

# Jak korzystnie ująć wydatki na zakup i remont nowej siedziby firmy

**OPTIMALIZACJA** | Po rozkręceniu biznesu przedsiębiorcy często kupują własne lokale, do których przenoszą działalność. Nabycie i przystosowanie pomieszczeń powinni dobrze zaplanować, aby rozliczyć koszty w sposób najbardziej opłacalny.

## PRZEMYSŁAW WIĘCEK

Naturalnym krokiem w rozwoju małej, ale własnej firmy jest przeniesienie biznesu z prywatnego (albo wynajmowanego) domu do samodzielnego lokalu. Przedsiębiorcy często kupują niewielki lokal mieszkalny, który po stosownym zaadaptowaniu ma być nową siedzibą firmy. W niniejszym artykule jest mowa o tym, jak zaplanować zakup, remont lub adaptację, aby jak najkorzystniej rozliczyć wydatki w podatku dochodowym. Jest także omówiona kwestia wyboru najlepszego w danym przypadku (spośród trzech dostępnych) sposobów amortyzacji lokalu mieszkalnego.

### Przebudowa, rekonstrukcja i modernizacja

W podatku dochodowym adaptację fachowo nazywa się ulepszeniem i obejmuje ona przebudowę, rozbudowę, rekonstrukcję, adaptację lub modernizację. Ulepszenie powinno prowadzić do wzrostu wartości użytkowej środka trwałego, mierzonej m.in. okresem użytkowania, zdolnością wytwórczą, kosztami eksploatacji (art. 22g ust. 17 ustawy o PIT).

**Przebudowa** jest rezultatem prac budowlanych, którego istotą jest zmiana struktury wewnętrznej obiektu już istniejącego.

**Rozbudowa** polega na zwiększeniu w wyniku prac budowlanych powierzchni lub kubatury budynku.

**Rekonstrukcja** to ponowna budowa, w efekcie której nastąpi odtworzenie zużytych lub zniszczonych elementów obiektu w tej przestrzeni, którą dotychczas elementy te zajmowały.

**Adaptacja** polega na przystosowaniu obiektu do nowej funkcji, której dotychczas nie pełnił.

**Modernizacja** z kolei to unowocześnienie, wyposażenie obiektu bądź jego elementów składowych w takie urządzenia lub cechy, których wcześniej nie miał, a które są wytworem nowszej myśli technicznej.

Wyroby budowlane użyte do wymiany zużytych elementów lokalu na nowe, wykonane z nowocześniejszych materiałów, nie zmieniają charakteru wykonanych prac. Ich użycie wynika bowiem nie

z chęci ulepszenia obiektu, ale przede wszystkim z postępu technicznego.

### Trzeba gromadzić dowody

Podatnik powinien gromadzić dowody potwierdzające, że nie doszło do ulepszenia mieszkania, lecz jedynie do remontu. W przypadku małego mieszkania operat szacunkowy może być zbyt kosztownym dowodem, chyba że podatnik kupuje na kredyt i operatu potrzebuje jego bank. Dobrym argumentem będą także fotografie wykonane przed rozpoczęciem prac. Dobrze jest także dokładnie opisywać zakupione usługi. Zamiast używać słowa „remont”, lepiej napisać, że chodzi np. o: malowanie, odgrzybianie, wymianę instalacji elektrycznej, uszczelnianie, wymianę oświetlenia, drzwi, okien, okleiny, baterii, a także cyklinowanie parkietu, położenie terakoty, glazury, demontaż wypaczonej futryny.

### Ustalenie wartości początkowej

Za wartość początkową lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu uważa się cenę należną zbywcy wraz z kosztami transakcji pokrywanymi przez nabywcę, w szczególności usługę pośrednika w obrocie nieruchomości, koszty notarialne, podatek od czynności cywilnoprawnych, prowizję bankową od udzielonego kredytu itp. Wszystkie koszty dotyczące mieszkania poniesione do dnia przekazania do użytkowania podwyższają jego wartość początkową. Ponieważ mieszkanie wymaga wysokich kosztów remontu i adaptacji, może się okazać, że z uwagi na wczesny czas ich poniesienia, przed przekazaniem do użytkowania, nie będą one mogły zostać zaliczone od razu do kosztów.

W tym miejscu pora na drobną dygresję. Tak zwane mieszkanie spółdzielcze w ewidencji środków trwałych składa się z dwóch pozycji. Jedną jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego z wartością początkową równą kosztom nabycia. Drugą są tzw. inwestycje w obcym środku trwałym. Właścicielem lokalu formalnie jest spółdzielnia mieszkaniowa, a więc wszelkie koszty adaptacji nie mogą dotyczyć lokalu, którego się nie

posiada (art. 22a ust. 2 pkt 1 i art. 22g ust. 7 ustawy o PIT).

