

Mieszkanie i Wspólnota

Marzec
03/2013
Rok XII (133)

Cena 17,50 zł
(w tym 5% VAT)

ISSN:1643-8426

PORADNIK WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW



Działania spółdzielni mieszkaniowych na rzecz jej mieszkańców nie sposób traktować jako związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Tym samym budowle w części niezwiązanej z działalnością gospodarczą nie będą podlegały opodatkowaniu.

Budowle spółdzielcze

Podatek nie od całej wartości

W numerze 11/2011 „MiW” przybliżona została problematyka podatku od nieruchomości w spółdzielniach mieszkaniowych. Wśród poruszonych zagadnień znalazło się również to, które dotyczy wątpliwości przy opodatkowaniu budowli. Problem sprowadzał się do ustalenia statusu prawnego spółdzielni, tj. czy statutowa działalność spółdzielni, polegająca na obowiązkowym zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub mienie jej członków, może być uznana za działalność gospodarczą. Przyjęcie pozytywnej odpowiedzi na to pytanie oznaczałoby, że wszystkie budowle spółdzielni podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. W przeciwnym wypadku opodatkowaniu podlegałyby tylko budowle (ich części) związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (np. wynajem lokali użytkowych).

Działania na rzecz mieszkańców nie są działalnością gospodarczą

Z uwagi na fakt, że spółdzielnie są właścicielami budowli o znacznej wartości kwestia ich opodatkowania nabiera szczególnej wagi.

Problem opodatkowania budowli nie był jednoznacznie rozstrzygnięty, więc część spółdzielni uznawała, że w zakresie całej prowadzonej działal-

ności są przedsiębiorcami i w związku tym opłacała podatek od całej wartości budowli.

Tym spółdzielniom „z odsieczą” przyszedł Naczelny Sąd Administracyjny (wyrok z 15 stycznia 2013r. -sygn. akt II FSK 933/11). Rozpatrywał on skargę kasacyjną organu podatkowego od wyroku WSA (sygn. akt I SA/Gl 732/10).

Sąd stanął na stanowisku, że działań spółdzielni mieszkaniowych na rzecz jej mieszkańców nie sposób traktować jako związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Tym samym budowle w części niezwiązanej z działalnością gospodarczą nie będą podlegały opodatkowaniu.

Pamiętając o tym, iż jest to wyrok w konkretnej sprawie i nie wiąże on organów podatkowych, spółdzielnie mogą w praktyce wykorzystać zawarte w uzasadnieniu tezy NSA i w konsekwencji opodatkowywać budowle tylko w części związanej z działalnością gospodarczą, co znacząco zmniejszyłoby obciążenia podatkowe.

Jak w praktyce to przeprowadzić? Możliwości są dwie:

- złożyć do organu podatkowego wniosek o stwierdzenie nadpłaty wraz z korektą deklaracji na podatek od nieruchomości

- wystąpić do tego samego organu podatkowego z wnioskiem o wydanie interpretacji.

Ten drugi sposób, w przypadku gdy organ podatkowy nie potwierdzi naszego stanowiska, znacznie wydłuża postępowanie (dla przykładu cytowa-

ny wyżej wyrok NSA zapadł właśnie w sprawie dotyczącej interpretacji podatkowej, a od momentu złożenia przez spółdzielnię wniosku o interpretację do wydania wyroku NSA minęły 4 lata). Z uwagi na powyższe skoncentrujemy się na wniosku o stwierdzenie nadpłaty.

Złożyć wniosek o stwierdzenie nadpłaty

Na wstępie zauważyć należy, iż ze względu na okresy przedawnienia do odzyskania pozostałe podatek za rok 2008 i lata następne (art. 70 Ordynacji podatkowej, dalej: Ordynacja). Przy czym, aby uzyskać nadpłatę za 2008r., wniosek trzeba złożyć do końca 2013r., co wynika z art. 79 §2 Ordynacji.

