



PKF

Accountants &
business advisers

Podatki

Tax Alert - PKF Tax sp. z o.o.

4/2010

W tym wydaniu:

- Jak obniżyć stawkę podatku od nieruchomości ?
- Aktualne orzecznictwo podatkowe
- Zmiany w przepisach

Jak obniżyć stawkę podatku od nieruchomości?

Podmioty gospodarcze będące właścicielami lub posiadaczami nieruchomości lub obiektów budowlanych są podatnikami podatku od nieruchomości. Nierzadko wielkość obciążeń z tytułu tegoż podatku przewyższa ciężar podatkowy np. wynikający z rozliczenia podatku dochodowego od osób prawnych. Niektóre podmioty, w związku z pogorszeniem sytuacji rynkowej i spadkiem przychodów podatkowych, nie są w stanie pokryć należności z tytułu podatku od nieruchomości, przez co powstają u nich zaległości podatkowe. Zanim jednak dojdzie do takiej sytuacji, może warto zastanowić się, czy wszystkie nieruchomości, którymi dysponuje podatnik, powinny być opodatkowane według stawki przewidzianej dla gruntów i budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, czy może istnieją przesłanki ku temu, aby zastosować inną stawkę – niższą?

Stawki podatku od nieruchomości ustala corocznie rada danej gminy w drodze uchwały, z tym że nie mogą one być wyższe niż wartość podana w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych (ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r., Dz. U. z 2006 r., Nr 121, poz. 844 z późn. zm.). W art. 5 ust. 1 pkt 1a i 2b tej ustawy wskazano maksymalne kwoty stawek podatkowych dla gruntów, budynków lub ich części *związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej*, które wynoszą odpowiednio 0,77 zł od 1 m² powierzchni i 20,51 zł od 1 m² powierzchni użytkowej, zaś dla gruntów, budynków i budowli innych niż związane

z prowadzeniem działalności gospodarczej przewidziano stawki niższe.

Zróznicowanie wysokości stawek prowadzi do wniosku, że nie bez znaczenia pozostaje dla podatnika prawidłowe określenie, co właściwie należy rozumieć przez grunty lub budynki *związane z prowadzeniem działalności gospodarczej*. Z definicji legalnej zawartej w art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wynika, że grunty oraz budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej to takie, które znajdują się w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. A zatem sam fakt posiadania przez przedsiębiorcę określonej nieruchomości jest wystarczającą przesłanką do opodatkowania nieruchomości według najwyższej stawki. Niemniej jednak ustawodawca zastrzegł, że budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy nie będą uznawane za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, o ile przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności gospodarczej ze *względów technicznych*. No cóż, byłoby dobrze, gdyby ustawodawca wyraźnie określił co należy rozumieć przez *względów technicznych*, a że tego nie uczynił, podatnicy zdani są na nieustające spory z organami podatkowymi. Jak się bowiem okazuje, organy podatkowe niechętnie uznają argumenty powoływane przez podatników na okoliczność wystąpienia względów technicznych umożliwiających podatnikom zastosowania niższej stawki podatku wobec posiadanych nieruchomości. Od podatników wymaga się np. przedstawienia decyzji organów nadzoru budowlanego, mimo że przepisy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych takiego wymogu nie stawiają.

W literaturze i orzecznictwie panuje zgodność co do tego, iż w przypadku gdy ustawodawca nie definiuje pojęcia użytego w tekście prawnym, należy odwołać się do potocznego języka polskiego ewentualnie do innych gałęzi prawa. W orzecznictwie

sądowym spotykamy określenie względów technicznych jako takich, które mają związek ze stanem technicznym nieruchomości, powodujące, że dany przedmiot opodatkowania nie tylko nie jest, ale i nie może być wykorzystywany do prowadzenia konkretnej działalności wykonywanej przez przedsiębiorcę. To również okoliczności faktyczne, które powodują, że dana nieruchomość trwale, ze względów technicznych, nie nadaje się do użytku zgodnego z celem prowadzonej przez przedsiębiorcę działalności (vide WSA w Gliwicach, wyrok z dnia 17 czerwca 2005 r., sygn. I SA/GL 760/04).

Ocena, czy zachodzą przesłanki wystąpienia względów technicznych uniemożliwiających wykorzystywanie danej nieruchomości w działalności gospodarczej prowadzonej przez podatnika a tym samym możliwość obniżenia stawki podatku od nieruchomości należy do samego podatnika za pomocą wszelkich dostępnych środków. Mogą to być wytyczne zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) albo opinia biegłego, który oceni stan techniczny nieruchomości.