### Ważna jest odpowiednia kolejność prac

Warto także zwrócić uwagę na taktykę ponoszenia wydatków remontowych. Definicja wartości początkowej przewiduje, że powiększa się ją o wszystkie wydatki poniesione do dnia oddania do użytkowania (art. 22g ust. 5). Z tego powodu wydatki remontowe poniesione przed oddaniem do użytkowania muszą powiększyć wartość początkową mieszkania i nie będą od razu kosztem uzyskania przychodów. Jeżeli natomiast najpierw uda się wykonać prace adaptacyjne (ulepszeniowe), potem oddać mieszkanie do użytkowania i dopiero później ponosić koszty remontu, to koszty remontu będą mogły być natychmiast kosztem uzyskania przychodów. Będzie je można zaksięgować bezpośrednio z faktury lub rachunku.

Oczywiście korzystna taktyka podatkowa jest na ogół całkowicie sprzeczna z logiką prac remontowych. Ewentualnie przy większych pomieszczeniach udaje się czasami oddanie obiektu do użytkowania przed zakończeniem wszystkich prac remontowo-adaptacyjnych. Po oddaniu wykonuje się na przykład remont pomieszczeń socjalnych, magazynowych lub biurowych (malowanie, przeróbki instalacji elektrycznej, położenie glazury). Z drugiej strony ewidencje podatkowe są przede wszystkim oparte na dokumentach (fakturach, rachunkach) i na tym, co w nich jest napisane. Jeżeli zakres wykonanych prac i daty wykonania na poszczególnych dokumentach są ze sobą spójne, zgodne z logiką, a zwłaszcza zgodne z rzeczywistością, to da się udowodnić, że prace remontowe lub ich część zostały wykonane po przyjęciu mieszkania do użytkowania.

### Stawka standardowa...

Lokal mieszkalny może być amortyzowany stawką 1,5 proc. (pozycja 01 załącznika nr 1 do ustawy o PIT), spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być amortyzowane stawką 2,5 proc. (art. 22m

ust. 4 ustawy o PIT), a inwestycja w obcym środku trwałym – 10 proc. (art. 22j ust. 4 pkt 1).

Możliwe jest zwiększenie stawki amortyzacyjnej lokalu mieszkalnego z poziomu 1,5 proc. do 1,8 proc. lub do 2,1 proc., jeżeli lokal mieszkalny jest używany w warunkach pogorszonych (pod ciągłym działaniem wody, pary wodnej, znacznych drgań, nagłych zmian temperatury oraz innych czynników powodujących przyspieszenie zużycia obiektu) lub złych (pod wpływem niszczących środków chemicznych, środków chemicznych rozprószonej w atmosferze, wodzie lub wydzielających się w postaci oparów, których źródłem są inne obiekty znajdujące się w pobliżu). W dużych miastach można się czasami powołać na znaczne drgania w budynkach przy ruchliwych ciągach komunikacyjnych.

Standardową stawkę amortyzacyjną można co roku zmieniać dla lokali mieszkalnych oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w przedziale od zera do podanych wyżej stawek. Stawka amortyzacyjna dla inwestycji w obcym środku trwałym jest niezmienna. Można ją ustalić na poziomie niższym niż 10 proc.

### ...albo indywidualna

Lokale mieszkalne, które przed nabyciem były używane przez co najmniej 60 miesięcy, można amortyzować stawką z przedziału od zera do 10 proc. (art. 22j ust. 3 pkt 1). Raz przyjęta stawka jest niezmienna. Nabycia mieszkania musi być w stanie udowodnić, że mieszkanie było używane minimum 60 miesięcy. Jednym z akceptowanych dowodów może być oświadczenie sprzedawcy w notarialnej umowie sprzedaży.

