

Autor

Dyrektor Izby Skarbowej w Warszawie

Temat

Podatek dochodowy od osób fizycznych --> Źródła przychodów --> Katalog źródeł przychodów

Słowa kluczowe

bilans

eksploatacja

nadwyżki

nieruchomości

przychody z innych źródeł

spółdzielnie mieszkaniowe

uchwały

utrzymanie

Istota interpretacji

Przekazanie nadwyżki bilansowej na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie powoduje powstania przychodu podlegającego opodatkowaniu jedynie u członków Spółdzielni. Przekazanie nadwyżki bilansowej na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości w odniesieniu do osób mających lokale w zasobach Spółdzielni, jednakże nie będących członkami Spółdzielni powoduje powstanie po stronie tych osób przysporzenia majątkowego, które należy zaliczyć do przychodów z innych źródeł, o czym stanowi art. 20 ust. 1 ustawy podatkowej, od którego Spółdzielnia nie pobiera podatku dochodowego, przekazuje bowiem jedynie informacje PIT-8C.

Wniosek ORD-IN 416 kB

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Na podstawie art. 14b § 1 i § 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 ze zm.) oraz § 7 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20 czerwca 2007 r. w sprawie upoważnienia do wydawania interpretacji przepisów prawa podatkowego (Dz. U. Nr 112, poz. 770 ze zm.) Dyrektor Izby Skarbowej w Warszawie działając w imieniu Ministra Finansów stwierdza, że stanowisko Spółdzielni, przedstawione we wniosku z dnia 22.07.2011 r. (data wpływu 27.07.2011 r.) uzupełnione pismem z dnia 09.08.2011 r. (data wpływu 16.08.2011 r.) na wezwanie Nr IPPB2/415-613/11-2/AS z dnia 02.08.2011 r. o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie opodatkowania przychodów z tytułu wydatkowania na eksploatację i utrzymanie nieruchomości środków z nadwyżki bilansowej Spółdzielni:

§ jest prawidłowe w części dotyczącej osób będących członkami Spółdzielni;

§ jest nieprawidłowe w części dotyczącej osób nie będących członkami Spółdzielni.

UZASADNIENIE

W dniu 27.07.2011 r. został złożony ww. wniosek o udzielenie pisemnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w indywidualnej sprawie dotyczącej podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie opodatkowania przychodów z tytułu dofinansowania funduszu remontowego oraz wydatkowania na eksploatację i utrzymanie nieruchomości środków z nadwyżki bilansowej Spółdzielni.

Wniosek nie spełniał wymogów formalnych, o których mowa w art. 14b § 3 ustawy Ordynacja podatkowa, w związku z czym pismem z dnia 02.08.2011 r. Nr IPPB2/415-613/11-2/AS na podstawie art. 169 § 1 tej ustawy wezwano Wnioskodawcę do uzupełnienia złożonego wniosku o podpis drugiego członka zarządu lub pełnomocnika zgodnie ze wskazanym w wypisie KRS sposobem reprezentacji Spółdzielni lub przedłożenie pełnomocnictwa lub innego dokumentu (oryginału lub kopii urzędowo poświadczonej), z którego wynika prawo do jednoosobowego występowania przez Pana, który wniosek podpisał w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej z wnioskiem o interpretację przepisów prawa podatkowego. Z wypisu KRS, sposobu reprezentacji Spółdzielni wynika, że oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i pełnomocnik w terminie 7 dni pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

Wniosek uzupełniono w terminie, tj. pismem z dnia 09.08.2011 r. (data wpływu 16.08.2011 r., data nadania w placówce pocztowej 10.08.2011 r.).

