

31 marca 2009 r

Dotyczy: Opodatkowanie wspólnot mieszkaniowych, zaliczki na fundusz remontowy

Począwszy od dnia 1 stycznia 2007 r. zgodnie z przepisem art. 17 ust. 1 pkt 44 u.p.d.o.p. wolne od podatku dochodowego są dochody spółdzielni mieszkaniowych, WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH, towarzystw budownictwa społecznego oraz samorządowych jednostek organizacyjnych prowadzących działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi - w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi. W świetle takiej regulacji, niestety, nie może być wątpliwości co do tego, że jeżeli wspólnota mieszkaniowa uzyskuje dochody z innej działalności niż gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi, to bez względu na to na jaki cel przeznaczy tak uzyskane dochody muszą one być uwzględnione przy obliczaniu zaliczek na podatek dochodowy a w efekcie rocznego zobowiązania podatkowego.

Fakt, że tylko część dochodów wspólnoty korzysta ze zwolnienia od podatku dochodowego nie oznacza, że wspólnota musi prowadzić dwie odrębne ewidencje podatkowe. Jednostka powinna prowadzić jedną księgę, na podstawie której będzie dokonywała podziału dochodów na opodatkowane i zwolnione od podatku.

Ważnym przy tym jest to, że wolne od podatku są nie przychody a dochody wspólnoty. Oznacza to, że wspólnota powinna rozliczać przychody i koszty uzyskania a następnie zwalniać od podatku dopiero tak wyznaczone dochody, które spełniają warunki zapisane w art. 17 ust. 1 pkt 44 u.p.d.o.p. (przy obliczania dochodu do opodatkowania nie bieżą się pod uwagę przychodów i kosztów uzyskania, które wyznaczają dochód wolny od podatku). Z całą pewnością tak ukształtowane zwolnienie wymusi stosowanie odpowiednich księgowości, jednak nie powoduje powstania obowiązku prowadzenia odrębnych ewidencji podatkowych.

Organy podatkowe najczęściej stoją na stanowisku, że wspólnoty mieszkaniowe nie świadczą usług na rzecz właścicieli nieruchomości. Na skutek tego nie może wobec nich (w tej konkretnej sytuacji) mieć zastosowanie przepis art. 12 ust. 4 pkt 1 u.p.d.o.p., w myśl którego do przychodów nie zalicza się pobranych wpłat lub zarachowanych należności na poczet dostaw towarów i usług, które zostaną wykonane w następnych okresach sprawozdawczych, a także otrzymanych lub zwróconych pożyczek (kredytów), z wyjątkiem skapitalizowanych odsetek od tych pożyczek (kredytów).

Skoro tak to - zdaniem organów podatkowych - przychód podatkowy powstaje w sposób właściwy dla przychodów innych niż osiągnane z pozarolniczej działalności gospodarczej, tzn. już w momencie otrzymania każdej wpłaty. Stanowisko takie zostało zaprezentowane np. w piśmie Dyrektora Izby Skarbowej w Olsztynie z dnia 10 maja 2006 r., PBD/4218-005-2/06, www.mf.gov.pl.