Lokale mieszkalne, które zostały po nabyciu, a przed oddaniem do użytkowania, ulepszone, można amortyzować stawką z przedziału od zera do 10 proc. Raz przyjęta stawka jest niezmienna. W tym przypadku jako ulepszenie należy zsumować wszystkie wydatki remontowe i adaptacyjne. Wartość tych wydatków nie może być mniejsza niż 30 proc. wartości początkowej środka trwałego (art. 22j ust. 3 pkt 2). Interpretując przepis dosłownie, dochodzi się do wniosku, że wartość wydatków ulepszeniowych nale-

## ILE MOŻNA ODLICZYĆ W KOLEJNYCH LATACH

Rok	Typ kosztu	Lokal mieszkalny (stawka standardowa)		Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Inwestycja w obcym środku trwałym		Lokal mieszkalny (stawka indywidualna 10 proc.)		Lokal mieszkalny (stawka indywidualna 5 proc.)		Lokal mieszkalny (wartość początkowa uproszczona)
		Remont przed oddaniem do użytkowania	Remont po oddaniu do użytkowania		Remont przed oddaniem do użytkowania	Remont po oddaniu do użytkowania	Remont przed oddaniem do użytkowania	Remont po oddaniu do użytkowania	Remont przed oddaniem do użytkowania	Remont po oddaniu do użytkowania	
2014	bezpośrednio z faktur, rachunków	0,00	40 000,00	0,00	0,00	40 000,00	0,00	40 000,00	0,00	40 000,00	120 000,00
	amortyzacja	1200,00	1050,00	2083,33	3000,00	2000,00	8000,00	7000,00	4000,00	3500,00	185,25
	razem	1200,00	41 050,00	2083,33	3000,00	42 000,00	8000,00	47 000,00	4000,00	43 500,00	120 185,25
2015	amortyzacja	4800,00	4200,00	5000,00	12 000,00	8000,00	32 000,00	28 000,00	16 000,00	14 000,00	444,60
2016	amortyzacja	4800,00	4200,00	5000,00	12 000,00	8000,00	32 000,00	28 000,00	16 000,00	14 000,00	444,60
2017	amortyzacja	4800,00	4200,00	5000,00	12 000,00	8000,00	32 000,00	28 000,00	16 000,00	14 000,00	444,60

# Jak korzystnie ująć wydatki na zakup i remont nowej siedziby firmy

ży porównywać nie z ceną nabycia mieszkania, ale z wartością mieszkania z ewidencji środków trwałych, która jest powiększona o wydatki ulepszeniowe.

Ponadto, zdaniem organów podatkowych, ulepszony środek trwały w chwili nabycia musi być kompletny i zdalny do użytku. Choć jest to sprzeczne z celem przepisu, zwłaszcza w porównaniu z ogromną kwotą wydatków ulepszeniowych dających prawo do przyspieszonej amortyzacji, to jednak także wynika to z dosłownego brzmienia przepisów. W interpretacji z 4 lipca 2011 r. Izba Skarbowa w Łodzi (IPTPB1/415 9/11 2/AGZ) uznała, że podatnik nie ma prawa do amortyzowania stawką indywidualną nowych mieszkań kupowanych w stanie deweloperskim. W piśmie tym czytamy: „Treść powyższych przepisów wskazuje, iż zastosowanie indywidualnej stawki amortyzacyjnej jest możliwe wyłącznie do składników majątku, które przed wprowadzeniem do ewidencji środków trwałych i przed dokonaniem ulepszenia spełniały ustawowe kryteria uznania je za środek trwały. Z przedłożonego wniosku wynika, iż lokal mieszkalny w stanie deweloperskim, który wnioskodawczyni zamierza zakupić, będzie środkiem trwałym dopiero po wykonaniu prac adaptacyjnych. Konsekwencją powyższego jest brak możliwości ustalenia dla tego środka trwałego indywidualnej składki amortyzacyjnej, o której mowa w art. 22j ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych”.

## W sposób uproszczony

Artykuł 22g ust. 10 ustawy o PIT stanowi, że podatnicy mogą ustalić wartość początkową budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych: wynajmowanych, wydzierżawianych albo używanych przez właściciela na cele prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, przyjmując w każdym roku podatkowym wartość stanowiącą iloczyn metrów kwadratowych wynajmowanej, wydzierżawianej lub używanej przez właściciela powierzchni użytkowej tego budynku lub lokalu i kwoty 988 zł, przy czym za powierzchnię użytkową uważa się powierzchnię przyjętą dla celów podatku od nieruchomości. Kwota 988 zł jest aktualnie nierynkowo niska (wprowadzona była w 1997 roku i już wtedy była niska), ale metoda uproszczona charakteryzuje się ciekawymi właściwościami.

Wszystkie wydatki remontowe i adaptacyjne zawsze są kosztem uzyskania przychodów, bez względu na to, czy są ponoszone przed oddaniem mieszkania do używania, czy po. Ważne jest tylko, aby sposób korzystania z wyremontowanego mieszkania miał związek z działalnością gospodarczą.

