

# Mieszkanie i Wspólnota

Luty

02/2013

Rok XII (132)

Cena 17,50 zł

(w tym 5% VAT)

ISSN:1643-8426

PORADNIK WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW



# Mieszkanie i Wspólnota

Poradnik właścicieli i zarządców

Redaktor Naczelny  
**Krzysztof Plawski**  
tel.: 22 864-34-78

Sekretarz Redakcji  
**Genowefa Baziuk-Płaska**

Stale współpracują:  
**Krzysztof Dziewior, Janusz Gdański,  
Witold Kalinowski, Marcin Karlik,  
Stanisław Kruszniewski, Jan Fajak,  
Marian Pikula, Jan Krzysztof Pięta,  
Włodzimierz Witakowski,  
Waldemar Wojak**

Adres Redakcji i Działu Reklamy:  
**ul. Przy Agorze 17 / 10, 01-960 Warszawa**  
tel.: 22 864-34-78, fax: 22 896-19-72

e-mail: [redakcja@mieszkanie-i-wspolnota.pl](mailto:redakcja@mieszkanie-i-wspolnota.pl)  
strona internetowa: [www.mieszkanie-i-wspolnota.pl](http://www.mieszkanie-i-wspolnota.pl)

Wydawca:



Wydawnictwo Centrum Sp. z o. o.  
Rachunek bankowy Wydawcy:  
Kredyt Bank S. A., X Oddział Warszawa  
94 1500 2022 1220 2000 1240 0000.

Prezes:  
Genowefa Baziuk-Płaska  
tel.: 22 864-34-78  
fax: 22 896-19-72  
Zamówienia na prenumeratę na 2013 rok  
można przesyłać pod adresem:  
Wydawnictwo Centrum Sp. z o. o.,  
**ul. Przy Agorze 17 / 10, 01-960 Warszawa,**

e-mail: [redakcja@mieszkanie-i-wspolnota.pl](mailto:redakcja@mieszkanie-i-wspolnota.pl)  
Nakład: 5000 egz.  
Cena 1 egz. - 17,50 zł (w tym 5 proc VAT),  
koszty przesyłki ponosi Wydawca  
Roczna prenumerata na 2013 r. kosztuje 210 zł.

## Spis treści

<b>AKTUALNOŚCI</b>	
Stawki zależą od kosztów	3
Będzie przetarg na śmieci	3
Azbest będzie ściśle zarejestrowany	4
Pieniądze na wymianę windy	4
Nie pobierać odsetek za media	5
<b>LISTY</b>	
Obliczanie powierzchni	6
Nie stracić mieszkania	6
Podatki za parking płać jego użytkownicy	6
Strefa zamieszkania	7
Trują dioksynami	7
Kontrolują zarząd	7
<b>RACHUNKOWOŚĆ</b>	
F. r. z odpisów w ciężar kosztów	8
Chcą solidaryzmu	8
Księgowanie kosztów przyłążeń	8
Skontrolować księgowanie termomodernizacji	9
Zmienił się tylko zarządca	9
Finansowanie ciepłomierzy	9
Dochód z wynajmu	10
Księgowanie zakupu rusztowań	10
Plan inwestycyjny	10
Księgowanie wpłat z tytułu egzekucji	10
Sprzedana kotłownia	10
Zakup wodomierzy	10
<b>PODATKI</b>	
Kasy rejestrujące – rozporządzenie 2012	11
Wspólnoty i spółdzielnie jako płatnicy podatku PIT	15
<b>FINANSE</b>	
Najemca w budynku zakładowym	19
Trzeba wczytać się w art. 45a	21
<b>ART. NA ZAMÓWIENIE</b>	
Lepiej tanio budować, niż zadłużać i eksmitować	22
Nie ma rzetelności w rozliczaniu zużycia wody	22
Podstawy prawne rozliczania wody	23
<b>ORZECZNICTWO</b>	
Spór wokół umowy o dostawę wody	25
<b>ZARZĄDZANIE</b>	
Właściciel płaci za to, co posiada	27
Podzielniki i kontrowersje	29
<b>PRAWO</b>	
Nie jest kosztem dług przyjęty w spadku	31
Warsztaty	32