Są jednak również niekorzystne rozstrzygnięcia, zgodnie z którymi warunkiem stwierdzenia nadpłaty jest wydanie przed końcem roku decyzji określającej wysokość zobowiązania. Niektóre bowiem sądy administracyjne uznają, że postępowanie w sprawie stwierdzenia nadpłaty powinno być poprzedzone postępowaniem określającym. Upływ terminu przedawnienia powoduje, że postępowanie to powinno zostać umorzone. W związku więc z brakiem możliwości kontynuowania postępowania określającego po 31 grudnia 2013r. po tej dacie nie istniałaby również możliwość wydania decyzji stwierdzającej nadpłatę za 2008r. Gdyby jakaś spółdzielnia spotkała się w praktyce z takim stanowiskiem organu podatkowego to wówczas proponuję powołać się na wyrok NSA, z 14.01.2011r. (I GSK 1174/09), z którego wynika, że w przypadku wniosku o nadpłatę złożonego przed upływem terminu przedawnienia należy orzec również po jego upływie, gdyż postępowanie w takim przypadku nie staje się bezprzedmiotowe w rozumieniu art. 208 §1 Ordynacji.

Pamiętać należy również, że przytoczony art. 79 §2 Ordynacji w tym brzmieniu obowiązuje od 1 stycznia 2009r. Według stanu prawnego obowiązującego w 2008r. wniosek o stwierdzenie nadpłaty powinien zostać złożony w ciągu pięciu lat, jednak liczonych inaczej – tj. od dnia złożenia deklaracji na podatek od nieruchomości. Jeśli więc termin złożenia deklaracji za rok 2008 upłynął 15 stycznia tego roku, pięcioletni termin na złożenie wniosku o stwierdzenie nadpłaty upłynąłby 15

stycznia 2013r. Gdyby i z taką sytuacją spotkała się jakaś spółdzielnia, to wówczas, moim zdaniem, zastosowanie powinien znaleźć przepis w nowym brzmieniu, tj. obowiązujący w momencie, w którym wniosek jest składany, a nie w momencie powstania nadpłaty. Potwierdzenie tego stanowiska można znaleźć w orzecznictwie sądów administracyjnych (por. WSA Wrocław z 11.08.2010r. sygn. akt III S.A./Wr 212/10, WSA Warszawa z 16.03.2011r. sygn. akt III SA/Wa 1612/10).

Podstawa wniosku i deklaracja

Podstawę wniosku o stwierdzenie nadpłaty w podatku od nieruchomości w związku z opodatkowaniem budowli od ich całej wartości stanowi art. 75 §2 pkt 1 lit. b) Ordynacji w związku z art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Z przepisu Ordynacji wynika bowiem, z wnioskiem o stwierdzenie nadpłaty podatnik może wystąpić, gdy wykazał w deklaracjach zobowiązanie nienależne lub w wysokości wyższej od należnej. Wraz z wnioskiem przedkłada się jednocześnie skorygowane deklaracje (art. 75 §3 i art. 81 §1 w zw. z art. 2 §1 pkt 3 Ordynacji). Deklaracje koryguje się na wzorze obowiązującym w roku właściwym dla składanej korekty. Jak wynika z art. 75 §4 Ordynacji, jeżeli prawidłowość skorygowanej deklaracji nie budzi wątpliwości, organ podatkowy zwraca nadpłatę bez wydawania decyzji stwierdzającej nadpłatę. Jeśli jednak organ podatkowy nie podzieli stanowiska spółdzielni, wówczas wszczyna postępowanie podatkowe, które zakończy się wydaniem decyzji podatkowej. Nadpłata podlega zwrotowi w terminie 3 miesiące od dnia skorygowania deklaracji (art. 77 §2 pkt 2 Ordynacji) w przypadku, gdy nie została wydana decyzja o stwierdzeniu nadpłaty lub w terminie 30 dni od dnia wydania decyzji stwierdzającej nadpłatę lub określającej wysokość nadpłaty (art. 77 §1 pkt 2 Ordynacji).

