

Jak spółdzielnie mieszkaniowe rozliczają się z podatku

Maciej Jurczyga

Dochody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi są zwolnione z CIT, a pozostała działalność gospodarcza - opodatkowana według normalnych zasad. Ten podział nie jest jasny, co rodzi spory z organami podatkowymi

Dotyczą one zwłaszcza takiej kwestii, jak koszty i przychody z tytułu odpisów na fundusz remontowy od lokali użytkowych.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o CIT, zwolniony z opodatkowania jest dochód spółdzielni mieszkaniowych uzyskany 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. Jednocześnie, zgodnie z art. 15 ust. 2a ustawy o CIT, jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa ponosi koszty uzyskania przychodów ze źródeł, z których część dochodów jest zwolniona z opodatkowania, a nie jest możliwe ustalenie kosztów uzyskania przypadających na poszczególne rodzaje przychodów, koszty te ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów.

Tu zysk, tam strata

W związku z tym, w ramach prowadzonej ewidencji rachunkowej, spółdzielnie mieszkaniowe wydzielają gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, z której dochody podlegają zwolnieniu od CIT oraz pozostałą działalność gospodarczą, z której dochody są opodatkowane według normalnych zasad. W praktyce najczęściej jest tak, że działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi przynosi straty, natomiast działalność gospodarcza jest zyskowna. Ponieważ wskazane regulacje decydują o tym, że podatek dochodowy naliczany jest wyłącznie od dochodu z działalności gospodarczej, a nie od całkowitego wyniku działalności spółdzielni, w skrajnych przypadkach dochodzi do tego, że powstaje zobowiązanie podatkowe, pomimo że spółdzielnia mieszkaniowa poniosła stratę z całokształtu działalności. To mobilizuje do poszukiwania możliwości obniżenia powstających zobowiązań podatkowych.

Odpisy na fundusz remontowy

Ustawodawca nakazał spółdzielniom mieszkaniowym tworzenie funduszu na remonty nieruchomości należących do spółdzielni (PATRZ RAMKA). Chociaż posłużono się sformułowaniem „fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych” trudno zakładać, że chodziło tu jedynie o lokale i budynki o funkcji ściśle mieszkalnej, skoro spółdzielnia mieszkaniowa realizuje swój cel (zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin) również poprzez dostarczanie (budowanie lub nabywanie) lokali o innym przeznaczeniu. Zatem jeśli fundusz ma być także przeznaczony na remonty lokali o innym przeznaczeniu, uzasadnione jest odpisywanie na jego dobro części przychodów uzyskiwanych z użytkowania takich lokali, gdyż z mocy prawa nie jest to zapewnione.

Pośrednim potwierdzeniem tego, że omawiany fundusz remontowy dotyczy także nieruchomości i lokali niemieszkalnych jest narzucony na zarząd spółdzielni mieszkaniowej obowiązek prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Kiedy do kosztów

Koncepcja dodatkowych odpisów na fundusz remontowy związany z lokalami o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe jest jednym z pomysłów na zmniejszenie obciążeń podatkowych spółdzielni mieszkaniowych. Większość przychodów kwalifikowanych następnie jako uzyskane z innej działalności gospodarczej i w konsekwencji podlegających opodatkowaniu, spółdzielnie mieszkaniowe uzyskują z wynajmu takich lokali. Co do zasady więc, odpis będzie kosztem uzyskania przychodów, i to przychodów z innej działalności gospodarczej, ponieważ w bezpośredni sposób wpływa na wysokość uzyskiwanych przychodów i pozwala na zachowanie źródła ich uzyskiwania. Oczywistym jest przecież, że nieremontowane nieruchomości albo lokale w pewnym momencie przestaną przynosić dochody.

Tego rodzaju odpis nie jest również wyłączony z kosztów uzyskania przychodów na podstawie art. 16 ust. 1 pkt 9 ustawy o CIT. Zgodnie z jego brzmieniem nie uważa się za koszty uzyskania przychodów odpisów i wpłat na różnego rodzaju fundusze tworzone przez podatnika, chyba, że obowiązek lub możliwość ich tworzenia w ciężar kosztów określają odrębne ustawy. Tak jest też w omawianej sytuacji, w której ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nakazuje tworzenie w ciężar kosztów funduszu remontowego, jak również wskazuje osoby, które są zobowiązane do świadczenia na jego rzecz. Nic nie stoi na przeszkodzie, aby spółdzielnia mieszkaniowa w wewnętrznych regulacjach wskazała również najemców lokali o innym przeznaczeniu, jako zobowiązanych do świadczenia na rzecz tego funduszu w formie składowej czynszu albo procenta od uzyskiwanych przychodów z takiego

lokalu.

