier. Il convient de noter que, par nature, les share deals (cessions de parts) ne nécessitent aucune modification du registre foncier et hypothécaire, car ce n'est pas le titre légal qui est transféré, mais la propriété du SPV qui détient le titre légal.

Les étrangers originaires des pays de l'EEE n'ont généralement pas besoin d'une autorisation du ministre des Affaires intérieures pour acheter des droits de propriété ou d'usufruit perpétuel. Une exception pour les achats de terres agricoles et forestières existait autrefois, mais, depuis 2016, la seule limite à ces achats est qu'ils sont soumis à une préemption et, de fait, à l'approbation du Centre national de soutien à l'agriculture. Toutefois, aucune restriction équivalente ne s'applique aux autres types d'acquisitions, comme l'achat de propriétés bâties ou industrielles.

Acquisition de biens immobiliers par des étrangers non membres des pays de l'EEE

Les étrangers des pays non membres de l'EEE, y compris l'Ukraine, auront toujours besoin d'un permis du ministère pour effectuer tout asset ou share deal sur des biens immobiliers en Pologne.

Pour obtenir un permis du ministère, l'entité doit d'abord soumettre une demande au ministre des Affaires intérieures et de l'Administration, qui n'accorde l'autorisation que sur la base d'une demande.



Le permis sera accordé si l'on estime que l'acquéreur a des liens suffisants avec la Pologne (nationalité ou origine polonaise, mariage avec un citoyen polonais, permis de séjour temporaire ou statut de résident de longue durée-UE, etc.) et que cette acquisition ne constitue pas une menace pour la défense, la sécurité de l'État ou l'ordre public, et ne compromet pas les intérêts de la politique sociale et de la santé publique.

Cependant, il existe certains types d'achats pour lesquels un permis du ministère n'est pas requis, même pour les entités hors EEE. Ceux-ci incluent :

- (a) des appartements ou autres unités résidentielles « autonomes » : tout local dans un bâtiment qui offre un logement adéquat,
- (b) des garages situés sur un terrain dont l'entité détient déjà un titre de propriété partiel : si l'entité détient déjà un titre de propriété sur un terrain, aucun permis du ministre n'est nécessaire pour un achat supplémentaire séparé,
- (c) des achats de garages sur ce terrain par des personnes qui ont vécu en Pologne pendant au moins 5 ans après avoir obtenu un permis de séjour permanent ou de longue durée-UE,
- (d) d'autres exonérations.

Toutefois, ces exceptions ne s'appliquent pas si le bien à acquérir se trouve sur une zone frontalière et/ou s'il s'agit d'une terre agricole de plus d'un hectare. Dans de tels cas, un permis du ministère est toujours requis.

Exigences relatives à la protection de la concurrence

Selon la valeur monétaire des actifs ou des parts à acquérir lors d'une transaction immobilière, les parties peuvent avoir une obligation supplémentaire d'informer l'Office de la protection de la concurrence et des consommateurs. Les transactions où la cible (la société acquise et ses filiales, ou les actifs acquis) a généré un chiffre d'affaires supérieur à

10 millions d'euros en Pologne au cours de l'un des deux exercices précédents sont soumises à une obligation de notification.

Si la cible est une joint-venture, l'opération est exonérée sauf si l'un des groupes de capitaux impliqués a réalisé un chiffre d'affaires supérieur à 10 millions d'euros en Pologne au cours de l'un des deux exercices précédents.

Si la cible concernée, les actifs ou au moins un groupe de capitaux d'une joint-venture ont généré un chiffre d'affaires supérieur à 10 millions d'euros en Pologne, et si, pour l'exercice précédant l'année de notification:

- (a) le chiffre d'affaires mondial combiné de toutes les parties impliquées dans la transaction a dépassé l'équivalent de 1 milliard d'euros, ou
- (b) le chiffre d'affaires combiné réalisé par les participants à la concentration en Pologne a dépassé l'équivalent de 50 millions d'euros,

la transaction ne peut avoir lieu sans l'approbation de l'Office de la protection de la concurrence et des consommateurs (UOKiK).

L'UOKiK autorisera une transaction à condition qu'elle n'entrave pas de manière significative la concurrence sur la zone géographique et le marché concerné (par exemple : commerce de détail, commerce de proximité, investissement alternatif). L'UOKiK ne peut notamment pas autoriser une transaction qui crée ou renforce une position dominante sur le marché, en conférant par exemple à une entité une part de marché supérieure à 40 %. Toutefois, l'UOKiK peut autoriser de telles transactions à condition que les problèmes de concurrence soient résolus avant l'arrivée de l'entité sur le marché. Par exemple, l'UOKiK peut subordonner son autorisation à la condition que l'entité dominante réduise sa part de marché par le biais d'un désinvestissement.