Należy jednak podkreślić, iż przejściowe niewykorzystywanie przez podatnika nieruchomości dla celów prowadzonej przez niego działalności gospodarczej nie może być podstawą do obniżenia stawki podatku przewidzianej dla nieruchomości związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą (vide uzasadnienie prawne wyroku WSA w Warszawie z dnia 10 września 2007 r., sygn. III SA/Wa 767/07). Podobnie przyczyny technologiczne, ekonomiczne lub finansowe nie stanowią względów technicznych, o których mowa w art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy.

Mając powyższe na uwadze warto przeanalizować swoją sytuację w kontekście wystąpienia ewentualnych względów technicznych uniemożliwiających wykorzystywanie gruntów lub budynków w prowadzonej przez podmiot działalności gospodarczej i zastosowania niższej stawki podatku od nieruchomości. W przypadku budynków różnica w stawce może wynieść nawet 13,63 zł od 1 m² powierzchni użytkowej.

KONTAKT:

Dorota Ślizawska

dorota.slizawska@pkftax.pl

tel. (22) 495-76-47

Aktualne orzecznictwo

Rata inicjalna do umowy leasingu jest kosztem uzyskania przychodu w dacie jej poniesienia.

Powyższe stwierdzenie znalazło poparcie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w wyroku z dnia 17 czerwca 2008 r. sygn. III SA/Wa 24/08 oraz dalszą akceptację Naczelnego Sądu Administracyjnego w wyroku z dnia 23.03.2010 r., sygn. II FSK 1733/08.

Podatnik złożył wniosek do Ministra Finansów o wydanie indywidualnej interpretacji prawa podatkowego w zakresie uznania raty inicjalnej do umowy leasingu za koszt uzyskania przychodu w dacie jej poniesienia, jako że wydatek ten nie jest ani bezpośrednio związany z uzyskiwanymi przychodami, ani dotyczy okresu przekraczającego rok podatkowy.

W ocenie organu podatkowego, rozpatrującego wniosek podatnika, rata inicjalna dotyczy całego okresu trwania umowy leasingowej, a tym samym przekracza rok podatkowy i powinna być rozliczona proporcjonalnie do długości okresu trwania umowy. Stanowiska organu podatkowego nie podzieliły jednak sądy. W uzasadnieniu wyroku WSA wskazał, że rata inicjalna, jako niezwiązana bezpośrednio z przychodami, powinna być zaliczona do kosztów uzyskania przychodów zgodnie z wytycznymi zawartymi w art. 15 ust. 4d ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, tj. w dacie poniesienia, przez którą rozumie się datę ujęcia w księgach rachunkowych. Dalej sąd argumentował, iż przedmiotowa opłata ma charakter opłaty samoistnej nieprzypisanej do poszczególnych rat leasingowych, zaś jej poniesienie jest warunkiem koniecznym do realizacji umowy leasingu, co oznacza, że nie można powiedzieć, iż dotyczy ona okresu, na jaki umowa została zawarta. Nie ma zatem podstaw, aby przedmiotową ratę rozliczać w czasie, tak jak sugerował to organ podatkowy.

Organ podatkowy złożył skargę kasacyjną, która jednak nie znalazła poparcia przed Naczelnym Sądem Administracyjnym. Tu sąd również optował za jednorazowym ujęciem w kosztach uzyskania przychodu wydatku na ratę inicjalną mając na uwadze jej samoistny charakter. Jednakże, niejako przy okazji, NSA wyraził pogląd, który może zburzyć spokój niejednego podatnika, mianowicie że takie wydatki jak prowizja związana z umową leasingu, opłata przygotowawcza bądź opłata za rozpatrzenie i analizę wniosku leasingowego czy kaucja, jako dotyczące całej umowy leasingu, stanowią koszt uzyskania przychodu proporcjonalnie do długości okresu, którego dotyczą. No cóż, trudno ocenić, czy to stwierdzenie sądu jest oczywistą omyłką czy skutkiem niezrozumienia charakteru ponoszonych opłat (np. kaucja w ogóle nie może być rozpatrywana jako element kosztowy). Jeśli bowiem sąd uznał opłatę inicjalną za koszt pośrednio związany z przychodami, który podlega potrąceniu w dacie poniesienia (bez rozliczania w czasie) to tym bardziej zasada ta powinna obejmować (i w mojej ocenie faktycznie obejmuje) inne wydatki warunkujące zawarcie umowy leasingu.

