



KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16
e-mail: krs@krs.com.pl, <http://www.krs.com.pl>
tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00, tel./fax +48 22/827-43-21



Warszawa, dnia 21 października 2020 r.

Szanowna Pani

Elżbieta Witek

Marszałek Sejmu RP

L.dz. LD-51/552/2020/EH

Szanowna Pani Marszałek!

W imieniu Krajowej Rady Spółdzielczej, której ustawowym zadaniem jest m.in. inicjowanie oraz opiniowanie aktów prawnych dotyczących spółdzielczości i mających dla niej istotne znaczenie, proszę o podjęcie inicjatywy ustawodawczej w zakresie zmiany w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych dotyczącej spółdzielni mieszkaniowych.

Mając na uwadze liczne sygnały i prośby ze spółdzielni mieszkaniowych oraz związków rewizyjnych spółdzielni mieszkaniowych w sprawie stosowania art.17 ust.1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych proponujemy następującą zmianę w tej ustawie:

„Art. 1 W ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1406,1492,1565) wprowadza się następujące zmiany:

1) W art.17 ust.1 pkt 44 skreśla się wyrazy „spółdzielni mieszkaniowych.”

Art..2 Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2021 r.”

Zwolnienie przedmiotowe określone w art.17 ust.1 pkt 44 w/w ustawy, w brzmieniu aktualnie obowiązującym, wyłączające z opodatkowania m.in. *dochody spółdzielni mieszkaniowych uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi* wprowadzone zostało z dniem 1 stycznia 2007 r. ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2006 r. nr 217 poz.1589) .

Zmiana ta spowodowała, że spółdzielnie mieszkaniowe, jako podatnicy CIT, zostali zobowiązani do określenia dochodu (straty) z gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Pojęcie „gospodarka zasobami mieszkaniowymi” (dalej gzm) nie zostało zdefiniowane ustawowo i z tego względu – pomimo interpretacji ogólnej Ministra Finansów z dnia 5 marca 2008 r.

nr DD6 8213-438/II/KWW/07/MB7/82) - spółdzielnie mieszkaniowe nadal borykają się z prawidłowym określeniem dochodu z gzm.

Ponadto w/w zwolnienie podatkowe wymusza w spółdzielni podział przychodów i kosztów podatkowych na dwa rodzaje działalności: gzm, w tym utrzymanie i eksploatacja lokali mieszkalnych i pozostała działalność, w tym z tytułu utrzymania i eksploatacji lokali mieszkalnych od osób niebędących członkami spółdzielni oraz lokali użytkowych.

Dodatkowo, spółdzielnie mieszkaniowe - w myśl art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - zobowiązane są do ustalania wyniku na eksploatacji i utrzymaniu każdej nieruchomości, który to wynik jest szerszy od wyniku z gzm, bowiem dotyczy lokali użytkowych, a jednocześnie jest węższy o te elementy pozostałych przychodów i kosztów pozaoperacyjnych oraz przychodów i kosztów finansowych, które dotyczą gzm, a nie wchodzą w zakres wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Ustalenie wyniku na gzm – w celu skorzystania ze zwolnienia z podatku dochodowego - wymaga zatem wprowadzenia dodatkowych ewidencji podatkowych i jest wyjątkowo skomplikowane i czasochłonne. Gdyby faktycznie spółdzielnia korzystała ze zwolnienia z podatku – w myśl art. 17 ust.1 pkt 44 – ten poświęcony czas byłby zrekompensowany zmniejszeniem podatku.

Jednakże, co do zasady na gospodarce zasobami mieszkaniowymi spółdzielnie mieszkaniowe ponoszą straty, a w takim przypadku, zgodnie z art.7 ust.3 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, w dochodzie do opodatkowania nie uwzględnia się przychodów i kosztów z działalności objętej zwolnieniem przedmiotowym (w tym określonym w art.17 ust.1 pkt 44 ustawy CIT), czyli nie uwzględnia się przychodów i kosztów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a więc strata z gospodarki zasobami mieszkaniowymi faktycznie zwiększa dochód do opodatkowania z pozostałej działalności i jednocześnie zwiększa należny podatek dochodowy.

Poza tym, z ustaleniem dochodu z gzm – wiążą się w dalszym ciągu wątpliwości i problemy. Jednym z nich jest brak możliwości uznania za gzm dochodów z lokali mieszkalnych, jeżeli pochodzą one od osób nie będących członkami spółdzielni. Tak bowiem orzekł NSA w wyroku z 18.06.2015 r. (II FSK 1025/13) stwierdzając, że „wszelkie usługi na rzecz podmiotów niebędących członkami spółdzielni mieszkaniowej, w tym także wynajmowanie garaży, pozostają bez związku z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin i nie stanowią gzm w rozumieniu art. 17 ust. 1 pkt 44”, a także informuje Krajowa Informacja Skarbowa w pismach m.in. z dnia 13.12.2019 r. nr (0111-KDIB2-1.4010.478.2019.1.AT), z 24.04.2018r. nr (0111-KDIB2-3.4010.23.

2018.1.KK), z 20.12.2018 r. nr (0111-KDIB2-3.4010.290.2018.2.HK) i z 7.01.2019 r. nr (0111-KDIB2-1.4010.463.2018.1.AT).

W tej sprawie również Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie zwrócił się w dniu 10 grudnia 2018 r. do Ministerstwa Finansów o wszczęcie postępowania o wydanie interpretacji ogólnej, w zakresie stosowania art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, odnośnie przychodów spółdzielni mieszkaniowych uzyskiwanych od osób nie będących członkami spółdzielni. Jednakże postanowieniem z dnia 27.06.2019 r. Minister Finansów pozostawił wniosek Związku bez rozpatrzenia, z uwagi na brak przesłanek do wydania interpretacji ogólnej, bowiem nie stwierdzono niejedności pomiędzy orzecznictwem a interpretacjami.

Rezygnacja ze zwolnienia z dochodu gzm spółdzielni mieszkaniowych zapewniłaby konstytucyjną równość podatników gospodarczych, ponieważ zwolnienie to jest faktycznie iluzją, gdy spółdzielnie z uwagi na to rozwiązanie płacą większe podatki. Zmiana ta ponadto obniżyłaby obciążenia fiskalne dla spółdzielni mieszkaniowych, co potwierdza poniższy przykład:

Spółdzielnia mieszkaniowa za 2020 r. uzyskała następujące wyniki podatkowe:

LP		Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	Działalność pozostała, w tym z lokali mieszkalnych od osób nie będących członkami i z lokali użytkowych	Razem
1	Przychody	5 200 000	4 900 000	10 100 000
2	Koszty	5 700 000	4 200 000	9 900 000
3	Dochód (+) /strata (-)	(-) 500 000	(+) 700 000	(+) 200 000
4	Podatek CIT 19 %	0,00	133 000	38 000

Należy także zauważyć, iż obciążenie podatkiem dochodowym od osób prawnych dochodu od lokali mieszkalnych od osób nie będących członkami spółdzielni i od lokali użytkowych faktycznie przerzucane jest na lokatorów, ponieważ zgodnie z zasadą określoną w art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wszelki koszty pokrywa się z opłat lokatorów.

Mając powyższe na uwadze, uprzejmie proszę o pozytywne załatwienie sprawy.

Z wyrazami szacunku

PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej
dr inż. Mieczysław Grodzki