Toutes les transactions peuvent au final être réalisées si l'UOKiK ne rend pas de décision dans un certain délai. Dans la plupart des cas, ce délai est d'un mois, mais il peut être étendu à cinq mois si des problèmes de concurrence sont constatés. Pour les transactions en attente d'approbation, l'UOKiK peut demander des documents aux parties, et notamment des solutions aux problèmes de concurrence, et ainsi suspendre le délai légal pour rendre sa décision jusqu'à ce que les documents soient remis. Les transactions qui se déroulent sans l'approbation obligatoire de l'UOKiK ne sont pas nécessairement considérées comme invalides, mais sont passibles d'amendes ou d'obligations légales de résoudre les problèmes de concurrence. Une fois que l'UOKiK a donné son approbation, les parties disposent de deux ans pour conclure la transaction.

Garanties légales et garanties contre les défauts

Le Code civil polonais prévoit une garantie implicite pour les défauts physiques. Dans le cadre de l'achat d'un bien immobilier, cette garantie est rompue lorsque:

- (a) le bien n'a pas les qualités nécessaires pour répondre à l'usage auquel il est destiné, ou à tout autre usage exprimé par l'acheteur et auquel le vendeur ne s'est pas opposé,
- (b) le bien ne possède pas les qualités que le vendeur avait promis qu'il aurait,
- (c) le bien est inachevé.

Même si l'acheteur a réceptionné le bien, cette garantie s'applique si ces défauts n'étaient pas connus de l'acheteur au moment de la réception.

Il existe également une garantie implicite contre les vices juridiques, qui engage la responsabilité du vendeur dans les cas suivants:

- (a) un tiers détient des droits de propriété ou d'usufruit perpétuel sur le bien,
- (b) un tiers a d'autres droits sur le bien (par exemple : une servitude, un usufruit, une hypothèque) qui en limitent l'utilisation prévue.

Comme ces garanties sont implicites, elles font automatiquement partie des termes du contrat même si elles ne sont pas expressément ajoutées par les parties. Toutefois, les parties ont la possibilité d'exclure ces garanties implicites du contrat, auquel cas elles deviennent sans effet, à moins que le vendeur n'ait délibérément dissimulé un défaut à l'acheteur.

Si l'acheteur avait connaissance au préalable du défaut et a quand même procédé à la transaction, il est réputé avoir accepté le risque et n'est plus protégé par les garanties. En revanche, si l'acheteur n'avait pas connaissance du défaut et que le vendeur ne le corrige pas immédiatement, l'acquéreur a le droit de se faire rembourser en échange de la restitution du bien. Alternativement, l'acheteur peut exiger une réduction de prix égale à la baisse de sa valeur marchande causée par le défaut. Mais dans la plupart des cas, cette réduction ne tient pas compte des autres pertes financières causées par le défaut, notamment l'entrave ultérieure à l'activité commerciale prévue par l'acheteur.

Dans certains cas, l'acheteur peut perdre la protection offerte par la garantie s'il ne signale pas le défaut au vendeur dans un délai suffisant ou s'il n'a pas fait preuve de la diligence nécessaire pour vérifier que le bien ne présentait pas de défauts.

Dans les transactions immobilières importantes, il est fréquent que les garanties soient explicitement évoquées dans le contrat de vente. Dans ce cas, les règles précitées concernant les garanties implicites ne s'appliquent que si le contrat est muet sur la question.



Dans tous les autres cas, les conditions spécifiques au contrat prévalent sur les dispositions légales sur les garanties implicites, y compris leur exclusion totale ou la modification de leurs conditions (par exemple : limiter la responsabilité aux défauts causés par le vendeur lui-même ou dont le vendeur avait connaissance). Si cela signifie que les garanties peuvent être exclues de l'accord, cela signifie aussi que des garanties expresses non établies par la loi peuvent y être ajoutées.

