

## **Indywidualne stawki amortyzacji budynku niemożliwe w przypadku umów quad usum**

kategoria: Podatki > CIT

Dodano: 2011-11-02, 14:00

Autor: Paweł Suchocki, Asystent w Dziale Doradztwa Podatkowego kancelarii Domański Zakrzewski Palinka Sp.k

Umowa quad usum nie stanowi podstawy nabycia środka trwałego, a tym samym podatnik nie może indywidualnie ustalić stawki amortyzacyjnej dla budynku mieszkalnego, który od dnia przekazania go do użytkowania stanowił jego współ własność.

W takiej sytuacji nie zostaje spełniona przesłanka nabycia środka trwałego używanego, a brak spełnienia warunku użytkowania środka trwałego przed jego nabyciem, skutkuje brakiem możliwości zastosowania indywidualnej stawki amortyzacyjnej. Tak postanowił Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 2 grudnia 2010 r., sygn. I SA/Gd 1064/10.

Istotę sporu pomiędzy podatnikiem a Ministrem Finansów, który odpowiedział na wniosek o indywidualną interpretację prawa podatkowego, stanowiła kwestia ustalenia, czy zawarcie przez współwłaścicieli budynku mieszkalnego umowy o podziale do wspólnego korzystania ma wpływ w sferze praw własnościowych, pozwalając na uznanie, iż w momencie zawarcia umowy quad usum można mówić o nabyciu nieruchomości. WSA w sposób jednoznaczny odpowiedział na powyższe pytanie - umowa quad usum prowadzi jedynie do modyfikacji stosunków wewnętrznych pomiędzy współwłaścicielami w ten sposób, że o ile przed jej zawarciem prawo do współposiadania i korzystania z współposiadanego budynku mieli wszyscy współwłaściciele, o tyle po zawarciu tej umowy prawo to przysługuje jedynie jednej ze stron. Dochodzi, zatem jedynie do modyfikacji wewnętrznych stosunków pomiędzy współwłaścicielami, umowa ta nie wywołuje żadnych skutków na zewnątrz.

Umowa quad usum nie może wyłączyć prawa współwłaścicieli do rozporządzania rzeczą będącą przedmiotem tej umowy. Ze względu na fakt, iż ten typ umowy żadnych skutków w sferze praw własnościowych nie wywiera, nie zostaje spełniona przesłanka nabycia środka trwałego używanego wskazana w art. 22j ust. 3 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a brak spełnienia warunku użytkowania środka trwałego przed jego nabyciem, skutkuje brakiem możliwości zastosowania indywidualnej stawki amortyzacyjnej.