*Definicja płatnika została zawarta w art. 8 Ordynacji podatkowej (dalej: Ordynacja). Rolą jego jest: obliczenie, pobranie i wpłacenie podatku. W roli płatnika w obrocie prawnopodatkowym występują także spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe. Mnogość możliwych sytuacji i problemów rodzących się na tym odcinku pracy służb finansowych jest znaczna. Z uwagi na fakt, iż płatnik może podlegać zarówno kontroli podatkowej jak i skarbowej warto przybliżyć problematykę związaną z zakresem jego obowiązków.*

## **Wspólnoty i spółdzielnie jako płatnicy podatku PIT**

### **Wyznaczenie osoby do wykonywania czynności płatnika**

Obowiązkiem spółdzielni (wspólnoty) jest wyznaczenie osoby, do której obowiązków należy obliczanie, pobieranie i wpłacanie podatku. Dane wyznaczonej osoby (imię, nazwisko, adres) podlegają zgłoszeniu do urzędu skarbowego. Wyznaczenie może mieć dowolną formę (zwiększenie zakresu obowiązków, pisemne polecenie, umowa).

W przypadku wspólnot, których obsługę finansowo-rachunkową prowadzi zarządca, może to być jego pracownik. Za niedopełnienie tego obowiązku grożą sankcje karne skarbowe (por. art. 79 § 1 Kodeksu karnego skarbowego; dalej kks). Sprawy takie zwykle rozpatrywane są w postępowaniu mandatowym. Obecnie grzywna nałożona w takim trybie może wynieść od 160 zł do 3200 zł. Dla osoby wyznaczonej istotna jest też kwestia odpowiedzialności za niezgłoszenie, bo to ona ponosi odpowiedzialność, a nie spółdzielnia (wspólnota). Wynika to z art. 9 § 3 kks, zgodnie z którym za wykroczenia skarbowe odpowiada jak sprawca ten, kto na podstawie przepisu prawa, decyzji właściwego organu, umowy lub faktycznego wyko-

nywania zajmuje się sprawami gospodarczymi, w szczególności finansowymi, danego podmiotu.

### **Odpowiedzialność płatnika z tytułu niepobranej (zaniżonej) zaliczki**

Urząd skarbowy może dochodzić od płatnika zapłaty zaliczki niewpłaconej lub wpłaconej w kwocie zaniżonej z tytułu stosunku pracy. Odpowiedzialność płatnika jest ograniczona do wysokości zaliczki, do której pobrania jest zobowiązany. Wynika to z art. 26a Ordynacji. Od odpowiedzialności płatnika należy odróżnić odpowiedzialność osoby wyznaczonej w trybie art. 31 Ordynacji. To, że dana osoba wykonuje w spółdzielni zadania płatnika nie oznacza, że jest płatnikiem. Nie ponosi zatem odpowiedzialności za podatki niepobrane lub pobrane, a niewpłacone (podlega natomiast zwykłej odpowiedzialności jako pracownik). Jednakże może ponosić sankcje karne skarbowe (np. za niepobranie podatku). Uzasadnienie do tego stanowiska znajduje się w art. 9 § 3 kks (obliczanie, pobór i wpłata podatków mieści się w zakresie tego przepisu). Pamiętać należy jednak, iż każdorazowo przeprowadza się postępowanie, a takiej osobie musi być przypisana wina.

## Doroczne obowiązki płatnika

Deklaracje roczne PIT-4R i PIT-8AR sporządzają określone płatnicy zobowiązani w ciągu roku podatkowego do obliczania i pobierania zaliczek na podatek dochodowy od osób fizycznych. Za dany rok podatkowy składają ją we właściwym dla siebie urzędzie skarbowym w terminie do końca stycznia następnego roku podatkowego. W terminie do końca lutego przekazuje się PIT-11.

