

Czy spółdzielnie mieszkaniowe powinny obawiać się skutków zmian w zakresie opodatkowania ich dochodów?

Maciej Jurczyga

Wprowadzone od 1 stycznia 2007 r. zmiany do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych w zakresie opodatkowania dochodów spółdzielni mieszkaniowych wywołały wiele emocji oraz głosów sprzeciwu w środowisku spółdzielców. W reakcjach i komentarzach opisujących skutki wspomnianych zmian pojawiały się przeróżne opinie, nawet o pozafiskalnych pobudkach takich działań, zmierzających do likwidacji tej formy aktywności gospodarczej. Jednocześnie we wielu spółdzielniach mieszkaniowych, nowelizacja przepisów podatkowych została użyta jako argument uzasadniający podwyżkę czynszów. Dokładna analiza zmienionych przepisów każe się jednak zastanowić, czy w zaistniałej sytuacji zarządy spółdzielni, jak też zrzeszające je związki rewizyjne, wykazały się odpowiednim profesjonalizmem, czy też krzyki podnoszone są w celu zachowania istniejącego status quo i uzyskania dodatkowych korzyści w postaci podwyższonych opłat czynszowych.

Procedura ustalania wyniku finansowego oraz podstawy opodatkowania w spółdzielni mieszkaniowej

Spółdzielnie mieszkaniowe, zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych¹ oraz postanowieniami statutów, oprócz działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (dalej: GZM), z reguły wykonują również inną działalność gospodarczą niż GZM. Do końca 2006 roku obowiązywało całkowite zwolnienie dochodu spółdzielni mieszkaniowej (najpierw w ustawie, później w przepisach przejściowych), bez względu na źródło tego dochodu, o ile przeznaczony był on na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne cele statutowe. Natomiast z początkiem 2007 roku, w drodze nowelizacji ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych², zwolnienie ograniczono tylko i wyłącznie do określonych dochodów (z gospodarki zasobami mieszkaniowymi) w ramach jednego źródła przychodów (działalność gospodarcza), z dodatkowym warunkiem (przeznaczenie na utrzymanie zasobów mieszkaniowych).

Celowo pomijając w tym miejscu dyskusyjne kwestie definicji zasobów mieszkaniowych, można stwierdzić, że opisana zmiana przepisów updpu wywołała szereg reakcji ze strony środowiska spółdzielców, które w dużej mierze wydają się być nieuzasadnione. Opór przeciwko zwiększeniu obciążeń fiskalnych można uznać za naturalny, jednak w tym konkretnym

¹ Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, z późn. zm. Dalej: usm.

² T.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654, z późn. zm. Dalej: updpu.

przypadku zarządy spółdzielni mieszkaniowych mogą mieć obawy albo z powodu nieznamomości lub braku umiejętności stosowania obowiązujących spółdzielnie przepisów o rachunkowości i podatkach, albo próbują utrzymać nieuzasadnione z punktu widzenia sprawiedliwości społecznej przywileje.

Punktem wyjścia analizy skutków zmian zasad opodatkowania dochodów spółdzielni mieszkaniowych jest określenie zasad ustalania wyniku finansowego, które dla omawianej grupy podmiotów cechują się pewną specyfiką. Jest to ważne przede wszystkim dlatego, że być może to właśnie nieprawidłowa praktyka w tym zakresie jest przyczyną nieporozumień w kwestii obaw o wzrost obciążeń fiskalnych.