W przedmiotowym wniosku został przedstawiony następujący stan faktyczny:

Spółdzielnia Mieszkaniowa wykonuje obowiązki płatnika z tytułu podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni na dofinansowanie funduszu remontowego oraz pokrycia wydatków związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Zgodnie z art. 75 – 77 ustawy Prawo Spółdzielcze zysk spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych stanowi nadwyżkę bilansową, która podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

W treści uchwały Walnego Zgromadzenia sprecyzowano podział nadwyżki bilansowej, z której wynika:

1. Nadwyżkę bilansową, która powstała z pożytków po opodatkowaniu przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w których zostały uzyskane, zgodnie z dyspozycją art. 5 ust 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Nadwyżkę bilansową powstałą z odsetek uzyskanych od nieterminowych wpłat za lokale mieszkalne oraz wyniku na operacjach finansowych dotyczących zwróconych przez użytkowników lokali mieszkalnych kosztów opłat sądowych i egzekucyjnych, które zgodnie art. 17 ust 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych są wolne od podatku, postanawia przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości dotyczących gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Nadwyżkę bilansową powstałą z innych źródeł niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi po opodatkowaniu postanawia przeznaczyć na zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych z podziałem na poszczególne osiedla według powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

W tych zasobach zamieszkują:

§ członkowie lub nie członkowie posiadający lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,

§ członkowie lub nie członkowie posiadający odrębną własność,

§ członkowie lub nie członkowie zajmujący lokale na podstawie umowy najmu.

W związku z powyższym zadano następujące pytania:

1. Czy w związku z dofinansowaniem funduszu remontowego z nadwyżki bilansowej Spółdzielnia Mieszkaniowa powinna pobrać podatek dochodowy od osób fizycznych od przychodu, który powstaje z tego tytułu u osób posiadających lokale mieszkalne w zasobach Spółdzielni...

2. Czy w przypadku odsetek uzyskanych od nieterminowych wpłat od osób wpłacających czynsz za lokale mieszkalne oraz wyniku na operacjach finansowych dotyczących zwróconych przez użytkowników lokali mieszkalnych kosztów opłat sądowych i egzekucyjnych, które zostały ujęte w nadwyżce bilansowej i zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia zostały przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości dotyczących gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Spółdzielnia powinna pobrać podatek dochodowy od osób fizycznych na podstawie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych...

Przedmiot niniejszej interpretacji przepisów prawa podatkowego stanowi odpowiedź na pytanie Nr 2. Odpowiedź na pytanie Nr 1 zostanie udzielona w odrębnej interpretacji.

Stanowisko Wnioskodawcy do pytania Nr 2:

Przeznaczenie nadwyżki bilansowej powstałej z odsetek od nieterminowych wpłat od lokali mieszkalnych oraz wyniku na operacjach finansowych dotyczących zwrotu z tytułu opłat kosztów sądowych i egzekucyjnych, zostanie przeznaczony na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem i eksploatacją zasobów mieszkaniowych, ponieważ nie wpływa to na powstanie przychodu dla osób mających lokale w spółdzielni.

Osoby te nie otrzymują przychodu w związku z tym. Na podstawie art. 17 ust 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych są to przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i są wolne od podatku. Uzyskane przychody z tego tytułu muszą być przeznaczone na cele związane z utrzymaniem tych zasobów.

Na tle przedstawionego stanu faktycznego, stwierdzam, co następuje:

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2010 r. Nr 51, poz. 307 ze zm.) opodatkowaniu podatkiem dochodowym podlegają wszelkiego rodzaju dochody, z wyjątkiem dochodów wymienionych w art. 21, 52, 52a i 52c oraz dochodów, od których na podstawie przepisów Ordynacji podatkowej zaniechano poboru podatku. Na mocy art. 10 ust. 1 pkt 9 tej ustawy, źródłami przychodów są inne źródła.

Stosownie do treści art. 20 ust. 1 wyżej powołanej ustawy, za przychody z innych źródeł, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 9, uważa się w szczególności: kwoty wypłacone po śmierci członka otwartego funduszu emerytalnego wskazanej przez niego osobie lub członkowi jego najbliższej rodziny w rozumieniu przepisów o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych, zasiłki pieniężne z ubezpieczenia społecznego, alimenty, stypendia, dotacje (subwencje) inne niż wymienione w art. 14, dopłaty, nagrody i inne nieodpłatne świadczenia nienależące do przychodów określonych w art. 12-14 i 17 oraz przychody niezajdujące pokrycia w ujawnionych źródłach.