Należy również wspomnieć, iż w przypadkach określonych w ustawie o pdof zeznanie roczne za podatnika może złożyć płatnik. Z takiej możliwości mogą skorzystać m. in. osoby zatrudnione na umowę o pracę w spółdzielni. Jeżeli przed 10 stycznia 2013 r. złożyły one płatnikowi oświadczenie PIT-12, zobowiązany jest on dokonać im rocznego obliczenia podatku za 2012 r. na formularzu PIT-40 w terminie do 29 lutego 2013 r. W praktyce może wystąpić sytuacja, iż pracownik dojeżdżający do pracy z innej miejscowości własnym samochodem złożył razem z PIT-12 wniosek o zastosowanie mu faktycznych kosztów uzyskania przychodów (kup) w oparciu o faktury. Wówczas należy pamiętać, że płatnik może zastosować tylko podstawowe kup. Z art. 37 ust. 1a ustawy o pdof wynika, że płatnik, sporządzając rozliczenie roczne, odlicza od dochodu pobrane w ciągu roku składki na ubezpieczenia społeczne oraz kwoty dokonanych zwrotów nienależnie pobranych świadczeń, które uprzednio zwiększały dochód podlegający opodatkowaniu, jeżeli nie zostały one potrącone od dochodu przy poborze zaliczek (na wniosek podatnika). Z kolei podatek pomniejsza o składki na ubezpieczenie zdrowotne pobrane ze środków podatnika, o których mowa w art. 27b ustawy o pdof. W konsekwencji nie ma możliwości zastosowania w PIT-40 np. ulgi na internet bądź 1% na organizację pożytku publicznego.

### **PIT-40 i niedopłata lub nadpłata**

Po sporządzeniu PIT-40 może okazać się, iż części pracownikom wyszła niedopłata lub nadpłata. Różnicę między podatkiem wynikającym z rocznego obliczenia a sumą zaliczek pobranych

za 2012 r. płatnik zobowiązany jest pobrać podatnikowi z jego dochodu za marzec 2013 r. (ewentualnie z dochodu za kwiecień 2013 r.). Wpłaty na rachunek urzędu skarbowego dokonuje się łącznie z zaliczkami za te miesiące. Natomiast jeżeli suma zaliczek pobranych w 2012 r. była większa od podatku należnego obliczonego za ten rok, wówczas w PIT-40 za 2012 r. w poz. 82 wystąpi nadpłata zaliczek na podatek dochodowy będąca kwotą do zwrotu na rzecz podatnika. Nadpłatę tę pracodawca powinien zaliczyć na poczet zaliczki należnej za marzec 2013 r.

### **We wspólnocie na podstawie uchwały**

W przypadku wspólnot mieszkaniowych należy zaznaczyć, że członkowie zarządu mogą pobierać wynagrodzenie z tytułu pełnionej funkcji, co wynika bezpośrednio z ustawy o własności lokali. Wysokość wynagrodzenia powinna odpowiadać uzasadnionemu nakładowi pracy i jest taka, jaką uchwali wspólnota. Wynagrodzenie uzyskiwane z tytułu pełnienia funkcji członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej stanowi przychód dla celów podatkowych. Odnośnie kwalifikacji tego przychodu do odpowiedniego źródła wypowiedział się zastępca dyrektora departamentu podatków dochodowych w piśmie z 8 września 2010 r., nr DD3/0553/63/CRS/10/BMI3-670 (Biuletyn Skarbowy MF nr 5/2010). Wynika z niego, że wynagrodzenie osoby fizycznej (właściciela lokalu) pełniącej obowiązki członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej, wypłacane przez tę wspólnotę na podstawie art. 28 ustawy o własności lokali, stanowi przychód z innych źródeł, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 9 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy o pdof.

### **Przychód z innych źródeł**

W konsekwencji wspólnota w trakcie roku podatkowego nie ma obowiązku pobierania zaliczek na podatek dochodowy od tego wynagrodzenia, ani składania w urzędzie skarbowym jakichkolwiek deklaracji. Podstawowym dokumentem, na podstawie którego członek zarządu wspólnoty

sporządzi zeznanie roczne, będzie wystawiony przez płatnika, czyli wspólnotę PIT-8C.