Przed wszystkim, w działalności spółdzielni mieszkaniowych rozróżnia się przychody i koszty z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (dalej: GZM) oraz przychody z działalności innej niż GZM. Taki podział wynika z art. 6 ust. 1 *usm*, zgodnie z którym różnica pomiędzy kosztami a przychodami GZM, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Wydaje się jednak, że firmy doradcze, jak również niektórzy specjaliści³ w sposób nieodpowiedni odzwierciedlają ten ustawowy podział na gruncie rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych. Otóż proponuje się, aby rozliczenie wyniku na działalności związanej z GZM prezentowane było w sprawozdaniu finansowym w sposób „bezwynikowy”, poprzez ujęcie odpowiednio straty w zakresie GZM jako rozliczeń międzyokresowych kosztów natomiast dochodu jako biernych rozliczeń międzyokresowych. Skutkiem stosowania takich procedur jest to, że wynik finansowy spółdzielni mieszkaniowej w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁴ kształtowany jest tylko i wyłącznie przez wynik na działalności innej niż GZM, natomiast wynik na działalności w zakresie GZM, poprzez rozliczenia międzyokresowe, przenoszony jest na kolejne okresy sprawozdawcze.

Analizując opisaną procedurę ustalania wyniku finansowego pod kątem regulacji *uor*, można z całą stanowczością stwierdzić, że posiada ona dwie istotne wady. Po pierwsze w kosztach lub przychodach kolejnych lat obrotowych ujmowane są koszty lub przychody z działalności w zakresie GZM poprzednich okresów sprawozdawczych, w związku z czym zostają naruszone zasady memoriału oraz współmierności przychodów i kosztów określone w art. 6 ustawy o rachunkowości. Ponadto, wynik finansowy spółdzielni w sprawozdaniu finansowym przedstawiany jest niezgodnie z zasadą wiernego i rzetelnego obrazu określoną w art. 4 ustawy o rachunkowości, ponieważ nie obejmuje wyniku na działalności w zakresie GZM. Wszystko to razem powoduje niemożność osiągnięcia celu sporządzania sprawozdania finansowego, jakim jest dostarczenie jego użytkownikom przydatnych, a więc przede wszystkim wiarygodnych informacji. Istotność opisanych wad potęguje fakt, że związane są one z jednym z ważniejszych, szczególnie z punktu widzenia członków spółdzielni mieszkaniowej, kryterium oceny sposobu zarządzania jej zasobami jakim jest wynik finansowy.

³ Np. materiały szkoleniowe Centrum Informacji i Doradztwa Mieszkaniowego Krzysztof Dziewior; T. Żyżnowski „Podatek dochodowy spółdzielni mieszkaniowych od 1.01.2007 r. a księgowość” *Rachunkowość* nr 4/2007.

⁴ T.j. Dz. U. z 2002 roku Nr 76, poz. 694, z późn. zm. Dalej: *uor*.

Powyższe stwierdzenia, w kwestii opodatkowania dochodów, mają bardzo duże znaczenie, gdyż wynik finansowy ustalony zgodnie z przepisami prawa bilansowego jest punktem wyjścia do ustalenia podstawy opodatkowania, a zatem nieprawidłowości na etapie ustalania wyniku księgowego muszą skutkować niewłaściwym ustaleniem podstawy opodatkowania. Można więc stwierdzić, że stosując opisaną, powszechną choć niewłaściwą praktykę, w rozliczeniach podatkowych spółdzielni mieszkaniowej wykazywane są tylko i wyłącznie przychody i koszty z działalności innej niż GZM, a więc z działalności z reguły ubocznej. Podstawa opodatkowania nigdy nie będzie uwzględniać ani straty, ani dochodu z podstawowej dla spółdzielni mieszkaniowej działalności w zakresie GZM. Skutkiem tego spółdzielnia, która faktycznie poniosła stratę z całokształtu działalności, jednak z działalności innej niż GZM uzyskała dochody, będzie zmuszona zapłacić podatek, a to w konsekwencji prowadzi do podwyżki opłat czynszowych dla członków spółdzielni. Równocześnie jakiegokolwiek zwolnienie z opodatkowania dochodów z działalności w zakresie GZM jest niepotrzebne, gdyż te nigdy nie wejdą do podstawy opodatkowania.

