

Pośrednie i bezpośrednie koszty uzyskania przychodów w działalności deweloperskiej

kategoria: Podatki > CIT

Dodano: 2011-03-10, 12:00

Autor: Karol Kołowski, Tax Consultant w Dziale Doradztwa Podatkowego kancelarii Domański Zakrzewski Palinka Sp.k

Problemem klasyfikacji kosztów uzyskania przychodów jako kosztów pośrednich i bezpośrednich w przypadku działalności deweloperskiej zajął się WSA w Warszawie w wyroku z dnia 10 grudnia 2010 r. (sygn. III SA/Wa 2626/10).

Wyrok dotyczy kwalifikacji przez Spółkę prowadzącą działalność deweloperską następujących wydatków:

- 1) koszty usług zarządzania procesem realizacji projektu inwestycyjnego;
- 2) koszty usług koordynacji procesu sprzedaży;
- 3) koszty usług marketingowych;
- 4) koszty z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu zajętego pod projekt deweloperski.

W prezentowanym wyroku Sąd uznał, że wydatki oznaczone w punktach 1-3 stanowią koszt bezpośrednio związany z przychodem, stosownie do art. 15 ust. 4 CIT. Wydatki te są bowiem ukierunkowane na konkretny przychód jaki Spółka ma osiągnąć ze sprzedaży mieszkań. Sąd podkreślił, iż wydatki wskazane w punktach 1-3 służą bezpośrednio tym przychodom, a ta bezpośredniość wyraża się po pierwsze w istnieniu prostego związku przyczynowo-skutkowego z przychodem ze sprzedaży mieszkań (wydatki te poniesiono bezpośrednio, wprost w tym celu, aby mieszkania, jako towary i wyroby gotowe, sprzedać, i to po jak najlepszej cenie), a po drugie w istnieniu prostego związku finansowego z przychodem (co do zasady im większe wydatki, np. na koordynację procesu sprzedaży albo usługi marketingowe, tym większy może być przychód osiągnięty wskutek sprzedaży mieszkań).

Inaczej należy zakwalifikować wydatek związany z opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz podatkiem od nieruchomości. W zakresie tych kosztów Sąd uznał, że nie jest to koszt bezpośrednio związany z przychodem. W ocenie Sądu wydatki te nie zostały bowiem wprost, celowo ukierunkowane na osiągnięcie konkretnego przychodu w przyszłości, lecz wynikają ze statusu Spółki jako użytkownika wieczystego gruntu. Są bowiem konieczne do poniesienia w konkretnie, normatywnie określonym czasie - wiążą się one zatem z konkretnym rokiem podatkowym.