Płatnicy sporządzający PIT-8C za 2012 r. zobowiązani są przekazać je podatnikom w terminie do 28 lutego 2013 r. Jeśli członek zarządu nie otrzyma w tym terminie informacji, powinien zwrócić się do płatnika pisemnie o jej przekazanie. Wykazane w PIT-8C przychody członek zarządu ujmuje we właściwym dla siebie zeznaniu w wierszu „inne źródła”. Po stronie takiej osoby rodzić się może wątpliwość, czy w przypadku ponoszenia kosztów związanych z pełnioną funkcją (np. koszty rozmów telefonicznych) można je rozliczyć w zeznaniu rocznym (płatnik wykazuje tylko przychody). W takiej sytuacji znajdzie zastosowanie art. 22 ust. 1 ustawy o pdof, zgodnie z którym kosztami uzyskania przychodów są koszty poniesione w celu osiągnięcia przychodów lub zachowania albo zabezpieczenia źródła przychodów, z wyjątkami.

### **Udowodnić wydatki**

Jeśli więc podatnik jest w stanie udowodnić, iż poniósł uzasadnione koszty w związku z pełnioną funkcją, to ma prawo je rozliczyć. Przeglądając interpretacje podatkowe zauważyć można, że członkowie zarządów wspólnot, mają wątpliwości, czy otrzymywana przez nich dieta nie powinna zostać zwolniona z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 17 ustawy o pdof. Zgodnie z tym przepisem ze zwolnienia od podatku korzystają diety oraz kwoty stanowiące zwrot kosztów otrzymywane przez osoby wykonujące czynności związane z pełnieniem obowiązków społecznych i obywatelskich do wysokości nieprzekraczającej miesięcznie wskazanej przez podatnika kwoty. Organy podatkowe konsekwentnie uznają, że pełnienie obowiązków obywatelskich i społecznych, o których mowa w przywołanym przepisie to działalność posłów i senatorów, radnych i innych przedstawicieli samorządu terytorialnego, składów komisji wyborczych powołanych do przeprowadzenia wyborów do Sejmu i Senatu Rzeczypospolitej Polskiej, składów inspekcji Państwowej Komisji Wyborczej i inspekcji wojewódzkich komisarzy, powołanych do przeprowadzenia wyborów do rad gmin, rad powiatów i sejmików województw, sędziów Trybunału Stanu,

ławników sądów powszechnych. Pod pojęciem obowiązków społecznych i obywatelskich należy zatem rozumieć czynności i zadania związane z pełnieniem funkcji publicznych i państwowych, do których nie zalicza się funkcji członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

Sporządzając deklaracje, należy pamiętać, że od 2012r. zmieniły się przepisy dot. identyfikatorów podatkowych. Spółdzielnia (wspólnota) jako pracodawca (lub zleceniodawca) w deklaracjach powinna wpisać odpowiedni identyfikator podatkowy pracownika (zleceniobiorcy): NIP albo numer PESEL. W przypadku wątpliwości, jakim identyfikatorem posługuje się pracownik (zleceniobiorca), można od niego zażądać podania identyfikatora. W praktyce pracownik zazwyczaj składa pisemne oświadczenie, z treści którego wynika, jakim identyfikatorem się posługuje. Jeżeli pracownik nie zawiadomi spółdzielni o tym, że posługuje się NIP, to w składanych dokumentach pracodawca jako jego identyfikator podatkowy wpisuje numer PESEL. Spółdzielni nie grożą sankcje karne skarbowe za podanie niewłaściwego identyfikatora podatkowego pracownika – numeru PESEL zamiast NIP, lub odwrotnie.

