

Mieszkanie i Wspólnota

Listopad
11/2014
Rok XIII (153)

Cena 17,50 zł
(w tym 5% VAT)

ISSN:1643-8426

PORADNIK WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW



Ruszyła druga edycja „Programu Finansowania Energii Zrównoważonej w Polsce”, tzw. POLSEFF2. Celem tego programu jest promocja efektywnego wykorzystania energii w małych i średnich przedsiębiorstwach inwestujących w nowe technologie i urządzenia obniżające zużycie energii lub wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych.

Z pierwszej edycji tego programu skorzystały m.in. spółdzielnie mieszkaniowe, realizując zadania związane z szeroko rozumianymi pracami termomodernizacyjnymi.

Zachęcając spółdzielnie i wspólnoty do zapoznania się z tym programem pomocowym, chcemy przedstawić – w ujęciu podatkowym – najczęściej spotykane w praktyce zewnętrzne źródła finansowania, z których one mogą skorzystać.

Podatek CIT

Zewnętrzne źródła finansowania działalności spółdzielni i wspólnot

Premia inwestycyjna

Premię inwestycyjną można otrzymać, korzystając z programu POLSEFF2. Wśród inwestycji kwalifikujących się do programu są m.in. projekty termomodernizacyjne polegające na działaniach w zakresie efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych. Po zrealizowaniu, zakwalifikowanej do programu inwestycji spółdzielnia czy wspólnota może liczyć na korzyści w postaci rocznych oszczędności z tytułu mniejszego zużycia energii o co najmniej 20 proc., dotacji (zwanej też premią inwestycyjną) w wysokości 10 lub 15 proc. wartości kredytu przeznaczonego na sfinansowanie kosztów kwalifikowanych programu (przeznaczoną na częściową spłatę zaciągniętego kredytu) czy bezpłatną pomoc techniczną inżynierów.

Środki na inwestycje realizowane w ramach tego programu udostępnił Europejski Bank Odbu-

dowy i Rozwoju, a są one redystrybuowane przez banki, które podpisały stosowne umowy.

Zwolnienie z podatku CIT

Analizując kwestię ewentualnego opodatkowania podatkiem CIT takiej premii inwestycyjnej, należy powołać art. 17 ust. 1 pkt 23 updop, zgodnie z którym wolne od podatku są dochody uzyskane przez podatników m.in. od międzynarodowych instytucji finansowych, pochodzące ze środków bezzwrotnej pomocy, w tym także ze środków z programów ramowych badań, rozwoju technicznego i prezentacji Unii Europejskiej i z programów NATO, przyznanych na podstawie jednostronnej deklaracji lub umów zawartych z tymi instytucjami przez właściwe organy państwa bądź agencje; w tym również w przypadkach gdy przekazanie tych środków jest dokonywane za pośrednictwem podmiotu

upoważnionego do rozdzielania środków bez-zwrotnej pomocy zagranicznej na rzecz podmiotów, którym służyć ma ta pomoc. W świetle powołanego przepisu premia inwestycyjna podlega zwolnieniu z podatku CIT.

Otrzymanie zwolnionego z podatku przychodu wiąże się z odpowiednią klasyfikacją kosztów, na pokrycie których otrzymano dotację.

Ustawa CIT rozróżnia dwa przypadki, w zależności od tego czy z dotacji sfinansowano koszty zakupu środków trwałych, czy pozostałe koszty. Zgodnie z art. 16 ust. 1 pkt 58 updop – nie zalicza się do kosztów uzyskania przychodów wydatków i kosztów bezpośrednio sfinansowanych z dochodów (przychodów), o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 23 updop, w kwocie odpowiadającej temu dofinansowaniu. Natomiast w przypadku gdy dofinansowanie to przeznaczone jest na zakup środka trwałego, wówczas wyłączeniu z takich kosztów podlegają odpisy amortyzacyjne (art. 16 ust. 1 pkt 48 updop). W tym miejscu należy zauważyć, że ustawa o podatku dochodowym nie wskazuje jasno momentu (okresu), w którym podatnik wyłączyć powinien ze swoich kosztów odpisy amortyzacyjne w związku z otrzymanym dofinansowaniem.

I tak, zdaniem organów podatkowych, w przypadku otrzymania przez podatnika zwrotu poniesionych przez niego wydatków na zakup lub wytworzenie środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, od których podatnik rozpoczął już dokonywanie odpisów amortyzacyjnych, jest on zobowiązany skorygować swoje koszty uzyskania przychodów wstecz we wszystkich okresach, w których odpisy amortyzacyjne od tych składników majątku zaliczył w pełnej wysokości do tych kosztów (co w praktyce oznacza dla podatnika powstanie zaległości podatkowej i odsetek z tego tytułu).