**PROSZĘ NAPISAĆ CO Z ODPISEM OD LOKALI MIESZKALNYCH - CZY JEST KUP CZY NIE???** **Dodałem do ramki poniżej**

Dodatkowa eksploatacja

Oczywiście organy podatkowe bronią się przed takim rozwiązaniem, gdyż ogranicza ono wpływy podatkowe. Gdyby jednak zakres funduszu remontowego ograniczyć jedynie do nieruchomości wyłącznie mieszkaniowych, powstałby problem z przychodami osiąganymi niejako dodatkowo przy ich eksploatacji (np. reklamy na budynkach, anteny na dachach itp.) kwalifikowanymi aktualnie przez spółdzielnie do innej działalności gospodarczej. Wiadomo przecież, że taka dodatkowa eksploatacja może wymagać ponoszenia dodatkowych nakładów albo rodzić dodatkowe potrzeby remontowe. Jednocześnie odpis na fundusz remontowy ze świadczeń lokatorów w całości uznawany jest za koszt gospodarki zasobami mieszkaniowymi i nie jest kosztem uzyskania przychodów. Zatem pomimo tego, że czerpanie dodatkowych korzyści z pewnością generuje dodatkowe koszty, właściwie nie ma realnej możliwości ich uwzględnienia w rozrachunku podatkowym, ponieważ prowadzone prace związane z utrzymaniem i remontem takich nieruchomości będą finansowane z funduszu remontowego. Więc nawet gdyby możliwe było rozdzielanie tych kosztów pomiędzy gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i inną działalność gospodarczą, taki sposób finansowania wyklucza przyporządkowanie części kosztów do innej działalności gospodarczej.

Problem ten znika przy odpisie dokonywanym z przychodów uzyskiwanych z innej działalności gospodarczej. Taki odpis jest kosztem uzyskania na bieżąco i w momencie prowadzenia prac remontowych nie zachodzi potrzeba podziału kosztów pomiędzy różne rodzaje działalności, ani szczegółowej identyfikacji, które potrzeby remontowe generowane są przez gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, a które przez inną działalność gospodarczą.

RAMKA

Ustawowe obowiązki spółdzielni

W myśl art. 1 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. DzU z 2003 r. nr 119, poz. 1116 ze zm.; dalej: usm), 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. W związku z tym przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowych według ustawodawcy może być m.in. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali o innym przeznaczeniu (art. 1 ust. 2 pkt 5 usm).

Stosownie zaś do treści art. 2 ust. 1 usm, lokalem jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. DzU z 2000 r. nr 80, poz. 903, ze zm.). W praktyce przyjmuje się, że lokalami o innym przeznaczeniu są lokale użytkowe przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej (handlowej, usługowej, produkcyjnej), administracyjnej (biura), społecznej lub sportowej oraz garaże, w tym wielostanowiskowe lokale garażowe.

Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz będący właścicielami lokali, jak również osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Jednocześnie, zgodnie z art. 6 ust. 3 usm, spółdzielnia mieszkaniowa tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, na który dokonuje odpisy obciążające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Przywołane regulacje pomijają zatem najemców i dzierżawców mienia spółdzielni mieszkaniowych jako zobowiązanych do ponoszenia kosztów eksploatacji i utrzymania tego mienia.

Podstawowy odpis na fundusz remontowy, związany z lokalami mieszkaniowymi, zostanie wyłączony z podstawy opodatkowania z uwagi na fakt, iż jest związany z przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które ustawa o CIT uznaje za zwolnione z opodatkowania.

KONIEC

II TEKST (STRZAŁKOWY)

Czy lokale użytkowe to zasób mieszkaniowy

Są wątpliwości, czy tworzony przez spółdzielnię odpis na fundusz remontowy dotyczący lokali użytkowych może być kosztem uzyskania przychodów.

