

Moment rozliczenia kosztów podatkowych w spółkach celowych - udogodnienia dla branży deweloperskiej

kategoria: Podatki > CIT

Dodano: 2010-11-24, 12:00

Autor: Krzysztof Dyba, Menadżer w Dziale Doradztwa Podatkowego Domański Zakrzewski Palinka Sp.k.

Przy ocenie czy dany wydatek jest pośrednio czy bezpośrednio związany z osiąganymi przychodami należy w szczególności uwzględnić specyfikę działalności podatnika. Jeśli zatem podatnikiem jest spółka utworzona do realizacji jednego, konkretnego projektu trudno oczekiwać by ponoszone przez nią wydatki były związane z przychodami innymi, niż te które zostaną osiągnięte w związku z realizacją danej inwestycji.

W ostatnich tygodniach pojawiły się korzystne dla podatników indywidualne interpretacje prawa podatkowego wydawane przez Ministra Finansów dotyczące przedmiotowego zagadnienia. W wydanych interpretacjach organy podatkowe potwierdziły, iż zdecydowana większość kosztów działalności deweloperskiej związanych z realizowaną inwestycją stanowi koszty bezpośrednie, to znaczy, że ich odliczenie powinno nastąpić dopiero w momencie osiągnięcia przychodów ze sprzedaży inwestycji.

Istotne jest, że organy podatkowe potwierdziły, iż dotyczy to nie tylko takich pozycji, jak koszty nabycia nieruchomości czy koszty prac architektonicznych i budowlanych, ale także kosztów nabycia usług zarządzania inwestycją oraz nadzoru nad jej realizacją czy kosztów finansowania inwestycji, w tym kosztów odsetek, różnic kursowych, prowizji bankowych i wycen na rzecz banków. Zdaniem organów podatkowych, również takie koszty mogą być uznane za koszty bezpośrednio związane z przychodami, a co za tym idzie, ich odliczenie powinno nastąpić dopiero w okresie, w którym osiągnięto przychód ze sprzedaży nieruchomości.

Dzięki zastosowaniu powyższego mechanizmu spółki celowe mogą uniknąć ryzyka braku możliwości rozliczenia powstałej wcześniej straty, w przypadku gdy w kolejnych po poniesieniu kosztów latach podatkowych, nie osiągały odpowiednio wysokich przychodów, od których można by odliczyć powstałą wcześniej stratę.

Stanowisko takie znajduje również potwierdzenie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 5 października 2010 r. sygn. akt III SA/Wa 1796/10.