Inne natomiast stanowisko prezentują sądy administracyjne (np. wyrok WSA w Gdańsku z 26 marca 2014 r., sygn. akt I SA/Gd 41/14, wyrok WSA w Bydgoszczy z 4 marca 2014 r., sygn. akt I SA/Bd 78/14), które stoją na stanowisku, iż zastosowanie tego przepisu dotyczyć może jedynie tych odpisów amortyzacyjnych, które podatnik uwzględnić będzie w swoich podatkowych kosztach już po dniu otrzymania

zwrotu wydatków poniesionych na nabycie lub wytworzenie danego składnika majątku.

Premia termomodernizacyjna

Premia termomodernizacyjna (ustawa z 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów, DzU z 2008 r. Nr 223, poz. 1459 ze zm.); jest przeznaczona na spłatę części kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, jeżeli z audytu energetycznego wynika, że w wyniku przedsięwzięcia termomodernizacyjnego nastąpi jedna z poniższych przesłanek:

- zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię,
- zmniejszenie rocznych strat energii,
- zmniejszenie rocznych kosztów pozyskiwania ciepła,
- zmiana źródła energii na źródło odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji.

Premia ta przyznawana jest w granicach wolnych środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów utworzonych w Banku Gospodarstwa Krajowego.

Lokale mieszkalne – zwolnione z CIT

Niewątpliwie otrzymana premia stanowić będzie przychód z gospodarki zasobem mieszkaniowym, co znajduje uzasadnienie w piśmie Ministerstwa Finansów z 5 marca 2008 r. w sprawie dochodów spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych zwolnionych z podatku CIT (znak DD6/8213/11/KWW/07/MB7/82), bowiem zgodnie z wykładnią zawartą w tym piśmie do przychodów z gospodarki zasobem mieszkaniowym zalicza się premię termomodernizacyjną, o której mowa w ww. ustawie. Premia ta, jako świadczenie otrzymane w związku z przedsięwzięciem mającym na celu zmniejszenie zużycia energii dostarczonej do budynku mieszkalnego (lokali mieszkalnych), strat energii w sieci ciepłowniczej oraz zasilających źródłach ciepła, należy więc do źródeł finansowania działalności w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi spółdzielni mieszkaniowej. Zatem świadczenie takie, związane z ww. budowlami i innymi obiektami

i urządzeniami (m.in. lokalami mieszkalnymi) stanowi przychód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Podobne stanowisko zajęły Izby Skarbowe w licznych interpretacjach indywidualnych (sygnatury: ITPB3/423-619c/12/PST z 17 grudnia 2012 r., IBPBI/2/423-701/11/CzP z 08 września 2011 r., czy IBPBI/2/423-700/11/CzP z 08 września 2011 r.).

Lokale użytkowe – opodatkowane

Natomiast przychody z tytułu premii termomodernizacyjnej otrzymane w części dotyczącej lokalu użytkowego nie mogą zostać uznane za dochody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (osiągane są z innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi) bez względu na cel, na jaki zostaną przekazane. Dochody te są dochodami z działalności, która nie jest podstawową działalnością prowadzoną przez spółdzielnię i wspólnoty, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 44 updop, a więc nie mogą korzystać ze zwolnienia przedmiotowego określonego w tym przepisie. Stosownie więc do postanowień art. 7 ust. 1 ustawy, dochody z tego tytułu podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Środki od samorządowych osób prawnych (WFOŚiGW)

Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej działa na zasadach określonych w art.400 ust.2 ustawy Prawo ochrony środowiska, zgodnie z którym jest samorządową osobą prawną w rozumieniu ustawy o finansach publicznych (od 1 stycznia 2010 r. WFOŚiGW nie posiada już statusu funduszu celowego).

W zależności od okresu, ze środków WFOŚiGW można otrzymać było np. dotację na zadania związane z ekologią (usuwanie i utylizacja azbestu i materiałów zawierających azbest, na zadrzewienie terenów), bądź pomoc w postaci częściowego umorzenia pożyczki na zadanie termomodernizacyjne. Szczegółowe warunki pomocy określają regulaminy WFOŚiGW.

Trzy podstawy zwolnienia z CIT

Rozważając kwestię, czy spółdzielnie i wspólnoty mogą skorzystać ze zwolnienia z podatku CIT w zakresie środków z WFOŚiGW, należy rozpatrzyć trzy teoretycznie możliwe podstawy do zwolnienia, tj.:

a) zwolnienie z art. 17 ust. 1 pkt 44 updop (potocznie zwolnienie dla GZM),

b) zwolnienie z art. 17 ust.1 pkt 47 updop (dla dotacji z budżetu państwa, budżetu j.s.t.),

c) zwolnienie z art. 17 ust. 1 pkt 21 updop (dla dotacji, subwencji, dopłat i innych nieodpłatnych świadczeń).

