

Mieszkanie i Wspólnota

Wrzesień

9/2011

Rok X (115)

Cena 15,75 zł

(w tym 5% VAT)

ISSN:1643-8426

PORADNIK WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW



Nowe balkony i loggie
str. 8

się pisemnie do zarządu spółdzielni, poinformować ją o tym fakcie. W przypadku bezczynności zarządu należy poinformować o tym fakcie radę nadzorczą spółdzielni.

Bez przetargu

Niepokoje mnie duża liczba nieprawidłowości, które mają miejsce w naszej spółdzielni. Jedną z nich jest chociażby fakt wyłonienia wykonawcy remontu dachu poza przetargiem. Jest to chyba pominięcie obowiązkowych procedur. Proszę o odpowiedź.

Spółdzielnie mieszkaniowe nie obowiązują zasady zapisane w ustawie o zamówieniach publicznych. Należy sprawdzić, jak ten temat został rozwiązany w statucie spółdzielni oraz w regulaminie napraw.

Po co mi wspólnota

Jestem osobą prywatną, mam wykupione mieszkanie w budynku wielorodzinnym, gdzie miesz-

ka 6 rodzin, z czego trzy mieszkania są prywatne, reszta to lokatorzy, których nic nie interesuje. Dlatego chcę odłączyć się od tej wspólnoty. Czy mogę to zrobić? Proszę o szybką odpowiedź!

Niestety, ustawa o własności lokali nie przewiduje takiej możliwości.

Amortyzacja kotłowni

Czy wspólnota mieszkaniowa powinna naliczać amortyzację lub umorzenie od zakupionej kotłowni c.o.

Kotłownia jest środkiem trwałym, w związku z tym jej amortyzacja obciąża koszty produkcji ciepła.

Krzysztof Dziewior

Odsetki od lokat

Minister finansów niejedno ma imię

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 20 maja 2011 r. (sygn. akt II FSK 80/10) uchylił korzystny dla wspólnot i spółdzielni wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu (syg. akt I SA/Wr 1154/09), uznając, że odsetki od lokat podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

W informacjach, które ukazały się w prasie po wyroku NSA, podawano, iż spór dotyczący opodatkowania odsetek został rozstrzygnięty. Takie postawienie sprawy jest pewnym uproszczeniem. Co do zasady bowiem wyroki sądów administracyjnych nie stanowią źródła obowiązującego prawa

i nie mogą znaleźć bezpośredniego zastosowania w odniesieniu do indywidualnych spraw innych podatników.

Niezależnie od tej zasady ogólnej, w celu zapewnienia jednolitości orzecznictwa, ustawodawca przyznał Naczelnemu Sądowi Administracyjnemu

możliwość podejmowania uchwał wyjaśniających zagadnienia prawne, których stosowanie wywołało rozbieżności w orzecznictwie sądów administracyjnych (art. 15 § 1 pkt 2-3 ustawy z 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi).

W tej sprawie nie mieliśmy do czynienia z tego typu sytuacją. Wyrok dotyczy konkretnej sprawy i wiąże tylko stronę postępowania, sąd oraz organ administracji publicznej (tj. dyrektora izby skarbowej działającego w imieniu ministra finansów). Niezależnie od powyższego, w praktyce większość sądów bądź dyrektorów izb skarbowych będzie na pewno powoływała się na ten wyrok przy rozpatrywaniu spraw odsetek.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że w kolejce do rozpatrzenia w NSA czekają jeszcze orzeczenia WSA w Szczecinie, który podobnie jak sąd wrocławski prezentował korzystne dla spółdzielni i wspólnot rozstrzygnięcia w sprawach podatkowych.