Przyczyn obaw środowiska spółdzielni mieszkaniowych należy upatrywać właśnie w opisanym mechanizmie, ponieważ wcześniejsze regulacje zwalniały dochody spółdzielni mieszkaniowych bez względu na rodzaj działalności z jakiej pochodziły, jeśli przeznaczone zostały one na odpowiedni cel, czyli GZM. To zaś pozwalało nie zastanawiać się nad prawidłowością procedur stosowanych w rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych, co mogło dodatkowo wynikać również z tego, że umożliwiały one przedstawianie z reguły lepszej sytuacji jednostek, niż była ona w rzeczywistości. Działo się tak w związku z tym, że wynik finansowy w sprawozdaniu finansowym kształtowała z reguły dochodowa działalność inna niż GZM (np. wynajem powierzchni reklamowej, wynajem lokali użytkowych), natomiast z reguły deficytowa działalność w zakresie GZM była aktywowana w bilansie w postaci rozliczeń międzyokresowych.

Wracając jednak na grunt regulacji podatkowych, widać wyraźnie, że również przepisy updp potwierdzają nieprawidłowość opisanych praktyk w zakresie ustalania wyniku finansowego, a w konsekwencji podstawy opodatkowania. Uwzględnianie w rozliczeniach podatkowych spółdzielni tylko i wyłącznie przychodów i kosztów z działalności innej niż GZM, pozostaje w oczywistej sprzeczności z art. 7 ust. 2 updp, zgodnie z którym dochodem jest nadwyżka sumy przychodów nad kosztami ich uzyskania, osiągnięta w roku podatkowym; jeżeli koszty uzyskania przychodów przekraczają sumę przychodów, różnica jest stratą. Nie ma zatem żadnego uzasadnienia, aby przychody i koszty z działalności w zakresie GZM nie kształtowały dochodu spółdzielni dla celów podatkowych. Tym bardziej, że jedynie w takiej sytuacji zwolnienie określone w art. 17 updp uzyskuje praktyczne uzasadnienie, gdyż w przypadku uzyskania przez spółdzielnię mieszkaniową dochodu w danym roku podatkowym, jego część może pozostać poza zakresem opodatkowania, jeżeli dochód uzyskano z działalności w zakresie GZM.

Przytoczone wnioski potwierdza również art. 9 updp, zgodnie z którym podatnicy są obowiązani do prowadzenia ewidencji rachunkowej w sposób zapewniający określenie wysokości dochodu (straty), podstawy opodatkowania i wysokości należnego podatku za rok podatkowy. Gdyby intencją ustawodawcy byłoby ustalanie dochodu spółdzielni mieszkaniowych tylko i wyłącznie na podstawie przychodów i kosztów z działalności innej niż GZM, nie wprowadzałby on zwolnienia dochodu w art. 17 updp, które w rzeczywistości jest jedynie ograniczeniem istniejącego zwolnienia. Aby osiągnąć wspomniany skutek, przychody i koszty z działalności w zakresie GZM zostałyby wyraźnie określone jako osobne źródło przychodów i wyłączone, podobnie jak przychody wymienione w art. 2 updp, poza zakres zainteresowania updp.

Biorąc pod uwagę poruszone powyżej kwestie, nie może dziwić fakt, że zarządy spółdzielni mieszkaniowych obawiają się zmienionych przepisów. Jeżeli pozostaną przy dotychczasowych, wątpliwych rozwiązaniach w zakresie ustalania wyniku finansowego, w rozliczeniach podatkowych nie będą mogły uwzględnić ewentualnych strat z działalności w zakresie GZM, w związku z czym zostaną zmuszone do płacenia podatku dochodowego. Jeśli natomiast zmienią procedury tak, aby wynik finansowy kształtowany był przez całość przychodów i kosztów, może się okazać, że ujawnienie rzeczywistych efektów gospodarowania będzie przyczyną utraty „ciepłych” i intratnych posad.

Pravidłowy sposób ustalania wyniku finansowego oraz podstawy opodatkowania spółdzielni mieszkaniowej

Skoro stosowane rozwiązania można uznać za niezgodne z obowiązującymi przepisami w zakresie rachunkowości i podatków, pojawia się pytanie o rozwiązania prawidłowe, zgodne z ogólnymi zasadami rachunkowości, które w szczególności pozwolą członkom spółdzielni poznać rzeczywisty obraz prowadzonej przez tę spółdzielnię działalności. Dodatkowo, w kwestii rozliczeń podatkowych, prawidłowe rozwiązania muszą umożliwić ustalenie ewentualnego obciążenia podatkowego w zgodzie z przepisami updp.