KONTAKT:

Dorota Ślizawska

dorota.slizawska@pkftax.pl

tel. (22) 495-76-47

Niekonstytucyjność przepisów o podnoszeniu kwalifikacji zawodowych a zwolnienie w PIT.

Wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 31 marca 2009 r. Sygn. akt K 28/08 została orzeczona niezgodność art. 103 Kodeksu pracy z art. 92 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Jednocześnie Trybunał Konstytucyjny orzekł, że również rozporządzenie Ministra Edukacji Narodowej oraz Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 12 października 1993 r. w sprawie zasad i warunków podnoszenia kwalifikacji zawodowych i wykształcenia ogólnego dorosłych (Dz. U nr 103, poz. 472 ze zm.) wydane w drodze delegacji zawartej w art. 103 Kodeksu pracy nie spełnia wymogów określonych w art. 92 ust. 1 Konstytucji. Zgodnie z wyrokiem Trybunału w/w przepisy utraciły moc z dniem 11 kwietnia 2010 r., czyli po upływie roku od daty wydania wyroku. Odroczenie w czasie skutku w postaci utraty mocy obowiązującej przepisu art. 103 Kodeksu pracy i rozporządzenia, miało na celu wyeliminowanie negatywnych następstw braku przepisów regulujących zasady i warunki podnoszenia kwalifikacji zawodowych i wykształcenia ogólnego dorosłych. Trybunał uznał bowiem, że w okresie roku nastąpi wydanie nowych rozporządzeń regulujących te zasady. Niestety mimo upływu czasu, w którym powinno nastąpić wejście w życie nowych przepisów, mamy od dnia 11 kwietnia 2010 r. lukę prawną, ponieważ nowe regulacje nadal nie obowiązują. Wprawdzie w Sejmie Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 9.04.2010 r. została uchwalona ustawa o zmianie ustawy – Kodeks pracy oraz ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, która stanowi wykonanie obowiązku dostosowania systemu prawa do wyroku Trybunału Konstytucyjnego, jednakże ogłoszenie tej ustawy nastąpi dopiero po zakończeniu wymaganego Konstytucją procesu legislacyjnego. Dla zminimalizowania negatywnych skutków związanych z brakiem uregulowań prawnych w okresie między datą, w której nastąpiła utrata mocy obowiązującej przez art. 103 Kodeksu pracy i wydanego na jego podstawie rozporządzenia a datą wejścia w życie zmian, w ustawie zmieniającej Kodeks pracy oraz ustawę o podatku dochodowym od osób fizycznych, zamieszczono art. 3, zgodnie z którym do pracowników, którzy rozpoczęli podnoszenie kwalifikacji zawodowych przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe. Tak skonstruowany przepis nie usunie jednak wszystkich wątpliwości dotyczących wpływu nowych regulacji na stosunki prawne powstałe w okresie po 11 kwietnia 2010 r., a przed wejściem w życie nowej ustawy. Reguluje on bowiem sytuację prawną pracowników, którzy z inicjatywy pracodawcy podjęli ale nie zakończyli nauki przed dniem 11 kwietnia 2010 r., natomiast nie uwzględnia sytuacji, w której podjęcie nauki przez pracowników nastąpi po dniu 11 kwietnia 2010 r. a przed datą wejścia w życie ustawy zmieniającej Kodeks pracy i ustawę o podatku dochodowym od osób fizycznych. Jednakże rozważania jaki wpływ będzie miał zapis art. 3 ustawy zmieniającej Kodeks pracy, na prawa pracowników uczących się, to obecnie tylko spekulacje, bowiem ostateczna wersja ustawy nie jest jeszcze znana. Stan prawny w zakresie objętym dotychczasowym art. 103 Kodeksu pracy i rozporządzenia, pozostaje nieuregulowany. Brak jest zatem przepisów, na podstawie których pracodawca przyznawałby świadczenia na podnoszenie kwalifikacji zawodowych i wykształcenia