W interpretacji z 29 kwietnia 2009 r. (IBPBI/2/415 143/09/MM) Izba Skarbowa w Katowicach stwierdziła: „Budynki mieszkalne lub lokale mieszkalne, których wartość początkową ustala się w sposób uproszczony, nie podlegają objęciu ewidencją środków trwałych. W tym przypadku odpisów dokonuje się w każdym roku podatkowym za okres wynajmowania, wydzierżawiania lub używania przez właściciela tego składnika majątku, od wartości stanowiącej iloczyn liczby metrów kwadratowych powierzchni użytkowej budynku lub lokalu wynajmowanej, wydzierżawianej lub używanej przez właściciela dla celów jego działalności gospodarczej i kwoty 988 zł”. Artykuł 23 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy o PIT stanowi, że nie uważa się za koszty uzyskania przychodów wydatków na ulepszenie środków trwałych, które zgodnie z art. 22g ust. 17 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych powiększają wartość środków trwałych stano-

wiących podstawę naliczania odpisów amortyzacyjnych.

Jednocześnie w myśl art. 22g ust. 17 ww. ustawy, jeżeli środki trwałe zostały ulepszone w wyniku przebudowy, rozbudowy, rekonstrukcji, adaptacji lub modernizacji, to wartość początkową tych środków, ustaloną zgodnie z ust. 1, 3, 9, 11 i 15 tego przepisu, powiększa się o sumę wydatków na ich ulepszenie, w tym także o wydatki na nabycie części składowych i peryferyjnych, których jednostkowa cena nabycia przekracza 3500 zł. Środki trwałe uważa się za ulepszone, gdy suma wydatków poniesionych na ich przebudowę, rozbudowę, rekonstrukcję, adaptację lub modernizację w danym roku podatkowym przekracza 3500 zł i wydatki te powodują wzrost wartości użytkowej w stosunku do wartości z dnia przyjęcia środków trwałych do używania, mierzonej w szczególności okresem używania, zdolnością wytwórczą, jakością produktów uzyskiwanych za pomocą ulepszonych środków trwałych i kosztami ich eksploatacji.

Wskazany przepis określa zamknięty katalog przypadków, kiedy możliwe jest powiększenie wartości początkowej środka trwałego o wartość ulepszeń. Kryterium stanowi w tym przypadku sposób ustalania wartości początkowej środka trwałego. Zatem środek trwały, którego wartość początkowa została ustalona w sposób wskazany w art. 22g ust. 10 ww. ustawy (uproszczony), nie może zostać powiększona o koszty związane z jego ulepszeniem.

W przypadku zastosowania metody uproszczonej wydatki ponoszone na ulepszenie takiego środka trwałego można więc bezpośrednio zaliczyć do kosztów uzyskania przychodów na podstawie art. 22 ust. 1 ww. ustawy, pod warunkiem że zostały poniesione w celu osiągnięcia przychodów.

## Co wybrać dla siebie

Bardzo dobrą metodą na szybkie rozliczenie kosztów remontu i adaptacji jest uproszczony sposób ustalania wartości początkowej. Krótki okres amortyzacji, a dzięki temu wysokie koszty uzyskania przychodów, daje skorzystanie z wysokiej stawki indywidualnej. Co prawda taka szybka amortyzacja może się skończyć już po dziesięciu latach, ale nie oszukujmy się, w życiu biznesmena to i tak długa epoka.

Wybór metody amortyzacji lub strategii zaliczania kosztów remontu należy połączyć z biznesplanem, tzn. ustalić, jakie dochody są przewidywane w konkretnych latach. Firma nie powinna ciągle wykazywać strat podatkowych. Z kolei gdy priorytetem jest zdolność kredytowa zależna od dochodów z działalności gospodarczej, należy postąpić tak, aby rozłożyć wydatki w czasie.

## PRZYKŁAD

Przedsiębiorca kupił lokal mieszkalny, który zamierza przystosować do potrzeb prowadzonej działalności.  
powierzchnia mieszkania – 30 m<sup>2</sup>  
cena nabycia – 200 000 zł  
koszty remontu – 40 000 zł  
koszty adaptacji – 80 000 zł  
data nabycia – lipiec 2014 r.  
data zakończenia adaptacji – wrzesień 2014 r.

Porównanie maksymalnych kwot możliwych do zaliczenia w koszty uzyskania przychodów w pierwszym i kilku kolejnych latach podatkowych w zależności od statusu prawnego mieszkania, zastosowanej taktyki remontowej i wybranego wariantu amortyzacji przedstawia tabela.

Autor jest doradcą podatkowym w spółce doradztwa podatkowego Lizyngodar sp. z o.o.