Sformułowanie „w szczególności” dowodzi, że definicja przychodów z innych źródeł ma charakter otwarty i nie ma przeszkód, aby do tej kategorii zaliczyć również przychody inne niż wymienione wprost

w przepisie art. 20 ust. 1 ustawy. O przychodzie podatkowym z innych źródeł należy mówić w każdym przypadku, kiedy u podatnika wystąpią realne korzyści majątkowe.

W myśl art. 11 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przychodami, z zastrzeżeniem art. 14-15, art. 17 ust. 1 pkt 6, 9 i 10 w zakresie realizacji praw wynikających z pochodnych instrumentów finansowych, art. 19 i art. 20 ust. 3, są otrzymane lub postawione do dyspozycji podatnika w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń. Stosownie do art. 11 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wartość pieniężną świadczeń w naturze, z zastrzeżeniem art. 12 ust. 2, określa się na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca ich uzyskania.

Natomiast zgodnie z art. 11 ust. 2a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wartość pieniężną innych nieodpłatnych świadczeń ustala się:

§ jeżeli przedmiotem świadczeń są usługi wchodzące w zakres działalności gospodarczej dokonującego świadczenia – według cen stosowanych wobec innych odbiorców,

§ jeżeli przedmiotem świadczeń są usługi zakupione – według cen zakupu,

§ jeżeli przedmiotem świadczeń jest udostępnienie lokalu lub budynku – według równowartości czynszu, jaki przysługiwałby w razie zawarcia umowy najmu tego lokalu lub budynku,

§ w pozostałych przypadkach – na podstawie cen rynkowych stosowanych przy świadczeniu usług lub udostępnianiu rzeczy lub praw tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca udostępnienia.

Dla celów podatkowych przez nieodpłatne świadczenie należy rozumieć te wszystkie zdarzenia prawne i zdarzenia gospodarcze, których skutkiem jest nieodpłatne (tj. nie związane z kosztami lub inną formą ekwiwalentu) przysporzenie majątku, mające konkretny wymiar finansowy. Innymi słowy, pod pojęciem tym należy rozumieć każde działanie lub zaniechanie na rzecz innej osoby oraz wszystkie zjawiska gospodarcze i zdarzenia prawne, których następstwem jest uzyskanie korzyści kosztem innego podmiotu, lub te wszystkie zdarzenia prawne i zdarzenia gospodarcze, których skutkiem jest nieodpłatne, to jest niezwiązane z kosztami lub inną formą ekwiwalentu, przysporzenie majątku innej osobie, mające konkretny wymiar finansowy.

Z treści wniosku wynika, iż w treści uchwały Walnego Zgromadzenia sprecyzowano podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni, z której wynika m.in. że nadwyżkę bilansową, która powstała z pożytków po opodatkowaniu przeznaczają się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w których zostały uzyskane zgodnie z dyspozycją art. 5 ust 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Nadwyżkę bilansową powstałą z odsetek uzyskanych od nieterminowych wpłat za lokale mieszkalne oraz wyniku na operacjach finansowych dotyczących zwróconych przez użytkowników lokali mieszkalnych kosztów opłat sądowych i egzekucyjnych postanawia przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości dotyczących gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W tych zasobach zamieszkują członkowie lub nie członkowie posiadający lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu; członkowie lub nie członkowie posiadający odrębną własność; członkowie lub nie członkowie zajmujący lokale na podstawie umowy najmu.

Przepis art. 77 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze wskazuje, że część nadwyżki bilansowej pozostałej po dokonaniu odpisu, o którym mowa w art. 76, przeznaczają się na cele określone w uchwale walnego

zgromadzenia. Zasady podziału nadwyżki bilansowej między członków spółdzielni określa statut (art. 77 § 2 ww. ustawy).

Jak wynika z treści art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Natomiast w myśl ust. 2 tego artykułu, pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Biorąc zatem pod uwagę przytoczone powyżej przepisy prawa, jak i przedstawiony we wniosku opis stanu faktycznego stwierdzić należy, iż przekazanie nadwyżki bilansowej na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych organ podatkowy nie podziela w pełni stanowiska Spółdzielni w zakresie nie powstania przychodu do opodatkowania w stosunku do wszystkich osób mających lokale w zasobach Spółdzielni. Należy bowiem stwierdzić, iż zgodnie z zacytowanym powyżej art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pozwala on pożytki i przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej przez spółdzielnię. Tak sformułowany przepis nie nakłada obowiązku przeznaczania na wymienione cele pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej, a jedynie to umożliwia. Umożliwia też przeznaczenie tych pożytków i przychodów na inne cele.