Mając na uwadze opisane wymagania, odpowiednie procedury ustalania wyniku finansowego muszą spełniać następujące założenia:

- rachunkowość spółdzielni mieszkaniowej umożliwi odrębne ustalenie przychodów i kosztów z działalności w zakresie GZM oraz z działalności innej niż GZM,
- w przypadku wystąpienia dochodu w rozumieniu ustaw podatkowych, jego część wynikająca z dochodu uzyskanego z działalności w zakresie GZM podlega zwolnieniu od opodatkowania,
- wynik finansowy netto, uwzględniający ewentualne obciążenia z tytułu podatków dochodowych podlega podziałowi zgodnie postanowieniami usm.

Pierwsze z wymienionych założeń wynika bezpośrednio z postanowień usm oraz updp. Usm zobowiązuje spółdzielnię do ujęcia wyniku na działalności w zakresie GZM w kolejnym okresie, natomiast updp wymaga podziału na poszczególne rodzaje dla ustalenia ewentualnego dochodu z działalności w zakresie GZM w celu jego zwolnienia od opodatkowania. Drugie z założeń wynika z konstrukcji wprowadzonego od początku roku zwolnienia, zwalniającego dochód z działalności w zakresie GZM, które w przypadku zastosowania nieprawidłowej procedury ustalania wyniku finansowego traci całkowicie sens istnienia, a więc przeczy założeniu o racjonalności ustawodawcy. Z kolei trzecie z założeń wynika również ze wspomnianego już art. 6 ust. 1 usm, a jego praktyczna realizacja odbywa się w następujący sposób:

- wynik na działalności w zakresie GZM zostaje przeniesiony na konto „zyski/straty z lat ubiegłych” i podlega rozliczeniu z wynikiem na działalności w zakresie GZM w kolejnych okresach,
- wynik na działalności innej niż GZM podlega podziałowi zgodnie z usm i statutem spółdzielni mieszkaniowej.

W najprostszej sytuacji, gdy spółdzielnia uzyska ogólny dodatni wynik finansowy netto, na który złożą się zyski uzyskane z poszczególnych rodzajów działalności, dochód z działalności w zakresie GZM będzie podlegał przeniesieniu na konto „zyski/straty z lat ubiegłych” i zostanie rozliczony z wynikiem na działalności w zakresie GZM w kolejnych okresach, natomiast dochód z działalności innej niż GZM, pomniejszony o podatek dochodowy będzie podlegał podziałowi stosownie do postanowień usm oraz statutu spółdzielni. Z kolei w sytuacji, gdy spółdzielnia wykazuje ujemny wynik finansowy i jednocześnie oba rodzaje działalności są deficytowe, strata na działalności w zakresie GZM zostanie przeksięgowana na konto „zyski/straty z lat ubiegłych” i rozliczana z wynikiem na działalności w zakresie GZM w kolejnych okresach, natomiast strata na działalności innej niż GZM jest w takim przypadku również przeniesiona do rozliczenia w następnych okresach, przy czym sugerowanym rozwiązaniem byłoby zastosowanie analityki do konta „zyski/straty z lat ubiegłych” w celu odrębnego ujęcia omawianych pozycji lub pokrywania z funduszy przeznaczonych na ten cel. Zastosowanie analityki będzie szczególnie potrzebne, gdy działalność w zakresie GZM będzie dochodowa, zaś działalność inna niż GZM przyniesie straty. W takim przypadku, niezależnie od tego, czy wynik finansowy jest dodatni czy ujemny, oczywiście nie może być mowy o opodatkowaniu, gdyż dochody z działalności w zakresie GZM podlegają zwolnieniu.