Fiscalité sur les transactions

Les entités qui achètent une propriété en Pologne sont tenues de se conformer à la législation fiscale polonaise. Il est donc fortement recommandé de collaborer avec des conseillers fiscaux concernant le contrat et de demander l'approbation des autorités fiscales avant la signature. À quelques exceptions près, les ventes de propriétés bâties et non bâties sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA). Les ventes de biens immobiliers commerciaux sont soumises à un taux de TVA beaucoup plus élevé que les ventes de propriétés résidentielles. Si une transaction est exonérée de TVA, elle est soumise à la place, à un droit de timbre d'un prix beaucoup plus bas.

Frais de transaction

Les transactions immobilières en Pologne sont souvent soumises à des frais administratifs. Les plus courants sont les frais de notaire, qui couvrent les coûts de préparation de l'acte notarié nécessaire à la réalisation de la transaction et les frais d'inscription de la transaction au registre foncier et hypothécaire. Le montant dû dépend de la valeur de la transaction et s'il s'agit d'un asset deal ou d'un share deal.

Impôt foncier

Les propriétaires et les usufruitiers perpétuels de biens immobiliers doivent s'acquitter des taxes foncières locales. Le taux est défini chaque

année par les autorités locales dans les limites fixées par la loi sur les taxes et impôts locaux.

Les propriétaires de terres agricoles sont quant à eux tenus de payer une taxe agricole au lieu d'une taxe foncière. Le montant dû dépend de la taille de la propriété, de l'usage auquel elle est destinée, de la catégorie de terres agricoles et du district fiscal dans lequel elle est située.

Assurance titres et assurance représentation et garantie

Il est fréquent de souscrire des polices d'assurance lors de l'achat d'un bien immobilier en Pologne. La plus courante est l'assurance représentation et garantie, qui couvre les pertes potentielles de l'acheteur en cas de déclarations fausses ou erronées de la part du vendeur. Moins courante est l'assurance titres, qui protège l'acheteur contre les pertes résultant d'un litige immobilier. Grâce au principe de confiance vis-à-vis du registre foncier et hypothécaire, les litiges immobiliers sont rares en Pologne. Ainsi, l'assurance titres n'est recommandée que dans les transactions présentant un risque de réclamations en restitution, d'inscription « de mauvaise foi » au registre ou d'autres cas où le principe de confiance ne garantirait pas les intérêts du titulaire du titre répertorié.

Baux commerciaux en Pologne

Les entités qui détiennent des droits sur un bien peuvent louer ces droits à un tiers. Cela peut se faire en concluant un contrat de bail, par lequel un propriétaire accorde à un locataire le droit d'utiliser le bien en échange d'un loyer. Le Code civil polonais n'établit que le cadre général de ces contrats de location et les parties sont largement libres d'en fixer les termes.

Le Code civil polonais reconnaît également les contrats de bail rural. Le bail rural se retrouve le plus souvent lors de la location de terres agricoles, où le locataire paie un loyer en échange non seulement du droit

d'utiliser la propriété, mais du droit de percevoir des revenus de cette utilisation. Comme les contrats de location, les parties ont la liberté de négocier les termes du contrat, par exemple sa durée. Si les locaux à louer ne sont pas encore construits, les parties peuvent également conclure un accord de prélocation. Une fois la construction terminée, les conditions deviennent contraignantes pour les parties et aucun autre accord n'est nécessaire. D'ici là, le vendeur n'est redevable d'aucun loyer.

Comme indiqué ci-dessus, la durée du bail est en grande partie décidée par les parties. La propriété peut être louée indéfiniment ou pour une période déterminée. Toutefois, les contrats de location à durée déterminée entre entrepreneurs (entités qui exercent une activité économique ou professionnelle pour leur propre compte) sont soumis à une durée légale maximale de 30 ans. Les parties sont libres de prolonger le bail à son expiration. Si le bail expire, mais que les deux parties continuent leurs activités, il est présumé que le bail a été prolongé pour une durée indéterminée.

Les conditions relatives au loyer, y compris son montant et la devise de paiement, sont également largement laissées à la discrétion des parties. Par exemple, les parties peuvent convenir d'un montant forfaitaire pour l'ensemble des locaux ou d'un tarif au mètre carré. Dans les baux pour des locaux commerciaux, le loyer peut également dépendre du chiffre d'affaires des locataires provenant de l'utilisation des locaux loués. Le loyer peut également être ajusté en fonction de l'évolution du coût de la vie, définie par l'indice des prix à la consommation, selon la devise. Le Code civil polonais donne au propriétaire le droit d'augmenter le loyer, en obligeant le locataire à payer le montant augmenté après un préavis d'un mois. Cependant, ce droit est souvent exclu par les parties dans les termes de l'accord.