Jest również prawomocne orzeczenie

Należałoby też przedstawić stanowisko samego ministra finansów w tej kwestii. Czytając publikacje prasowe, można odnieść wrażenie, że jego stanowisko jest w tej sprawie jednolite – odsetki od lokat podlegają opodatkowaniu CIT. **Przeglądając Centralną Bazę Orzeczeń Sądów Administracyjnych, trafiamy na wyrok WSA we Wrocławiu z 18 lutego 2011r. (sygn. akt I SA/Wr 1458/10), który rozpatrywał skargę wspólnoty mieszkaniowej na interpretację indywidualną dyrektora izby skarbowej (DIS) w sprawie opodatkowania odsetek od lokat. DIS wskazywał, iż odsetki od lokat nie korzystają ze zwolnienia podatkowego. Na tę interpretację podatnik wniósł skargę do WSA. Sąd uchylił zaskarżoną interpretację i nie podzielił poglądu przedstawionego w interpretacji, że przychodów z lokat nie należy kwalifikować do działalności związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Co jednak najważniejsze, orzeczenie to jest prawomocne.**

Co to oznacza?

Postępowanie sadowoadministracyjne jest dwuinstancyjne. Jeżeli strona przeciwna nie zgadza się z wyrokiem I instancji, może skorzystać ze środka odwoławczego w postaci skargi kasacyjnej. Skoro orzeczenie się uprawomocniło, to znaczy, że DIS nie skorzystał z tego uprawnienia. Orzeczenie stało się więc prawomocne.

Powstaje pytanie, dlaczego minister finansów nie zaskarżył wyroku WSA? Czyżby uznał stanowisko sądu za prawidłowe?

I dlaczego złożył kasację od poprzedniego wyroku WSA z Wrocławia (syg. akt I SA/Wr 1154/09).

Dyrektor IS zmienia zdanie

Kontynuując temat stanowiska MF w sprawie odsetek od lokat, powołać należy też interpretacje wydawane przez DIS w Poznaniu w 2010r. Na przykład w interpretacji z 14 października 2010r. (sygn. ILPB3/423-620/10-4/GC) DIS stanął na stanowisku, że: „zarówno odsetki uzyskiwane od kwot zgromadzonych na bieżącym rachunku bankowym, te naliczane przez noc i te pochodzące z lokat bankowych, stanowią przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Zakres definicyjny tego pojęcia jest zgodnie z wykładnią omówionych ustaw wystarczająco szeroki.” Trzeba jednak zaznaczyć, że od 2011r. DIS w Poznaniu zmienił już zdanie w tej sprawie. Niemniej jednak podatnik, który otrzymał taką interpretację korzysta z jej „mocy ochronnej” na podstawie art. 14k Ordynacji podatkowej (o ile MF nie skorzystał z uprawnień przewidzianych w art. 14e §1 Ordynacji podatkowej).

Różne traktowanie odsetek

MF, uzasadniając swoje stanowisko, formułuje twierdzenie, iż odsetki od lokat nie mieszczą się w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i jako dochody z kapitału podlegają opodatkowaniu. Tym samym MF postawił znak równości między zwrotem „gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi” a „zasoby mieszkaniowe”, kładąc akcent na aspekt rzeczowy.

Jednocześnie powszechnie są interpretacje podatkowe, które zwalniają z CIT odsetki od kwot

na kontaktach bieżących spółdzielni. Pogodzenie tych dwóch stanowisk wydaje się niemożliwe.

Skoro uznajemy, że przychód z odsetek z lokat jest przychodem z kapitału, to odsetki od środków na rachunku też przecież są przychodem z kapitału, bo to on jest ich źródłem.

Próby MF pogodzenia tych dwóch sprzecznych stanowisk polegają głównie na wskazaniu stopnia zależności danych dochodów od zasobów mieszkaniowych lub wysokości oprocentowania. Są to próby dość karkołomne. Nie wyjaśnia to także pojęcia „gospodarki”, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 44 updog.

O intencjach zmian w CIT

Uzasadniając swoje stanowisko, MF i sądy administracyjne wskazują również, iż od 1 stycznia 2007r. uległy zmianie zapisy ustawy CIT dotyczące zwolnień podatkowych dla spółdzielni, wspólnot i TBS. Zmiany te polegały na ograniczeniu dotychczasowego zwolnienia. Stąd pośrednio wywodzą wnioski, że intencją ustawodawcy było objęcie podatkiem m. in. dochodów z odsetek z lokat.