### **Stosowanie kwoty wolnej od podatku**

Spółdzielnia, która jako płatnik oblicza w ciągu roku zaliczki na podatek od osób uzyskujących u niej przychody ze stosunku pracy, w określonych sytuacjach pomniejsza je o 1/12 kwoty zmniejszającej podatek (w 2013 r. - 46,33 zł miesięcznie). Obowiązek ten spoczywa na niej wówczas, gdy dysponuje oświadczeniem pracownika złożonym na formularzu PIT-2, w terminie przed pierwszą wypłatą wynagrodzenia w roku podatkowym. PIT-2 stanowi oświadczenie, które jest dla spółdzielni wiążące od momentu złożenia do czasu, gdy pracownik ten poinformuje, że nastąpiły przesłanki wyłączające stosowanie kwoty zmniejszającej podatek. W praktyce może wystąpić sytuacja, że po złożeniu tego oświadczenia pracownik spółdzielni rozpocznie prowadzenie pozarolniczej działalności gospodarczej. Wówczas spółdzielnia może nadal stosować kwotę zmniejszającą podatek, gdy dochody z działalności prowadzonej przez pracownika są opodatkowane w inny sposób niż

skala podatkowa (tj. ryczałt ewidencjonowany, karta podatkowa lub podatek liniowy). Natomiast gdy przychody z działalności gospodarczej zostaną opodatkowane na zasadach ogólnych według skali podatkowej, wówczas pracownik powinien powiadomić o tym spółdzielnię, a ta, obliczając zaliczkę, nie będzie pomniejszała jej o kwotę zmniejszającą podatek. Kwotę tę będzie uwzględnił sam podatnik, obliczając zaliczki od dochodu z działalności gospodarczej (na podstawie art. 44 ust. 3 ustawy o pdof). W praktyce pracownik taki prowadzący pozarolniczą działalność gospodarczą może skorzystać z prawa do zawieszenia działalności gospodarczej, co przewiduje art. 14a ustawy o swobodzie działalności gospodarczej. Wówczas po stronie spółdzielni może zrodzić się pytanie, czy obliczając zaliczkę na podatek powinna ją pomniejszać o kwotę zmniejszającą podatek. W okresie zawieszenia pracownik prowadzący działalność jest zwolniony z obowiązku płacenia zaliczek na podatek z tego źródła, może jednak on osiągać przychody z działalności, a for-

malnie dalej pozostaje przedsiębiorcą. Roczne rozliczenia dokona on w zeznaniu PIT-36. W tej sytuacji spółdzielnia nie ma prawa do zastosowania kwoty zmniejszającej podatek.

### Wynagrodzenie płatnika

Na mocy art. 28 Ordynacji w związku z §1 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia MF z 24.12.2002r. w sprawie wynagrodzenia płatników i inkasentów pobierających podatki na rzecz budżetu państwa, płatnikowi przysługuje zryczałtowane wynagrodzenie z tytułu terminowego wpłacania podatków pobranych na rzecz budżetu państwa w wysokości 0,3% kwoty pobranych podatków. Kwota wynagrodzenia potrącana jest z kwoty podatków pobranych. W księgach rachunkowych kwotę tę zalicza się, stosując zasadę memoriału do pozostałych przychodów operacyjnych (Wn konto rozrachunki publiczno-prawne).

Rafał Ostrowski

### Zamówienie prenumeraty

Zamawiam prenumeratę miesięcznika „Mieszkanie i Wspólnota” na 2013 rok

Nazwa instytucji lub imię i nazwisko .....

ul. .... nr domu ..... nr mieszkania .....

kod..... miejscowość .....

tel. .... e-mail ..... NIP .....

Roczna prenumerata – 210 zł, półroczna 105 zł (w tym 5% VAT)

Należność w wysokości 210 zł wpłacimy po otrzymaniu faktury.

.....  
data i podpis

#### Zamówienia prosimy przelać:

Wydawnictwo Centrum, ul. Przy Agorze 17 lok. 10, 01-960 Warszawa  
Fax: 22 896 19 72, tel. 22 864 34 78, e-mail: redakcja@mieszkanie-i-wspolnota.pl