Les locataires peuvent également être tenus de payer des charges locatives. Aucune autre charge locative n'est due sauf si les conditions le stipulent expressément. En pratique, le locataire peut être tenu de payer

les frais d'entretien des locaux et, en partie, ceux du terrain sur lequel ils se trouvent. Les conditions peuvent également obliger le locataire à payer des taxes foncières ou des redevances d'usufruit, en partie ou en totalité. Les parties sont également libres de plafonner ces dépenses. Il est interdit aux locataires de sous-louer les locaux à un tiers, en totalité ou en partie, sans l'accord du bailleur. Toutefois, les parties sont libres de renoncer à cette limitation dans les termes du bail. Si le locataire sous-loue le bien en violation des clauses du bail, le locataire et le sous-locataire sont tous deux responsables vis-à-vis du propriétaire.

Le droit des parties de résilier le bail dépend en grande partie de la durée du bail. Les parties peuvent toujours convenir de résilier le bail par consentement mutuel. Les baux dont la date d'expiration est fixée ne peuvent être résiliés que conformément aux conditions du bail. Si le bail ne mentionne rien concernant la résiliation, la durée convenue s'applique. Les baux à durée indéterminée peuvent toutefois être résiliés par l'une ou l'autre des parties. Dans de tels cas, la partie qui résilie est tenue de respecter des conditions de préavis. Une fois le préavis donné, le bail prend fin après une période déterminée, dont la durée dépend de la fréquence de paiement du loyer. Si la résiliation est exclue par les termes du contrat ou par la loi (par exemple dans le cas d'une durée déterminée), il existe certains cas où les parties peuvent avoir le droit de résilier le bail malgré tout. Par exemple, le propriétaire peut résilier le contrat si le locataire n'a pas payé deux périodes complètes de loyer et que le loyer reste impayé un mois après que le propriétaire a mis en garde le locataire. Le locataire a le droit de résilier le bail si les locaux présentent des défauts qui les rendent inadaptés à l'usage auquel ils sont destinés ou dangereux pour la santé du locataire ou de ses employés. Enfin, si le bailleur cède ses droits sur le bien à un tiers, ce dernier se substitue au bailleur dans le contrat de bail et peut résilier celui-ci, sous réserve des conditions de préavis et des exceptions prévues par la loi.

Charges d'exploitation payables par le locataire

Garanties

Si le locataire n'a pas payé le loyer ou tout autre paiement en souffrance, le propriétaire dispose d'un « droit de gage » légal, lui donnant le pouvoir de prendre possession des biens meubles apportés par le locataire sur la propriété jusqu'à concurrence de la valeur des paiements en retard de l'année précédente. Une fois que le propriétaire a pris possession de biens d'une valeur égale à la dette en souffrance, il n'a plus le droit d'en reprendre d'autres.

Les parties peuvent également, dans les termes du bail, exiger du locataire le paiement d'un dépôt de garantie. Le montant dû dépend des conditions, mais il est généralement égal à trois mois de loyer plus la TVA. Le dépôt de garantie peut être payé en espèces ou il peut être couvert par d'autres moyens (actions, garanties bancaires, polices d'assurance, etc.).

