

dodatek tylko dla prenumeratorów „Rz”

INFOLINIA 800 12 01 95

zamów prenumeratę www.rp.pl/prenumerata

INTERPRETACJE
Deweloper uwzględni
w rachunku podatkowym
nakłady na utworzenie skweru
zieleni na miejskim gruncie,
który podniesie atrakcyjność
budowanego osiedla.

Profiskalna wykładnia przepisów zwiększa wpływy budżetowe. W zależności od nastawienia, z definicji mówiącej, że kosztem uzyskania przychodów są wydatki poniesione w celu uzyskania przychodów, można wywieść skrajnie odmienne wnioski. Organy podatkowe czasami uważają, że opłaty związane z zerwaniem niekorzystnej umowy nie są na tyle zasadne, aby zmniejszać dochód do opodatkowania. Można także spotkać się z poglądem fiskusa, że spłata kredytów zaciągniętych przez przejmowane przedsiębiorstwa jako spłata cudzego długu nie jest kosztem. Na szczęście podejście organów się zmienia i niekiedy dostrzegają one ekonomiczne i biznesowe racje przedsiębiorców.

Chodniki i parking

Deweloper rozpoczął budowę osiedla mieszkaniowego na

terenie pofabrycznym. Tereny przemysłowe nie są ulubionym miejscem zamieszkania, więc poszukiwał sposobów zwiększenia atrakcyjności okolicy. Porozumiał się z władzami miasta, że na swój koszt zagospodaruje tereny miejskie sąsiadujące z jego nowym osiedlem – zadba o zieleni, chodniki i parking. Dzięki temu miał powstać piękny skwer. Ponadto miasto zgodziło się, aby wliczył utworzone tam miejsca postojowe dla samochodów do bilansu stanowisk parkingowych budowanego osiedla. Przed budową inwestor uzyskał pozwolenie na wycinkę drzew, ale po zbudowaniu osiedla miał obowiązek zasadzić nowe. Włodarze zgodzili się, by drzewa nasadzone przez dewelopera na skwerze miejskim zakwalifikować jako nasadzenia zastępcze.

Praktycy podatkowi już na pierwszy rzut oka widzą, że z wielu przyczyn nie można być pewnym, czy utworzenie zieleni na cudzym gruncie będzie dla dewelopera kosztem uzyskania przychodów.

1. Po pierwsze, wartość wyśiadujące z jego nowym osiedlem – zadba o zieleni, chodniki i parking. Dzięki temu miał powstać piękny skwer. Ponadto miasto zgodziło się, aby wliczył utworzone tam miejsca postojowe dla samochodów do bilansu stanowisk parkingowych budowanego osiedla. Przed budową inwestor uzyskał pozwolenie na wycinkę drzew, ale po zbudowaniu osiedla miał obowiązek zasadzić nowe. Włodarze zgodzili się, by drzewa nasadzone przez dewelopera na skwerze miejskim zakwalifikować jako nasadzenia zastępcze.

2. Po drugie, firma wcześniej czy później i tak sprzeda wszystkie mieszkania w nowo budowanym osiedlu, więc czy wyda pieniądze na podniesienie atrakcyjności okolicy, czy nie, to i tak uzyska przychód ze sprzedaży każdego lokalu.

3. Po trzecie, miasto nie zamierzało zapłacić biznesmenowi za jego pracę. Ponoszenie wydatków na cudzą własność, zwłaszcza gdy nie miało się takiego obowiązku, przypomina darowiznę, a dobroczynność nie może być kosztem uzyskania przychodów (art. 23 ust. 1 pkt 11 ustawy o PIT).

Strzał w dziesiątkę

Z ekonomicznego punktu widzenia teren zielony pełniący funkcję rekreacyjną wraz z wkomponowanymi w niego miejscami parkingowymi jest strzałem w dziesiątkę. Na terenie budowanego osiedla inwestor mógł zaprojektować mniej miejsc dla samochodów w garażach i przy uliczkach, a część koniecznych nasadzeń zastępczych

zrobić poza swoją działką. Dzięki temu zostawało więcej miejsca na budynki z lokalami na sprzedaż oraz obiekty podnoszące jakość życia i atrakcyjność osiedla, jak plac zabaw, przedszkole, deptak itp. Ale nie da się przecieć jednoznacznie wyliczyć, ile i czy w ogóle deweloper zyskał, inwestując w zieleni miejską. Zagospodarowanie skweru ma pośredni, choć trudno uchwytny, wpływ na wysokość i tempo uzyskiwanych przychodów.

Biznesmen wystąpił o interpretację indywidualną dotyczącą zaliczenia w koszty uzyskania przychodów wydatków na prace projektowe, uzyskanie zgód, prace budowlane, ogrodnicze i odbiory techniczne. **Izba Skarbowa w Warszawie w interpretacji z 22 grudnia 2014 roku (IPPB1/**

415-1091/14-2/AM) uznała, że są one kosztem uzyskania przychodów – i to kosztem pośrednim, a więc potrącanym od razu w dniu poniesienia wydatku (art. 22 ust. 5c ustawy o PIT). Zwyciężyły racje biznesowe dewelopera.

Takie stanowisko daje nadzieję, że w przyszłości coraz więcej przedsiębiorstw przebieje się ze swoimi argumentami do świadomości urzędników skarbowych. Chociaż niektóre wydatki bardzo trudno powiązać z konkretnym, a tym bardziej określonym liczbowo przychodem, to są one ekonomicznie uzasadnione, wpisują się w filozofię działania i powinny być uważane za koszty uzyskania przychodów. ©©

–Przemysław Więcek,
doradca podatkowy w spółce
doradztwa podatkowego
Lizyngodar sp. z o.o.