

The background features a semi-transparent globe on the left and a close-up of a calculator on the right. Two prominent teal calculator buttons are visible: 'TAX-' on the left and 'TAX+' on the right. The text 'KOMPAS PODATKOWY' is overlaid in a large, white, stylized font with thin black outlines. Below the title are two horizontal blue lines.

KOMPAS PODATKOWY

KONIECZNY WIERZBICKI

KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH

CZERWIEC 2024

TEMAT MIESIĄCA

PODATEK OD PRZYCHODÓW Z BUDYNKÓW – PODSTAWOWE ZASADY I PROBLEMY PRAKTYCZNE



Podatek dochodowy od przychodu ze środka trwałego będącego budynkiem uregulowany jest w art. 24b ust. 1 ustawy o CIT i 30g ustawy o PIT. Obciąża on właściciela lub współwłaściciela nieruchomości, która została oddana w całości albo w części do używania na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze. Stawka podatku wynosi 0,035% podstawy za każdy miesiąc. Podstawą opodatkowania jest suma przychodów z poszczególnych budynków pomniejszona o 10 mln zł. Wartość początkowa nieruchomości jest ustalana bez pomniejszenia jej o odpisy amortyzacyjne.

Cel podatku

Danina została wprowadzona 1 stycznia 2018 r. początkowo w formie minimalnego podatku dochodowego od wartości budynków komercyjnych. Wobec wszczęcia postępowania przez Komisję Europejską ostatecznie 1 stycznia 2019 r. przybrała obecną konstrukcję podatku od przychodów z budynków. Miała celować w podmioty które uzyskiwały przychody z wynajmu

powierzchni komercyjnych (np. galerie handlowe), ale nie wykazywały z tego tytułu wysokiego dochodu (np. z uwagi na dokonywane inwestycje), wobec czego odprowadzały podatki CIT lub PIT w niewielkiej wysokości. Podatek uzależniony od wartości nieruchomości miał działać niezależnie od wartości uzyskiwanego dochodu, a wprowadzenie progu miało wykluczyć obejmowanie nim właścicieli nieruchomości o mniejszych wartościach.

Wprowadzenie podatku zbiegło się jednak z wybuchem pandemii COVID-19 czego wynikiem było zamknięcie obiektów handlowych, obniżenie bądź zawieszenie czynszów płaconych przez najemców, a w konsekwencji poważne straty przedsiębiorstw wynajmujących powierzchnie komercyjne. Z tego względu pobór podatku w czasie trwania epidemii został zawieszony i wznowiony dopiero od maja 2022 r.

Problematyczne usługi hotelowe

Problemem okazało się rozszerzenie zakresu stosowania podatku na skutek wykładni organów skarbowych.

W interpretacjach indywidualnych wskazywano, że świadczenie usług hotelowych także podlega pod podatek od przychodów z budynków, ponieważ w ocenie organów dominującą częścią usługi hotelarskiej jest najem pokoju.

Tę wykładnie zakwestionował jednak NSA w wyroku z 4 lipca 2023 (sygn. II FSK 71/21) uznając, że „(...) umowa o świadczenie usług hotelarskich jest umową nazwaną, zdefiniowaną i szczegółowo uregulowaną w odrębnej ustawie. Można w niej dopatrywać się i znajdować regulacje i rozwiązania podobne do regulacji i rozwiązań zawartych w innych umowach. Jest to jednak pełna regulacja dotycząca określonej dziedziny aktywności gospodarczej. Oznacza to, że regulacja z art. 30g ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie odesłania do umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze nie spełnia wymogu precyzyjnego, przejrzystego określenia przedmiotu opodatkowania”.

Należy jednak zaznaczyć, że wcześniej, w wyroku z 7 lutego 2023 r. (sygn. II FSK 1717/20) NSA uznał, że „umowa o świadczenie usług hotelowych mieści się w pojęciu umów o podobnym charakterze jak umowa najmu lub dzierżawy. Umowa o świadczenie usług hotelowych należy do bowiem do umów mieszanych zawierających w sobie elementy różnych umów nazwanych (sprzedaż, najem, dzierżawa, przechowanie) i nienazwanych (usługi podobne do zlecenia)”.

Orzecznictwo, nawet w zakresie samego NSA nie jest więc jednolite, wobec czego pewność co do stosowania podatków do usług hotelowych i podobnych może wymagać złożenia wniosku o wydanie interpretacji i potencjalnego jej zaskarżenia w razie niekorzystnej wykładni.

W przypadku oddania do użytkowania części budynku, podatek powinien być obliczony według proporcji powierzchni oddanej do użytkowania do ogólnej powierzchni użytkowej budynku.