Takie stanowisko wydaje się nie mieć podstaw. **Gdyby intencją ustawodawcy było opodatkowanie odsetek od lokat, zapisalby to wprost w ustawie. Zamiast tego posłużył się nigdzie niezdefiniowanym pojęciem „gospodarka zasobami mieszkaniowymi”.**

Co więcej, w wydanej rok po wejściu w życie zmian w ustawie interpretacji ogólnej MF również nie odniósł się do problematyki opodatkowania odsetek od lokat, skupiając się na wyjaśnieniu pojęcia „zasoby mieszkaniowe”, gdzie wykazał się dużą skrupulatnością, wymieniając m. in. takie zasoby mieszkaniowe jak: doły gnilne czy szamba, które stanowią ułamek w wartości zasobów, bądź w ogóle nie występują.

Również z uzasadnienia do ustawy z 16 listopada 2006 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (druk sejmowy Nr 733, Sejm V kadencji), która wprowadziła wymienione zmiany, nie wynika wprost, że intencją ustawodawcy było opodatkowanie odsetek od lokat. Uzasadnienie to jest bowiem bardzo lakoniczne i brzmi: „przywrócono i zmodyfikowano zwolnienia dla spółdzielni, wspólnot, товариств budownictwa społecznego”.

Sądy w obronie budżetu?

Na tle omawianej sprawy można odnieść wrażenie, że sądy administracyjne, uchwalając wyroki podtrzymujące stanowisko MF o konieczności opodatkowania odsetek od lokat, stanęły pośrednio w obronie wykonania planu przychodów w budżecie państwa. Zwolnienie z podatku odsetek od lokat wiązałoby się bowiem z mniejszymi wpływami do budżetu państwa.

Stanowisko profiskalne zaprezentował również NSA (w pełnym składzie Izby Gospodarczej), podejmując w 22 czerwca 2011 r. uchwałę (sygn. I GPS 1/11), według której kwota podatku akcyzowego pobrana od przedsiębiorstw energetycznych w latach 2006-2009 niezgodnie z prawem (wskutek wyroku ETS-u z 12 lutego 2009 r.) nie jest nadpłatą w rozumieniu ustawy Ordynacja podatkowa (co ciekawe, aż 8 z 21 sędziów rozpatrujących sprawę zgłosiło zdania odrębne – rzadko spotykana sytuacja). Szacuje się, że w wyniku tej uchwały fiskusowi uda się zaoszczędzić kwotę rzędu 11 mld zł.

Patrzac szerzej na ogólny problem rozbieżności w interpretacjach podatkowych wydawanych przez MF w tych samych sprawach, należy zauważyć, że Ministerstwo Gospodarki w ramach swojego projektu „deregulacji gospodarki” przygotowało projekt założeń ustawy o redukcji obowiązków informacyjnych oraz o ograniczaniu barier administracyjnych dla obywateli i przedsiębiorców (tzw. druga ustawa deregulacyjna, druk sejmowy Nr 4360; bieżąca kadencja sejm). Celem zmian przedstawionych przez ministra gospodarki w zakresie interpretacji indywidualnych było wyeliminowanie z obrotu prawnego sprzecznych interpretacji podatkowych poprzez wprowadzenie możliwości występowania do MF o zmianę indywidualnej interpretacji przepisów podatkowych w przypadku występowania w obrocie prawnym interpretacji dotyczącej tego samego stanu prawnego i faktycznego, która byłaby sprzeczna z otrzymaną uprzednio przez podatnika interpretacją, z wyłączeniem spraw rozstrzygniętych przez sąd. Niestety, po uzyskaniu negatywnej opinii MF w tym zakresie, wycofano się z tego pomysłu.

Rafał Ostrowski

Zarządca nieruchomości (nr licencji 18608)