Ad a)

Rozstrzygnięcie, czy środki z WFOŚiGW są objęte zwolnieniem z podatku CIT sprowadza się do wykładni zawartego w art. 17 ust. 1 pkt 44 updop pojęcia „gospodarka zasobami mieszkaniowymi”, a także wyjaśnienia, czy pojęcie to obejmuje również pozyskiwanie środków w formie dotacji z funduszy ochrony środowiska.

Definiowaniem pojęcia „gospodarka zasobami mieszkaniowymi” zajmował się już NSA, przyjmując w wyroku z 23 lipca 2010 r. (II FSK 353/09), że „gospodarować” to tyle, co „zarządzać czymś, kierować”.

Pojęcie „zasób mieszkaniowy” zdefiniował NSA w wyroku z 5 maja 2010 r. (II FSK 26/09), stwierdzając, że jest to zespół lokali mieszkalnych oraz innych pomieszczeń i urządzeń, które są niezbędne do prawidłowego korzystania z mieszkań. Dlatego przez „gospodarkę zasobami mieszkaniowymi”, jak konkludował NSA w wyroku z dnia 20 maja 2011 r. (II FSK 80/10), należy więc rozumieć zarządzanie zasobami mieszkaniowymi. W konsekwencji za dochody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi należy uznać przychody uzyskane z tytułu korzystania z zasobów mieszkaniowych przez mieszkańców (opłaty eksploatacyjne, w tym na fundusz remontowy, a także czynsze z lokali mieszkalnych), pomniejszone o koszty związane z utrzymaniem tych zasobów (eksploatacyjne, remontowe, administracyjne). Tak wytworzone dochody wolne są od podatku dochodowego na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 u.p.d.o.p., pod warunkiem przeznaczenia ich

na cele wymienione w tym przepisie, a więc pod warunkiem przeznaczenia ich na utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

Powołany dorobek orzecznictwa skłonił NSA w wyroku z 8 listopada 2012r. (II FSK 528/11) do zajęcia stanowiska, że jeżeli przez gospodarkę zasobami mieszkaniowymi należy rozumieć zarządzanie zasobami mieszkaniowymi, to przez dochody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi należy rozumieć przychody uzyskane z tytułu korzystania z zasobów mieszkaniowych przez mieszkańców (opłaty eksploatacyjne, w tym na fundusz remontowy, a także czynsze z lokali mieszkalnych), pomniejszone o koszty związane z utrzymaniem tych zasobów (eksploatacyjne, remontowe, administracyjne).

Do dochodów takich nie mogą zatem być zaliczone dotacje uzyskiwane ze źródła zewnętrznego, w tym z funduszy przeznaczonych na ochronę środowiska, nie są to bowiem przychody uzyskane z korzystania z zasobów mieszkaniowych przez mieszkańców, pomniejszone o koszty związane z utrzymaniem tych zasobów. W konsekwencji do gospodarowania zasobami mieszkaniowymi nie można zaliczyć – zdaniem NSA – pozyskiwania środków finansowych w postaci dotacji, choćby dotacje te miały być przeznaczone na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

Wykładania ta powinna też mieć zastosowanie do przychodu osiągniętego z tytułu umorzenia pożyczki przez WFOŚiGW (do czasu wyroku NSA z 08.12.2012r. izby skarbowe w indywidualnych interpretacjach uznawały, że umorzenie takie będzie korzystać z zwolnienia z art. 17 ust.1 pkt 44 updop; np. interpretacje sygn. Nr IBPBI/2/423-1570/10/MS z 17.11.2010r., czy sygn. Nr IBPBI/2/423-166/12/CzP z 16.05.2012r.).

Na uwadze należy mieć też uwagi zamieszczone w poniższym pkt c).

Na marginesie można zauważyć, że przychód z dotacji może być dla jej beneficjenta podatkowo neutralny, jeżeli w całości zostanie wydatkowany na cele dotacji, który to wydatek stanowić będzie koszt uzyskania przychodów równy przychodowi.

Ad b)

Środki z funduszy ochrony środowiska nie korzystają również ze zwolnienia o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 47 updop. Zwalnia on z podatku dotacje otrzymane z budżetu państwa lub budżetu jednostki samorządu terytorialnego, gdyż fundusz ten jest odrębnym tworem organizacyjnym, wyposażonym w osobowość prawną i funkcjonuje obok budżetów państwa i jednostek samorządu terytorialnego.