Omawiane tutaj zagadnienie będą miały największe znaczenie w sytuacji, gdy spółdzielnia mieszkaniowa uzyskuje stratę z całokształtu działalności, natomiast w podziale na jej poszczególne rodzaje okazuje się, że strata wynika z działalności w zakresie GZM, zaś działalność inna niż GZM przynosi dochód. W takim przypadku, jak wspomniano już wcześniej, stosowanie nieprawidłowej procedury ustalania wyniku finansowego oraz podstawy opodatkowania prowadzi do powstania obciążenia podatkowego wynikającego ze zmienionego

brzemienia przepisów upd. Jeśli jednak zastosowanie znajdzie procedura zgodna z uor oraz upd problem ten przestaje istnieć, gdyż nie można mówić o opodatkowaniu, kiedy w zeznaniu podatkowym wykazywana jest strata.

Wystąpienie obowiązku zapłaty podatku możliwe jest tylko i wyłącznie w takiej sytuacji, gdy spółdzielnia mieszkaniowa wykazuje dochód z całokształtu działalności i dochód ten, przynajmniej w części, wynika z działalności innej niż GZM. Ten stanowczy pogląd wynika z faktu, że działalność gospodarcza spółdzielni mieszkaniowej nie może być dzielona na poszczególne segmenty podlegające odrębnemu opodatkowaniu, ponieważ stoi to w sprzeczności z ustawami regulującymi działalność spółdzielczą, jak również z istotą opodatkowania podatkiem dochodowym oraz szczegółowymi regulacjami upd.

Zgodnie z art. 1 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze⁵ spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Art. 67 ups mówi z kolei, że spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni, natomiast zgodnie z art. 75, zysk spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.

Przywołane przepisy potwierdzają stanowisko, że w przypadku jakiegokolwiek spółdzielni nie można mówić o odrębnych zyskach lub stratach z poszczególnych rodzajów działalności gospodarczej. Spółdzielnia wykazuje wynik z całokształtu działalności, który w przypadku spółdzielni mieszkaniowej podlega opodatkowaniu jedynie wtedy, gdy dochód wynika z innej działalności gospodarczej niż GZM.

Argumenty za prezentowanym stanowiskiem znajdziemy również w usm. Zgodnie z jej art. 1 ust. 1 celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Tak określony cel, spółdzielnia mieszkaniowa realizuje poprzez budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw, odrębnej własności, wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu. Natomiast zgodnie z ust. 6 tego samego artykułu, spółdzielnia mieszkaniowa może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1. W art. 5 ust. 2 usm stwierdzono z kolei, że pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

Opodatkowaniu nie mogą zatem podlegać dochody z innej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej niż działalność podstawowa, w szczególności w sytuacji, kiedy służą pokryciu straty na podstawowej działalności spółdzielni mieszkaniowej. Oznaczałoby to nic innego, jak karanie członków spółdzielni za efektywne zarządzanie jej majątkiem. Nie dotyczy to oczywiście sytuacji, kiedy działalność spółdzielni mieszkaniowej jako całość jest zyskowna - wtedy dochód powinien być opodatkowany w tej części, w jakiej nie wynika z działalności w zakresie GZM.

Odrębnego opodatkowania dochodów z poszczególnych rodzajów działalności gospodarczej w obrębie danej jednostki nie przewiduje również upd.p. Zgodnie z brzmieniem art. 7 upd.p, przedmiotem opodatkowania podatkiem dochodowym jest dochód bez względu na rodzaj źródeł przychodów, z jakich dochód ten został osiągnięty, natomiast dochodem jest nadwyżka sumy przychodów nad kosztami ich uzyskania, osiągnięta w roku podatkowym. Także wspomniany już art. 9 zobowiązujący podatników do prowadzenia ewidencji rachunkowej, nakazuje jej prowadzenie w sposób zapewniający określenie dochodu (straty) podatnika jako rezultatu całokształtu działalności, a nie jej poszczególnych segmentów.