Pamiętać należy, że podatek nie zostanie zwrócony, gdy na spółdzielni ciążyć będą zaległe lub bieżące zobowiązania podatkowe (art. 76 §1 Ordynacji). Wówczas nadpłata podlega zaliczeniu na poczet zaległości podatkowych wraz z odsetkami za zwłokę oraz na bieżące zobowiązania podatkowe. Gdy zaległości i bieżących zobowiązań nie ma, spółdzielnia może, zamiast zwrotu

nadpłaty, wnioskować o zaliczenie jej na poczet przyszłych zobowiązań podatkowych.

Bez korygowania wstępnych deklaracji

Dla celów podatku dochodowego od osób prawnych płacony przez spółdzielnie podatek stanowi koszt uzyskania przychodu (pośredni), potrącalny w dacie poniesienia. W przypadku gdy spółdzielnia uzyska zwrot nadpłaconego podatku od nieruchomości za lata 2008–2012, nie ma obowiązku korygować deklaracji CIT-8 za te lata, nadpłatę wykazuje się po stronie przychodów, co wynika z art. 12 ust. 4 pkt 6 ustawy CIT. Powyższe znajduje potwierdzenie m.in. w interpretacji indywidualnej dyrektora Izby Skarbowej w Łodzi z 17 grudnia 2012r. (nr IPTPB3/423–329/12–2/GG). Natomiast skutkiem korekty deklaracji bieżącej (2013 rok) powinna być, moim zdaniem, korekta kosztów uzyskania przychodów.

Z punktu widzenia zasad rachunkowości zwrot podatku za lata minione wymaga ujęcia w księgach rachunkowych z uwzględnieniem regulacji zawartych w: art. 54 ustawy o rachunkowości oraz Krajowego Standardu Rachunkowości nr 7 „Zmiany zasad (polityki) rachunkowości, warto-

ści szacunkowych, poprawianie błędów, zdarzenia następujące po dniu bilansowym – ujęcie i prezentacja”. Zgodnie z KSR nr 7, za błędy popełnione w latach poprzednich przyjmuje się pominięcia lub nieprawidłowości w sprawozdaniach finansowych jednostki za poprzedni rok, bądź za wcześniejsze lata obrotowe, powodujące istotne zniekształcenie danych sprawozdawczych zawartych w zatwierdzonych sprawozdaniach finansowych za poprzednie lata, w wyniku którego sprawozdania te nie mogą być uznane za jasno i rzetelnie przedstawiające sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Błędy są wynikiem nieuwzględnienia lub niewłaściwego uwzględnienia wiarygodnych informacji, które były dostępne w momencie zatwierdzania sprawozdań finansowych sporządzonych za te lata. Kwota zwróconego podatku od nieruchomości podlega ujęciu w księgach 2013 roku na dobro pozostałych przychodów operacyjnych lub ewentualnie jako „zysk (strata) z lat ubiegłych”, gdy kwota zwrotu jest na tyle istotna, że nie można uznać sprawozdań finansowych za lata poprzednie za jasno i rzetelnie przedstawiające sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy jednostki.

Rafał Ostrowski

Rozliczenie zaliczek na media

Po co są zaliczki na poczet zużycia wody, jak i kiedy się je rozlicza? Nasz korespondent jest przeciwny zaliczkom.

Dlaczego spółdzielnia pobiera opłaty za wodę nie według liczników, a według zaliczek i żąda dopłaty z tego tytułu od 2009 r. Po to mam wodomierze, żeby płacić według ich wskazań – irytuje się pan Robert.

Comiesięczne opłaty na poczet pokrycia kosztów zużycia wody wpłacane są z góry, do 10-go

dnia miesiąca. Nie można ich zatem określić dokładnie na podstawie późniejszych wskazań wodomierzy. Nie jest też racjonalne częste, np. comiesięczne odczytywanie wskazań wodomierzy.

Wysokość zaliczek powinna być określana na podstawie zużycia wody w poprzednich okresach. Przy tak określonych zaliczkach różnica między sumą wpłaconych zaliczek, a faktycznym kosztem wody zużytej w konkretnym lokalu jest najmniejsza. Jest to jednak zasada