Użyte w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej usm) sformułowanie, że fundusz tworzony jest na remonty zasobów mieszkaniowych sugeruje, że potrzeby remontowe związane z eksploatacją takich nieruchomości muszą być realizowane z innych źródeł. Jednak taka gramatyczna interpretacja będzie prowadzić do sprzeczności w kontekście mechanizmów funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, w tym jej celów, a zwłaszcza mechanizmów finansowania powstawania tego typu obiektów.

Co wynika z orzecznictwa

Większość lokali i obiektów użytkowych została sfinansowana z funduszu udziałowego spółdzielni mieszkaniowych i jako takie powinny być zaliczone do spółdzielczego zasobu mieszkaniowego (tak Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 5 maja 2010 r., II FSK 26/09). Analizując te kwestie należy mieć na uwadze czasy, kiedy ustrój spółdzielni mieszkaniowych i omawiane mechanizmy ich działalności się kształtowały. Jedynym aktem prawnym, w którym pojawia się definicja „zasobów mieszkaniowych” jest (uchylona 1 stycznia 1984 r.) uchwała nr 95 Rady Ministrów z 27 kwietnia 1973 r. w sprawie amortyzacji środków trwałych (MP nr 25, poz. 151), w której wyraźnie stwierdzono, że przez „zasoby mieszkaniowe” rozumie się m.in. stanowiące własność spółdzielni mieszkaniowych budynki handlowo-usługowe.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku w wyroku z 13 lipca 2011 r. (I SA/Bk 213/11) stwierdził, że lokal użytkowy w spółdzielni mieszkaniowej powinien być traktowany tak samo jak pozostałe zasoby, a dzięki temu część opłat przeznaczona na zasilenie funduszu remontowego powinna być uznana za koszt uzyskania przychodu, wynikający z pełnienia statutowej działalności. Sąd podkreślił wyraźnie, że wywodzenie zakresu odpisów na fundusz jedynie z jego nazwy („fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych”), bez konfrontacji z pozostałymi unormowaniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uznać należy jako niewystarczające. Ustawowe cele spółdzielni mieszkaniowej wykraczają poza zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, a jednym z nich jest dostarczanie członkom lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe. Dodatkowo zaś, zarząd spółdzielni mieszkaniowej prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Zdaniem sądu, o zakresie odpisów dokonywanych na fundusz remontowy nie może również przesądzać oparcie się na

wykładni pojęcia „zasoby mieszkaniowe” zawartym w art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o CIT.

Zmienne stanowisko fiskusa

Organy podatkowe z początku także zajmowały stanowisko korzystne dla spółdzielni mieszkaniowych. W interpretacji z 22 czerwca 2007 r. (PBP/E/4218-1-5/07) Izba Skarbowa w Olsztynie Ośrodek Zamiejscowy w Elblągu zmieniła zaskarżone postanowienie organu podatkowego pierwszej instancji i stwierdziła, że naliczony przez spółdzielnię fundusz na remonty ~~od~~ wszystkich lokali mieszkalnych ( A DLACZEGO MIESZKALNYCH SKORO JEST TO KOSZT ZWIĄZANY Z DOCHODEM ZWOLNIONYM???) i niemieszkalnych jest kosztem uzyskania przychodów w świetle art. 16 ust. 1 pkt 9 lit. a) ustawy o CIT.

Ale możemy to zmienić na coś takiego:

Organy podatkowe z początku także zajmowały stanowisko korzystne dla spółdzielni mieszkaniowych. W interpretacji z 22 czerwca 2007 r. (PBP/E/4218-1-5/07) Izba Skarbowa w Olsztynie Ośrodek Zamiejscowy w Elblągu zmieniła zaskarżone postanowienie organu podatkowego pierwszej instancji i stwierdziła, że naliczony przez spółdzielnię fundusz na remonty lokali niemieszkalnych jest kosztem uzyskania przychodów w świetle art. 16 ust. 1 pkt 9 lit. a) ustawy o CIT.

Podobne stanowisko zajęła Izba Skarbowa w Katowicach w interpretacji z 9 marca 2009 r. (IBPBI/2/423-260/09/PC), w której stwierdziła, że tworzony przez spółdzielnię mieszkaniową odpis na fundusz remontowy, dotyczący lokali użytkowych będzie kosztem uzyskania przychodów stosownie do postanowień art. 16 ust. 1 pkt 9 lit. a) ustawy o CIT.

Aktualnie, wśród organów podatkowych, dominuje jednak stanowisko, że lokale i budynki użytkowe nie są „spółdzielczymi zasobami mieszkaniowymi”, w związku z czym odpisy dokonywane na fundusz remontowy dotyczący tych lokali nie są kosztami uzyskania przychodów. Przykładem jest interpretacja Izby Skarbowej w Poznaniu z 25 lutego 2010 r. (ILPB3/423-1067/09-5/ŁM), w której stwierdziła ona, że chociaż spółdzielnia mieszkaniowa zalicza lokale użytkowe do zasobów mieszkaniowych i dokonuje odpisów na fundusz remontowy, zgodnie z obowiązującymi w spółdzielni regulaminami, w wysokościach ustalonych indywidualnie dla każdego budynku, lokale te nie są niezbędne dla prawidłowego korzystania z mieszkań przez mieszkańców. Z tego względu nie mogą one być zaliczone do zasobów mieszkaniowych, zatem dokonywane od nich odpisy na fundusz remontowy nie są kosztami podatkowymi.

Analogiczne w skutkach, choć inaczej uzasadnione, jest stanowisko Izby Skarbowej

w Bydgoszczy z 29 listopada 2011 r. (ITPB3/423-660/10/11-S/PS). Została ona wydana w sprawie, której dotyczył wyrok WSA w Białymstoku z 13 lipca 2011 r. (I SA/Bk 213/11), z uwzględnieniem jego wytycznych. Izba stwierdziła mianowicie, że „uznając, iż odpis na fundusz remontowy w spółdzielni dotyczyć może również lokali użytkowych oraz, że w konsekwencji stanowi on koszt uzyskania przychodów w oparciu o art. 16 ust. 1 pkt 9 lit. a ustawy o CIT, byłoby to jednoznaczne z uznaniem, że stanowi on koszt dotyczący gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gdyż usm stanowi, że odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi”. To zaś wyłączałoby dokonane odpisy z kosztów uzyskania przychodów z uwagi na zwolnienie z opodatkowania dochodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Zdaniem organu podatkowego nie oznacza to, że koszty związane z utrzymaniem lokali użytkowych nie mogą być kosztami podatkowymi na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o CIT, o ile spełnione są przesłanki wynikające z tego przepisu. Kosztami uzyskania przychodów będą zatem poniesione wydatki na remonty tego rodzaju lokali, jako koszty związane z inną działalnością gospodarczą niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

#### Skąd problem

Wskazane interpretacje organów podatkowych uwidaczniają, że generalnie byłyby one w stanie uznać, że lokale użytkowe stanowią zasób mieszkaniowy spółdzielni mieszkaniowej, a tym samym związane z nimi odpisy na fundusz remontowy możnaby uznać za koszty uzyskania przychodów. Rodziłoby to jednak konieczność uznania uzyskiwanych z tych lokali przychodów jako związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, co skutkowałoby ich zwolnieniem z opodatkowania, tego zaś organy podatkowe usilnie starają się uniknąć. Zatem aby nie powstał paradoks, że lokale użytkowe są uznawane za zasób mieszkaniowy dla celów uznania odpisów na fundusz remontowy za koszty uzyskania przychodów, natomiast nie są uznana za takowe z punktu widzenia dochodów osiągniętych z ich eksploatacji, organy podatkowe na wszelkie możliwe sposoby uniemożliwiają uznanie odpisów na fundusz remontowy związany z lokalami użytkowymi za koszt podatkowy.

#### Gdzie szukać rozwiązania

Wydaje się, że negatywne dla spółdzielni mieszkaniowych stanowisko organów podatkowych, zarówno w kwestii odpisów na fundusz remontowy od lokali użytkowych jak i braku zwolnienia dochodów z nich uzyskiwanych, prędzej czy później zostanie skrytykowane przez sądy, gdyż z punktu widzenia filozofii

funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych właściwie całość jej zasobów to zasoby mieszkaniowe.

Takim światłem w tunelu może być wyrok WSA we Wrocławiu z 10 listopada 2011 r. (SA/Wr 1013/11). Stwierdził on, że przedstawiona przez organ podatkowy interpretacja zakresu znaczeniowego pojęcia „zasoby mieszkaniowe” to przykład nieuzasadnionego, a przez to również wadliwego, zastosowania wykładni zawężającej, opartej jedynie na językowej analizie tekstu prawnego, podczas gdy wynikające z niej wnioski są mylące i prowadzą do merytorycznie błędnych, niezgodnych z rzeczywistymi intencjami ustawodawcy, rozstrzygnięć.