Ad. c)

W myśl art. 17 ust. 1 pkt 21 updop, wolne od podatku są dotacje, subwencje, dopłaty i inne nieodpłatne świadczenia z zastrzeżeniem pkt 14a (nie ma zastosowania w przedmiotowej sprawie), otrzymane na pokrycie kosztów albo jako zwrot wydatków związanych z otrzymaniem, zakupem albo wytworzeniem we własnym zakresie środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, od których dokonuje się odpisów amortyzacyjnych zgodnie z art. 16a–16m.

Powstaje wątpliwość, czy umorzona pożyczka stanowić będzie inne nieodpłatne świadczenie. Przyjęcie pozytywnej odpowiedzi oznaczałoby, że w dniu, w którym fundusz dokona umorzenia pożyczki, powstanie przychód zwolniony z podatku dochodowego od osób prawnych z uwagi na przeznaczenie każdorazowo pozyskanych środków na pokrycie kosztów związanych z zakupem, budową środków trwałych.

Należy jednak wskazać, iż przychód z tytułu umorzonej pożyczki nie może zostać uznany jako pochodzący z dotacji, subwencji lub dopłaty. Nie może zostać również uznany za nieodpłatne świadczenie. Wartość umorzonej pożyczki stanowi bowiem przychód, o którym jest mowa w art. 12 ust. 1 pkt 3a updop (wartość umorzonych zobowiązań), a nie przychód, o którym mowa w art. 12 ust. 1 pkt 2 updop (nieodpłatne świadczenie). Powyższe oznacza, że umorzenie pożyczki nie mieści się w dyspozycji przepisu art. 17 ust. 1 pkt 21 updop, a tym samym przychód związany z tym umorzeniem nie jest wolny od podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie tego przepisu. Wartość umorzonej pożyczki stanowi, na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 3a updop, przychód podlegający opodatkowaniu.

Nagrody pieniężne

W celu poprawy estetyki osiedli wójtowie (burmistrzowie, prezydenci) organizują różne konkursy „najładniejsza elewacja, najpiękniejsze balkony”, w których można wygrać nagrody pieniężne. Z art. 17 ust. 1 pkt 44 upod. wynika, że wolne od podatku są dochody spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, товариств budownictwa społecznego oraz samorządowych jednostek organizacyjnych prowadzących działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonych na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Z tego przepisu wynika, że aby dochód podmiotów, o których w nim mowa, korzystał ze zwolnienia przedmiotowego, muszą być spełnione dwa warunki, a mianowicie:

- dochody muszą być uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- dochody te muszą być przeznaczone na utrzymanie tych zasobów mieszkaniowych.

Oba te warunki muszą być spełnione łącznie. Oznacza to, że nie podlegają zwolnieniu dochody otrzymane z innych źródeł niż gospodarka

zasobami mieszkaniowymi, nawet jeśli zostaną przeznaczone na utrzymanie tych zasobów, oraz dochody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części nieprzeznaczonej na utrzymanie tych zasobów. W takim stanie rzeczy nie dojdzie bowiem do spełnienia kumulatywnych warunków wskazanych w art. 17 ust. 1 pkt 44 upod.

Z powyższego organy podatkowe wyprowadzają wniosek, iż w przypadku gdy wspólnota mieszkaniowa składa się zarówno z lokali mieszkalnych jak i użytkowych, to otrzymana przez nią nagroda pieniężna nie stanowi dochodu z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części dotyczącej lokali użytkowych i w tej części nie może być zwolniona z opodatkowania na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 upod, pomimo jej ewentualnego, późniejszego wykorzystania na gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi. Otrzymana nagroda za udział w konkursie może być uznana za dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zwolniona z podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 upod, tylko w części odnoszącej się do lokali mieszkalnych (np. interpretacje indywidualne: DIS w Poznaniu z 19.03.2013 sygn. ILPB3/423-535/12-4/JG, DIS w Katowicach z 13.05.2014 sygn. IBPBI/2/423-202/14/PC).

Rafał Ostrowski

Kto finansuje ocieplenie stropu?

Nasz korespondent mieszka w czteropiętrowym budynku, który ma płaski dach pokryty papą termozgrzewalną i jest w dobrym stanie. Píše, że właściciele mieszkań z ostatniego piętra domagają się ocieplenia dachu. I pyta, czy na ocieplenie dachu, z czego praktycznie skorzystają tylko mieszkańcy czwartego piętra, potrzebna jest zgoda wszystkich właścicieli,

czy wystarczy, że zgodzi się na to większość właścicieli.

Otóż, wspólnota mieszkaniowa to zespół właścicieli lokali, którzy są jednocześnie współwłaścicielami nieruchomości wspólnej, tj. tych elementów budynku (nieruchomości), które nie stanowią indywidualnej własności poszczególnych właścicieli. Choć nie jest to obowiązkowe, zaleca się, aby właściciele podjęli uchwałę pre-