ogólnego pracownika. Fakt ten niestety wywiera określone skutki na także na gruncie prawa podatkowego. Do dnia 11 kwietnia 2010 r. pracownicy uczący się mogli skorzystać z ulgi zapisanej w art. 21 ust. 1 pkt 90 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Zwalnia on z podatku wartość świadczeń przyznanych zgodnie z **odrębnymi przepisami** przez pracodawcę na podnoszenie kwalifikacji zawodowych i wykształcenia ogólnego pracownika, przysługujących pracownikom podejmującym naukę w szkołach lub podnoszącym kwalifikacje zawodowe w formach pozaszkolnych. Brak po dniu 11 kwietnia 2010 r. tych odrębnych przepisów, czyli regulacji prawnych, które wypełniłyby lukę powstałą po utracie mocy obowiązującej art. 103 Kodeksu pracy i wydanego na jego podstawie rozporządzenia, **uniemożliwia pracownikom skorzystanie z ulgi**. Wobec powyższego po dacie 11 kwietnia 2010 r. na pracodawcy, którego pracownicy pobierają naukę w szkołach lub podnoszą kwalifikacje zawodowe w formach pozaszkolnych, spoczywa obowiązek potrącenia podatku od wartości świadczeń na kształcenie tych pracowników, ponieważ przychód jaki otrzymują nie korzysta już ze zwolnienia.

KONTAKT:

Aldona Skarżewska
aldona.skarzewska@pkftax.pl
tel. (22) 495-76-47

Zmiany w przepisach

Korzystne zmiany dla kontrolowanych podatników?

W dniu 16.04.2010 r. Prezydent RP podpisał ustawę z dnia 5 marca 2010 r. o zmianie ustawy o kontroli skarbowej. Po ogłoszeniu tej ustawy w Dzienniku Ustaw wejdzie ona w życie, zgodnie z zapisem w art. 2, z dniem 1 lipca 2010 r. Ustawa ta zrównuje w prawach podatników kontrolowanych przez organy podatkowe i organy kontroli skarbowej w zakresie naliczania odsetek za zwłokę od zaległości podatkowych. Po wejściu w życie zmian, podatnikom kontrolowanym przez organy kontroli skarbowej nie będą naliczane odsetki w przypadku przedłużającego się postępowania kontrolnego prowadzonego przez te organy. W uzasadnieniu do projektu ustawy, argumentowano, iż przyjęcie proponowanych zmian ujednolici przepisy odnoszące się do praw podatnika kontrolowanego przez organy podatkowe i organy kontroli skarbowej. Dodatkowo ograniczy nierówność w zakresie naliczania odsetek za zwłokę. Przyjęcie proponowanej zmiany zwiększy również szybkość postępowań prowadzonych przez organy kontroli skarbowej. Byłby to skutek pożądany, bowiem podatnicy nie musieliby miesiącami czekać na zakończenie przedłużającego się postępowania kontrolnego.

Podatnicy kontrolowani przez organy podatkowe i organy kontroli skarbowej będą zatem traktowani identycznie w zakresie naliczania odsetek za zwłokę. Nastąpi to na podstawie art. 24 ustawy o kontroli skarbowej (Dz. U. z 2004 r. Nr 8, poz. 65, z późn. zm.), w którym dodane ust. 3 i 4, będą brzmiały:

3. Odsetek za zwłokę nie nalicza się za okres od dnia wszczęcia postępowania kontrolnego do dnia doręczenia decyzji wydanej w pierwszej instancji, jeżeli decyzja nie została doręczona w terminie 6 miesięcy od dnia wszczęcia postępowania kontrolnego.
4. Przepisu ust. 3 nie stosuje się, jeżeli do opóźnienia w wydaniu decyzji przyczynił się kontrolowany lub jego przedstawiciel lub opóźnienie powstało z przyczyn niezależnych od organu.

Zgodnie z powyższymi regulacjami, wszyscy podatnicy, którym w terminie 6 miesięcy od dnia wszczęcia postępowania kontrolnego nie została doręczona decyzja, nie zapłacą odsetek za zwłokę za okres od daty wszczęcia tego postępowania do dnia doręczenia im decyzji. Z brzmienia tego przepisu wynika, że będzie on regulował sytuację podatników, którzy w dacie wejścia w życie nowelizacji nie otrzymali jeszcze decyzji, czyli dotyczył będzie wszystkich tych spraw, w których postępowanie kontrolne nie zostało zakończone. Niestety podatnicy, którzy przed datą 1 lipca 2010 r. otrzymają decyzję określającą wysokość zobowiązania podatkowego, wydaną przez urząd kontroli skarbowej, będą musieli zapłacić odsetki także za okres opóźnienia w wydaniu decyzji, powstałego z winy organu. W praktyce jednak sytuacja każdej z tych grup