Szczególnie w przypadku usług hotelarskich ustalenie tej powierzchni jest skomplikowane, gdyż opłata za nocleg obejmuje również korzystanie z powierzchni wspólnych np. basenu, a ilość zajętych pokoi ulega ciągłym zmianom. Czyni to ustalenie proporcji, a więc prawidłowe ustalenie wysokości podatku bardzo trudnym, narażając podatników na sankcje.

Mając na uwadze powyższe wątpliwości, przedsiębiorcy, w szczególności ci reprezentowani przez Konfederację Lewiatan postulowali uchylenie podatku, który prawdopodobnie nie przynosi znaczących wpływu do budżetu lub zmianę stanowiska niekorzystnego dla branży hotelarskiej. Na razie apele te nie przyniosły skutku.

Wątpliwości dotyczące rozliczeń fundacji rodzinnych

Od 22.05.2023 r. podatkiem zostały objęte również fundacje rodzinne. Z uwagi na wnoszenie do nich prywatnych majątków, często obejmujących nieruchomości, mogą być one znaczącymi płatnikami podatku. Co ciekawe, dotyczący ich art. 24b ust. 19 ustawy o CIT pomija odwołanie do ust. 15-18, które regulują m.in. zasady zwrotu kwoty podatku nieodliczonej w zeznaniu rocznym lub obliczonego w błędnej wysokości, co stawia pod znakiem zapytania sposób rozliczenia nadpłaty w stosunku do fundacji rodzinnych.

Odliczenie podatku od przychodów z budynków było przedmiotem m.in. interpretacji indywidualnej z dnia 28 marca 2024 r. sygn. 0111-KDIB1-2.4010.3.2024.1.MK w której to Dyrektor KIS stwierdził, że fundacja rodzinna nie może od podatku obliczanego na podstawie art. 24q ust. 1 pkt 1 ustawy o CIT (stawka 15%) odliczać podatku, o którym mowa w art. 24b ustawy CIT, gdyż Ustawa CIT nie przewiduje takiej możliwości. Może jednak odliczyć kwotę tego podatku od 25% podatku dochodowego od działalności gospodarczej wykraczającej poza zakres określony w art. 5 ustawy z dnia 26 stycznia 2023 r. o fundacji rodzinnej (art. 24r. ust. 1 ustawy o CIT).

AKTUALNOŚCI

NOWELIZACJA PRZEPISÓW USTAWY O PODATKACH I OPŁATACH LOKALNYCH



17 czerwca br. Rządowe Centrum Legislacji opublikowało projekt ustawy zmieniającej przepisy dotyczące podatku rolnego, podatków i opłat lokalnych, podatku leśnego oraz opłaty skarbowej.

Projekt ustawy przewiduje zmiany w definicjach pojęć "budowla" i "budynek". Nowelizacja ma na celu dostosowanie przepisów do wyroku Trybunału Konstytucyjnego, który uznał obecne definicje za niezgodne z Konstytucją.

Projekt wprowadza autonomiczne definicje "budowli" i "budynku" bez odniesień do przepisów pozapodatkowych. Zgodnie z nową definicją budynek to obiekt, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem, wykonany z użyciem wyrobów budowlanych, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach, również w przypadku, gdy fest on częścią obiektu wymienionego w poz. 1-6 załącznika nr 4 do ustawy.

Z kolei, przez budowlę będzie należało rozumieć:

- obiekty wymienione w załączniku nr 4 do ustawy, a także instalacje i urządzenia, jeżeli stanowią wraz z tym obiektem całość techniczno-użytkową,
- części budowlane urządzeń niestanowiących części budowli, o których mowa w lit. a,
- części budowlane elektrowni wiatrowych i elektrowni jądrowych,

d) fundamenty pod maszyny oraz urządzenia, odrębne pod względem technicznym od tych maszyn i urządzeń,

e) przyłącza do obiektu budowlanego,

- wykonane z użyciem wyrobów budowlanych.

Jednocześnie pojawiły się definicje takich pojęć jak:

- całość techniczno-użytkowa – zespół elementów, które są niezbędne do realizacji określonego celu gospodarczego, powiązanych ze sobą w taki sposób, że żaden z nich nie może zrealizować tego celu samodzielnie, a brak któregośkolwiek z tych elementów uniemożliwia jego realizację;
- trwałe związanie z gruntem – takie związanie obiektu budowlanego z gruntem, które zapewnia mu stabilność i możliwość przeciwdziałania czynnikom zewnętrznym, mogącym go zniszczyć, spowodować przemieszczenie lub przesunięcie się na inne miejsce;

W celu ujednoczenia opodatkowania garaży wielostanowiskowych w budynkach mieszkalnych, projekt przewiduje ich opodatkowanie stawką stosowaną do budynków mieszkalnych. Współwłaściciele tych garaży będą zobowiązani do złożenia informacji o nieruchomościach w 2025 r.