Wątpliwości w omawianej kwestii nie powinien budzić również art. 7 ust. 3 upd.p, zgodnie z którym przy ustalaniu dochodu stanowiącego podstawę opodatkowania nie uwzględnia się przychodów ze źródeł przychodów położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub za granicą, jeżeli dochody z tych źródeł nie podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym albo są wolne od podatku oraz odpowiadających im kosztów uzyskania przychodów. W przypadku spółdzielni mieszkaniowej źródłem przychodów jest działalność gospodarcza, a nie poszczególne rodzaje tej działalności, w tym m.in. działalność gospodarcza w zakresie GZM oraz inna działalność gospodarcza niż GZM. Opodatkowaniu muszą zatem podlegać dochody z działalności gospodarczej jako całości, a nie z poszczególnych jej rodzajów. Jest to sytuacja analogiczna do takiej, gdy podmiot gospodarczy świadczy jednocześnie usługi budowlane oraz transportowe, a więc usługi o odrębnym charakterze, jednak dochody z poszczególnych rodzajów działalności gospodarczej opodatkowane są jako całość, ponieważ uzyskiwane są z jednego źródła przychodów – działalności gospodarczej.

Wydaje się, że właśnie z tego powodu ustawodawca wprowadził do ustawy zwolnienie określonych dochodów, a nie dokonał wyłączenia z opodatkowania przychodów z określonego źródła. W przypadku spółdzielni mieszkaniowej, wyłączenie z opodatkowania przychodów z działalności w zakresie GZM musiałoby się odbyć poprzez wyłączenie z opodatkowania całości przychodów z działalności gospodarczej, którą jest zarówno działalność w zakresie GZM, jak również działalność inna niż GZM, a to prowadziłoby do wyłączenia spółdzielni mieszkaniowych spod działania upd.p. Z kolei wprowadzenie zwolnienia określonych dochodów spółdzielni mieszkaniowej pozwoliło na precyzyjną realizację zamierzeń ustawodawcy, którego wolą było zlikwidowanie preferencji dla tych spółdzielni mieszkaniowych, które uzyskują dochody z

⁵ Dz. U. 1982 r. Nr 30, poz. 210, z późn. zm. Dalej: ups.

różnych źródeł przychodów lub też prowadzą działalność gospodarczą inną niż GZM na taką skalę, że dochody z tego rodzaju działalności przewyższają z reguły deficytową podstawową działalność spółdzielni w zakresie GZM.

Nie powinno zatem w żadnym wypadku dochodzić do uzasadniania podwyżki opłat czynszowych zmianami w zakresie opodatkowania dochodów spółdzielni mieszkaniowych, gdyż do opodatkowania może dojść tylko wtedy, gdy wcześniej ustalone opłaty czynszowe pokrywają koszty działalności w zakresie GZM, albo pokryciu ewentualnej straty pomagają dochody z działalności innej niż GZM. Innymi słowy wystąpienie opodatkowania jest możliwe tylko i wyłącznie wtedy gdy spółdzielnia osiąga nadwyżkę finansową, a więc istnieją raczej przesłanki do obniżenia opłat lub przynajmniej utrzymania ich na dotychczasowym poziomie.

Na sam koniec warto także zwrócić uwagę na konstrukcję zeznania CIT-8 (wzór 21). Zgodnie z opisem poz. 27, w zeznaniu nie wykazuje się przychodów, o których mowa w art. 7 ust. 3 updp, natomiast zwolnione z opodatkowania dochody spółdzielni mieszkaniowej (o ile je osiąga), wykazuje się w poz. 8 załącznika CIT-8/O (wzór 8). Wynika stąd, że w opinii Ministra Finansów, który jest autorem formularza, dochody spółdzielni mieszkaniowej pochodzą ze źródła, z którego przychody co do zasady podlegają opodatkowaniu, a zwolnione są jedynie warunkowo, w przypadku, gdy wynikają z określonego rodzaju działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej i jednocześnie przeznaczone są na ściśle określony cel. Dopiero w sytuacji, gdy te przesłanki nie są spełnione łącznie, ewentualny dochód podlega opodatkowaniu na ogólnych zasadach.