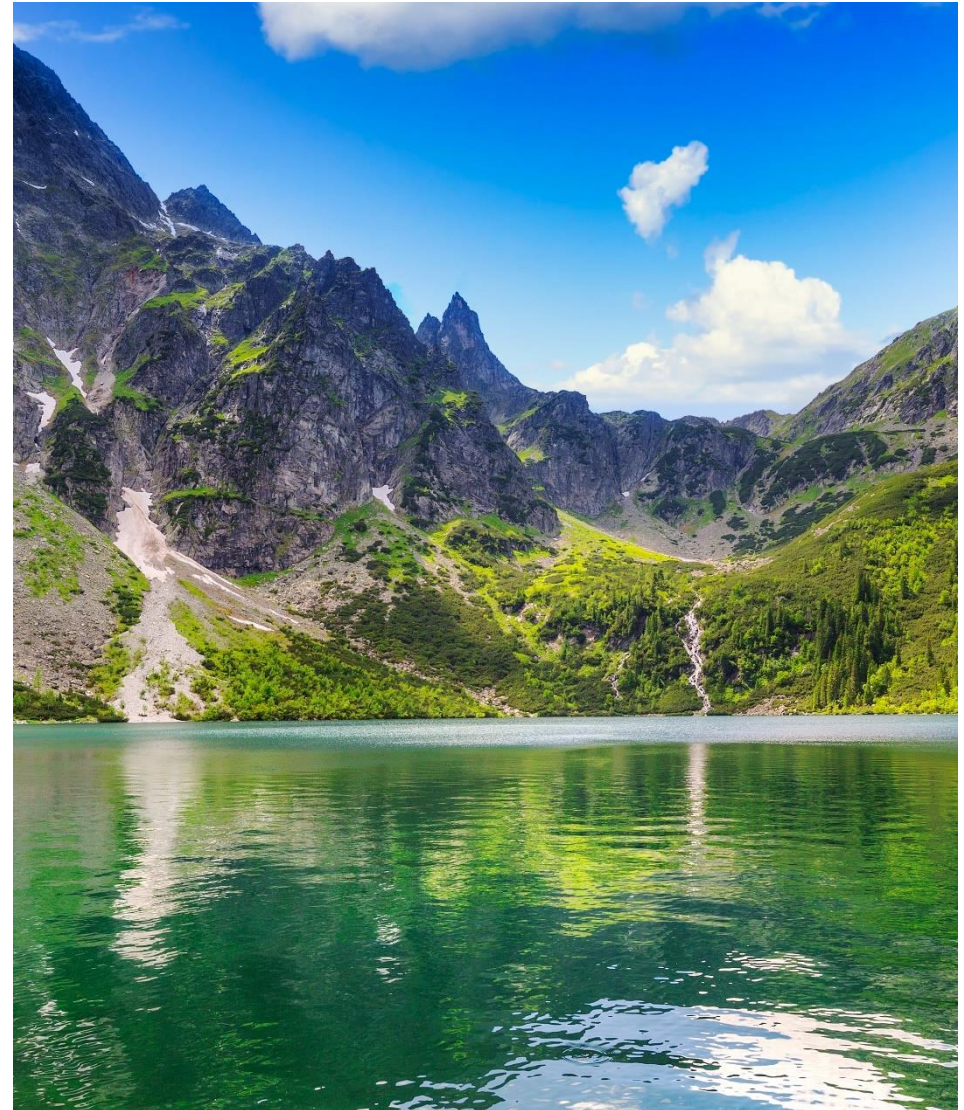
Contact principal:



Katarzyna Dębińska-Pietrzyk

Responsable Immobilier,
Varsovie

+48 22 529 29 45
katarzyna.debinska-pietrzyk@hoganlovells.com



Alicante
Amsterdam
Baltimore
Pékin
Birmingham
Boston
Bruxelles
Budapest*
Colorado Springs
Denver
Dubai
Dublin
Düsseldorf
Francfort
Hambourg
Hanoi
Ho Chi Minh-Ville
Hong Kong
Houston
Jakarta*
Johannesburg
Londres
Los Angeles
Louisville
Luxembourg
Madrid
Mexico City
Miami
Milan
Minneapolis
Monterrey
Munich
New York
Virginie du Nord
Paris
Perth
Philadelphie
Riyad*
Rome
San Francisco
São Paulo
Shanghai
Zone de libre-échange de Shanghai*
Silicon Valley
Singapour
Sydney
Tokyo
Oulan-Bator*
Varsovie
Washington, D.C.

*Nos bureaux associés

Centre de services juridiques : Berlin

www.hoganlovells.com

« Hogan Lovells » ou le « cabinet » est un cabinet juridique international qui comprend Hogan Lovells International LLP, Hogan Lovells US LLP et leurs entreprises affiliées.

Le mot « partenaire » désigne un associé ou un membre de Hogan Lovells International LLP, Hogan Lovells US LLP ou l'une de leurs entités affiliées ou tout employé ou consultant de statut équivalent. Certaines personnes, désignées comme partenaires, mais qui ne sont pas membres de Hogan Lovells International LLP, ne possèdent pas les qualifications équivalentes à celles des membres.

Pour plus d'informations sur Hogan Lovells, les partenaires et leurs qualifications, rendez-vous sur www.hoganlovells.com.

Les études de cas présentées ne garantissent pas que les résultats obtenus seront similaires pour d'autres clients. Publicité pour les avocats. Les images de personnes peuvent représenter des avocats et des employés actuels ou anciens de Hogan Lovells ou des mannequins n'ayant aucun lien avec le cabinet.

©Hogan Lovells 2023. Tous droits réservés.