Nowe przepisy mają wejść w życie 1 stycznia 2025 r.

AKTUALNOŚCI

PROJEKT USTAWY O ZMIANIE USTAWY O VAT



Rząd przygotował projekt ustawy nowelizującej ustawę o VAT w celu wdrożenia przepisów dyrektywy Rady (UE) 2020/285 do polskiego prawa. Obecnie polska ustawa o VAT nie pozwala podatnikom bez siedziby działalności gospodarczej w Polsce na korzystanie ze zwolnienia podmiotowego. Oznacza to, że muszą oni rozliczać VAT od pierwszej sprzedaży dokonanej na terytorium Polski. Projekt ustawy zakłada, że polskie małe przedsiębiorstwa będą mogły korzystać ze zwolnienia z VAT w innych krajach UE. Równocześnie małe przedsiębiorstwa z siedzibą w innym państwie członkowskim UE będą mogły korzystać ze zwolnienia podmiotowego w Polsce.

Zmiany wprowadzą instytucję nazwaną "procedurą SME", która umożliwi małym przedsiębiorcom rejestrację w kraju, w którym

mają siedzibę działalności gospodarczej oraz składanie kwartalnych raportów o obrotach osiągniętych w każdym państwie członkowskim UE.

Podatnicy korzystający z procedury SME będą musieli przestrzegać lokalnego limitu zwolnienia oraz ogólnego limitu unijnego wynoszącego 100 tys. euro. Po przekroczeniu jednego z tych limitów zwolnienie przestanie obowiązywać. Obecnie ze zwolnienia podmiotowego w VAT mogą korzystać podatnicy z siedzibą działalności gospodarczej w Polsce, jeśli ich sprzedaż nie przekroczyła 200 000 zł netto w poprzednim roku podatkowym.

Nowe przepisy mają obowiązywać od 1 stycznia 2025 r.

AKTUALNOŚCI

WYROK SĄDU NAJWYŻSZEGO W SPRAWIE ZORGANIZOWANEJ CZĘŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA (ZCP)



Mimo, że Sąd Najwyższy nie orzeka w sprawach podatkowych, to jednak w czerwcu wydał wyrok, który może mieć istotny wpływ również na obowiązki podatkowe. Spór dotyczył pojęcia przedsiębiorstwa i jego zorganizowanej części w kontekście solidarnej odpowiedzialności za zobowiązania takiego przedsiębiorstwa. Z podatkowego punktu widzenie również ma to znaczenie – przeniesienie ZCP ma bardziej preferencyjne warunki niż przeniesienie samych składników majątkowych nie będących ZCP.

Sąd Najwyższy w wyroku z 18 czerwca 2024 r., (sygn. akt II CSKP 2110/22) orzekł, że sklep internetowy (online-shop) może stanowić odrębne, samodzielne dobro majątkowe będące przedsiębiorstwem, a jako część większej całości – zorganizowaną część przedsiębiorstwa.

Zbycie takiego sklepu może skutkować solidarną odpowiedzialnością nabywcy wraz ze zbywcą za zobowiązania związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części.

Sąd II instancji uznał, że zorganizowana część przedsiębiorstwa powinna być wyodrębniona organizacyjnie, finansowo i funkcjonalnie w istniejącym przedsiębiorstwie, co oznacza, że musi być zdolna do samodzielnego funkcjonowania. Sąd Najwyższy jednak nie zgodził się z tym stanowiskiem, uznając, że niematerialne składniki mogą stanowić wystarczające elementy składowe do uznania, że doszło do zbycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55(1) i 55(4) k.c.

NASZE WSPARCIE



Podatkowe wsparcie KWKR nie ogranicza się wyłącznie do przedsiębiorców i działalności gospodarczej. Wspieramy również osoby fizyczne w przygotowaniu planowania podatkowego i optymalnego zarządzania majątkiem w ramach wspólnoty majątkowej, a także po jej ustaniu.

W tym miesiącu wsparliśmy podatników, którzy potrzebowali skutecznego i podatkowo optymalnego podziału majątku, ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości i wzajemnych rozliczeń ponoszonych kosztów.

Korzystając ze zwolnień oraz ulg podatkowe KWKR wypracowało rozwiązanie nie tylko zadowalające dla klientów, ale również bezpieczne nie generujące nadmiernych obciążeń fiskalnych.

POROZMAWIAJMY!



RADOSŁAW URBAN

DORADCA PODATKOWY, PRAWNIK

RADOSLAW.URBAN@KWKR.PL



KONIECZNY WIERZBICKI

KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH