

kancelarie rp

Poradnik Prawo i podatki

WIĘCEJ PORAD NA  KANCELARIE.RP.PL

ROZLICZENIA

Czy amortyzacja mieszkania po Polskim Ładzie jest możliwa?

Nie sposób również jednoznacznie ocenić, czy zakaz amortyzacji dotyczy tylko lokali mieszkalnych, czy też inwestycji w obcym środku trwałym będącym lokalem mieszkalnym.



KAMILA CEBELIŃSKA

doradca podatkowy, KKLW Legal Kurzyński Wierzbicki



ANNA MIŁEK-WILCZYŃSKA

prawnik, KKLW Legal Kurzyński Wierzbicki

pokrzyżował Polski Ład, który wyłączył od 1 stycznia 2022 r., a dla lokali w trakcie amortyzacji od 1 stycznia 2023 r., możliwość zaliczania odpisów amortyzacyjnych do kosztów uzyskania przychodów.

Powstające wątpliwości

Wprowadzona regulacja spotkała się z krytyką ze strony wynajmujących, którzy przewidując wyższe obciążenie podatkowe, podnoszą czynsze, jak również najemców, którzy muszą je płacić. Podobnie, brak możliwości zaliczenia odpisów amortyzacyjnych do kosztów powoduje znaczne zwiększenie obciążeń podatkowych dla firm korzystających z 10-procentowej stawki amortyzacji, co wpływa na podwyższenie cen towarów i usług oferowanych przez te podmioty.

Wątpliwości budzi przede wszystkim konstytucyjność wprowadzonej regulacji. Jak zauważył Senat RP jeszcze w trakcie prac na ustawą, nagle odebranie prawa do uwzględnienia w kosztach amortyzacji mieszkań godzi w zasadę ochrony praw nabytych i interesów w toku wynikającą z określonej w art. 2 Konstytucji RP zasady demokratycznego państwa prawnego.

Nie sposób również jednoznacznie ocenić, czy zakaz amortyzacji dotyczy tylko lokali mieszkalnych, czy też inwestycji w obcym środku trwałym będącym lokalem mieszkalnym. Literalne brzmienie nowych przepisów nie wyłącza możliwości amortyzowania nakładów na modernizację, rozbudowę, adaptację, rekonstrukcję środków

trwałych niebędących własnością lub współwłasnością podatnika. Inwestycja w obcym środku trwałym nie została bowiem wymieniona w zamkniętym katalogu środków trwałych wyłączonych spod amortyzacji. Mimo to w sprawie tego zagadnienia wydano niedawno negatywną dla podatnika interpretację indywidualną (sygn. 0111-KDIB2-1.4010.358.2022.1.PB). Organ wskazał w niej, że skoro właściciel lokalu mieszkalnego nie ma prawa go amortyzować, to stosując wykładnię systemową i funkcjonalną, również podmiot niebędący właścicielem, ponoszący nakłady na ten lokal nie ma prawa do amortyzacji podatkowej. Pozostaje nam czekać na stanowisko WSA w tej sprawie.

Walka trwa

Wielu podatników podjęło działania w celu utrzymania prawa do amortyzacji. Dyrektor KIS wydał już dziesiątki interpretacji odmawiających możliwości wliczania odpisów amortyzacyjnych po 31 grudnia 2022 r. do kosztów uzyskania przychodów. Należy się spodziewać, że wydane interpretacje będą również przedmiotem postępowań przed sądami administracyjnymi, a docelowo także przed Trybunałem Konstytucyjnym. Również organizacje branżowe łączą siły w walce o zmianę wprowadzonych regulacji. W tym celu Polski Związek Firm Deweloperskich i Stowarzyszenie Mieszkaniczyk wystąpiły do Ministerstwa Finansów ze wspólnym apelem o przywrócenie amortyzacji podatkowej lokali i budynków mieszkalnych.

Dyrektor KIS wydał już dziesiątki interpretacji odmawiających możliwości wliczania odpisów amortyzacyjnych do kosztów uzyskania przychodów

W sprawie skarg na negatywne interpretacje indywidualne pojawiły się również pierwsze orzeczenia Wojewódzkich Sądów Administracyjnych (sygn. I SA/Ed 482/22, I SA/Kr 488/22). Sądy wskazują na brak możliwości zweryfikowania wprowadzonych przepisów i wydanych interpretacji indywidualnych pod kątem zgodności z Konstytucją RP. Co do zasady kontrola norm w zakresie zgodności hierarchicznej aktów normatywnych niższego rzędu z aktami normatywnymi wyższego rzędu należy do kompetencji Trybunału Konstytucyjnego. Należy jednak zauważyć, że kontrola Trybunału Konstytucyjnego jest możliwa dopiero po wyczerpaniu drogi prawnej.

Co można zaliczać do kosztów?

Poza odpisami amortyzacyjnymi istotnymi kosztami uzyskania przychodu związanymi z wynajmem mieszkań czy prowadzeniem działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym są wydatki eksploatacyjne, takie jak czynsz, opłaty za media, remonty (niezwiększające wartości początkowej lokalu) i odsetki od kredytów hipotecznych.

Przed wprowadzeniem Polskiego Ładu podatnicy wynajmujący mieszkania prywatnie, jak również w ramach działalności gospodarczej, mogli pomniejszać przychody z wynajmu o wydatki poniesione na utrzymanie mieszkania, o ile tylko wybrali opodatkowanie skalą podatkową lub podatkiem liniowym (w przypadku działalności gospodarczej). Niejednokrotnie, szczególnie na początku inwestycji, koszty utrzymania mieszkania przekraczały przychody z wynajmu, powodując brak dochodu podlegającego opodatkowaniu. W wyniku wprowadzonych zmian, od 2023 r. jedyną formą opodatkowania

najmu prywatnego będzie ryczałt od przychodów ewidencjonowanych. W konsekwencji podatnicy wynajmujący mieszkania prywatnie od 2023 r. nie będą mogli uwzględniać kosztów eksploatacyjnych. Zatem tylko ci podatnicy, którzy będą wynajmować lokal mieszkalny w ramach działalności gospodarczej, jak również ci, którzy w takim lokalu mają siedzibę firmy, będą mogli koszty eksploatacyjne zaliczać do kosztów uzyskania przychodu, o ile wybiorą opodatkowanie według skali lub podatkiem liniowym.

Dalsza perspektywa

Wprowadzone zmiany na ten moment nie osiągnęły zamierzonego przez ustawodawcę celu, którym zgodnie z uzasadnieniem było zapobieżenie wzrostowi cen mieszkań i zwiększenie ich dostępności dla obywateli, nie dla inwestorów. Niewątpliwie jednak wymusiły na wynajmujących weryfikację obranych planów inwestycyjnych pod kątem wybrania najbardziej optymalnego finansowo modelu najmu, zaś na przedsiębiorcach weryfikację modelu biznesowego i cenników. Można spodziewać się, że zaprzestanie wliczania w koszty odpisów amortyzacyjnych stanie się na początku 2023 r. kolejnym powodem do podnoszenia czynszów najmu oraz cen towarów i usług.

Mając na uwadze toczące się postępowania sądowe oraz żywe dyskusje branżowe, należy podejrzewać, że obowiązujący stan prawny ulegnie jeszcze zmianie. Trudno jednak określić, czy ustawodawca wycofa się z przedstawionych rozwiązań lub umożliwi całkowite zamortyzowanie jedynie budynków i lokali mieszkalnych nabytych przed 1 stycznia 2022 r., czy jednak pozostanie przy aktualnym stanie prawnym. /©©

Zaprzestanie wliczania w koszty odpisów amortyzacyjnych stanie się na początku 2023 r. kolejnym powodem do podnoszenia czynszów najmu oraz cen towarów i usług