podatników może być taka sama. Ograniczenie w stosowaniu zapisu dotyczącego nienaliczania odsetek, zawarte w w/w pkt 4 może bowiem uczynić ten zapis martwym. Organy kontroli skarbowej często wydłużają prowadzone postępowanie ponad czas przewidziany ustawą, powołując się na okoliczności niezależne od organu. A zatem podatnik tylko wówczas nie zapłaci odsetek za zwłokę za okres od dnia wszczęcia postępowania kontrolnego do dnia doręczenia decyzji wydanej w pierwszej instancji, jeżeli wykaże, że opóźnienie w załatwieniu sprawy powstało z winy organu kontroli skarbowej. Trudno bowiem oczekiwać by uznanie własnej winy przez ten organ mogło nastąpić bez wejścia w spór z podatnikiem.

KONTAKT:

Aldona Skarżewska

aldona.skarzewska@pkftax.pl

tel. (22) 495-76-47

Kontakt

Warszawa

Agnieszka Chamera
Prezes Zarządu
PKF Tax Sp. z o.o.
Doradca podatkowy

ul. Elbląska 15/17
01-747 Warszawa
tel. 022 560 76 50
podatki@pkftax.pl

Katowice

Beata Handel
Wiceprezes Zarządu
PKF Tax Sp. z o.o.
Biegły rewident

ul. Kościuszki 43
00-048 Katowice
tel. 032 253 66 69
katowice@pkftax.pl

W przypadku dodatkowych pytań

lub potrzeby przedyskutowania wpływu powyższych informacji na Państwa działalność biznesową

zachęcamy do kontaktu

z doradcami podatkowymi PKF Tax Sp. z o.o.:
podatki@pkftax.pl

Nasze usługi:

▪ stały nadzór podatkowy i bieżące doradztwo prawno-podatkowe; w tym z uwzględnieniem:

- szczególnych uregulowań opodatkowania transakcji w grupach kapitałowych,
- uregulowań dla prowadzenia działalności partnerstwa publiczno-prywatnego i działalności w Specjalnych Strefach Ekonomicznych,
- prowadzonych procesów restrukturyzacji majątkowej spółki.

▪ opracowanie dokumentacji cen transferowych

▪ audyt prawno-podatkowy; w tym:

- badanie prawidłowości ustalania przedmiotu i podstawy opodatkowania,
- badanie prawidłowości klasyfikacji zdarzeń gospodarczych w aspekcie przepisów podatkowych,
- określenie obszarów ryzyka, ujawnienie nieprawidłowości oraz wskazanie sposobów ich usunięcia.

▪ optymalizacja podatkowa; w tym:

- optymalizacja transakcji wewnątrz Grupy Kapitałowej,
- optymalizacja zobowiązań podatkowych w procesach przekształceń własnościowych,
- tworzenie planów podatkowych.

▪ obsługa transakcji kapitałowych; w tym:

- tworzenie, łączenie, przekształcanie spółek prawa handlowego,
- doradztwo w procesie zakupu i sprzedaży spółek oraz zorganizowanych części przedsiębiorstw.

▪ pomoc merytoryczna w postępowaniu podatkowym oraz sądowym; w tym:

- reprezentowanie przed organami skarbowymi na wszystkich etapach postępowania podatkowego,
- zastępstwo procesowe przed sądami administracyjnymi.

▪ due diligence prawno-podatkowe

▪ obsługa transakcji prawa cywilnego i prawa pracy; w tym:

- opiniowanie, sporządzanie umów funkcjonujących w obrocie gospodarczym.

Niniejszy Tax Alert nie stanowi porady prawnej ani podatkowej. PKF Tax Sp. z o.o. nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie informacji zawartych w publikacji bez wcześniejszego zasięgnięcia opinii doradców prawnych lub podatkowych.

PKF Tax Sp. z o.o. wchodzi w skład Grupy Kapitałowej PKF Consult, do której należą również: PKF Audyt Sp. z o.o., PKF Grupa Konsultingowa Sp. z o.o., PKF Centrum Rachunkowości Sp. z o.o.

PKF Tax Sp. z o.o. wchodzi w skład Grupy Kapitałowej PKF Consult w Polsce, której jednostka dominująca PKF Consult Sp. z o.o. jest członkiem PKF International Limited, sieci niezależnych pod względem prawnym firm, i nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności za działania lub zaniechania działań przez jakąkolwiek inną firmę członkowską lub firmy członkowskie.