Dostrzegając potencjalne trudności interpretacyjne pojęcia „zasoby mieszkaniowe”, spowodowane w szczególności odniesieniem do przeznaczenia lokalu użytkowego, który z pewnością nie realizuje celu stricte mieszkaniowego, sąd oparł się na wykładni funkcjonalnej, przeprowadzonej na tle uregulowań usm oraz nawiązał do rato legis uchwalenia usm. Na tej podstawie zauważył, że spółdzielnie mieszkaniowe, na tle innych spółdzielni, posiadają odrębny charakter, tj. celem ich tworzenia nie jest prowadzenie działalności gospodarczej w interesie członków, lecz zaspokajanie ich potrzeb mieszkaniowych. Także majątek spółdzielni mieszkaniowych służyć miał przede wszystkim zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, a nie działalności gospodarczej. W związku z tym, usm traktuje o ograniczeniu profilu działalności gospodarczej spółdzielni do spraw związanych bezpośrednio z realizacją tego celu oraz o obowiązku utworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

Spółdzielnia mieszkaniowa sprawuje zatem obligatoryjny zarząd nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, zaś fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych jest instytucjonalną formę gromadzenia środków na koszty tego zarządu (partycypacji w tych kosztach). Prowadzi to do wniosku, że wykładni pojęcia „fundusz zasobów mieszkaniowych” nie sposób przeprowadzać bez uwzględnienia kontekstu całej usm, a także celu, jakim fundusz remontowy ma służyć.

Co orzekł sąd

Sąd zauważył ponadto, że członkowie spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa własnościowe do lokali, uczestniczą (poprzez uiszczanie opłat określonych w statucie) w pokrywaniu dwójakiego rodzaju wydatków, tj. kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, w części przypadającej na ich lokale. Przy czym usm nie precyzuje kategorii lokalu, w stosunku do którego



ustawodawca przypisał obowiązek świadczenia na rzecz funduszu remontowego, zaś definicja ustawowa tego pojęcia (art. 2 ust. 1 usm) uzasadnia pogląd, że pojęcie lokalu odnosić należy zarówno do kategorii lokalu mieszkalnego, jak i kategorii lokalu, jakim jest lokal użytkowy.

W konkluzji sąd wyraził pogląd, że pojęcie „lokalu użytkowego” zawiera się w zakresie normatywnym pojęcia „zasobów mieszkaniowych”, w rozumieniu art. 6 ust. 3 usm, które to rozumienie należy zastosować przy interpretacji spornego w sprawie art. 16 ust. 1 pkt 9 lit a) ustawy o CIT. Dodatkowo podkreślił, że w kontekście art. 16 ust. 1 pkt 9 lit a) ustawy o CIT, nie można poprzestać jedynie na stosowaniu przepisów prawa podatkowego sensu stricte, lecz wykładnię tych przepisów należy uzupełnić o wnioski wynikające z ustaw regulujących tworzenie tych funduszy, gdyż na zastosowanie tak rozumianej wykładni rozszerzającej zezwolił sam ustawodawca, wprowadzając odesłanie do ustaw innych niż podatkowe.

#### RAMKA

To także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

Odnosząc się do podkreślanego przez WSA we Wrocławiu celu działalności spółdzielni mieszkaniowych, a więc zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jej członków, można dodać, że o jego spełnieniu nie może decydować jedynie zapewnienie członkom dachu nad głową, ciepłej wody oraz ogrzewania. W kontekście usm zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych powinno być rozumiane szeroko i powinno obejmować również takie czynniki jak np. dostępność miejsc parkingowych i garaży, a także bliskość i dostępność sklepów oraz punktów usługowych. I właśnie w tym celu spółdzielnie mieszkaniowe posiadają lokale i nieruchomości użytkowe, które z tego punktu widzenia bez wątpienia stanowią ich zasób mieszkaniowy.

Autor jest doktorem nauk ekonomicznych, biegłym rewidentem, prezesem zarządu Biura Rachunkowego JURCZYGA sp. z o.o. w Pilchowicach