Jak wynika z treści tego artykułu możliwość pokrycia przez spółdzielnię mieszkaniową przychodami i pożytkami z własnej działalności gospodarczej wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości dotyczy wyłącznie członków. Osoby nie będące członkami nie mają prawa do korzystania z tych przychodów i pożytków. Nie ma natomiast znaczenia, jakim tytułem prawnym do lokalu dysponuje członek spółdzielni - czy ma lokatorskie prawo do lokalu, własnościowe prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego (w tym do garażu), czy jest właścicielem lokalu mieszkalnego bądź niemieszkalnego, a nawet czy jest najemcą. Wystarczy, że jest członkiem spółdzielni, aby spółdzielnia mogła pokryć przychodami z własnej działalności całość lub część obciążających go (zgodnie z przepisami art. 4 ww. ustawy) wydatków na utrzymanie i eksploatację nieruchomości lub wydatków na pokrycie prowadzonej przez spółdzielnię działalności społecznej, kulturalnej albo oświatowej - jednakże wyłącznie takich wydatków.

Zatem należy wywieść, że skoro ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zezwala na przeznaczenie pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją w zakresie obciążającym członków, przy czym nie wiąże się to w żaden sposób z otrzymaniem przez tych członków od spółdzielni środków finansowych bądź innych świadczeń, a jedynie wpłynie w przyszłości na ustalenie wysokości opłat eksploatacyjnych, to po stronie członków spółdzielni nie powstanie z tytułu przekazania nadwyżki bilansowej na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości w myśl art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przychód do opodatkowania. Natomiast w odniesieniu do pozostałych osób mających lokale w zasobach Spółdzielni, a nie mających statusu członka Spółdzielni, bez względu na to, czy posiadają lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, odrębną własność, czy też zajmują lokal na podstawie umowy najmu, przekazanie nadwyżki bilansowej na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości zgodnie z art. 5 ust. 2 ww. ustawy powoduje powstanie po stronie tych osób przysporzenia majątkowego, które należy zaliczyć do przychodów z innych źródeł, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy podatkowej.

W świetle art. 42a ww. ustawy osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, które dokonują wypłaty należności lub świadczeń, o których mowa w art. 20 ust. 1, z wyjątkiem dochodów (przychodów) wymienionych w art. 21, art. 52, art. 52 i art. 52c oraz dochodów, od których na podstawie przepisów Ordynacji podatkowej zaniechano poboru podatku, od których nie są obowiązane pobierać zaliczki na podatek lub zryczałtowanego podatku dochodowego, są obowiązane sporządzić informację według ustalonego wzoru (PIT-8C) o wysokości przychodów i w terminie do końca lutego następnego roku podatkowego przekazać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika, a w przypadku podatników, o których mowa w art. 3 ust. 2a, urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych.

W związku z powyższym Spółdzielnia nie jest obowiązana do poboru podatku dochodowego z tego tytułu, a jedynie do wystawienia dla poszczególnych osób informacji PIT-8C, zaś podatnicy zobowiązani są do samodzielnego opodatkowania przedmiotowego dochodu w zeznaniu rocznym składanym za rok podatkowy, w którym Spółdzielnia przekaże nadwyżkę bilansową na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości na rzecz osób nie będących członkami Spółdzielni.

Reasumując, przekazanie nadwyżki bilansowej na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie powoduje powstania przychodu podlegającego opodatkowaniu jedynie u członków Spółdzielni. Przekazanie nadwyżki bilansowej na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości w odniesieniu do osób mających lokale w zasobach Spółdzielni, jednakże nie będących członkami Spółdzielni powoduje powstanie po stronie tych osób przysporzenia majątkowego, które należy zaliczyć do przychodów z innych źródeł, o czym stanowi art. 20 ust. 1 ustawy podatkowej, od którego Spółdzielnia nie pobiera podatku dochodowego, przekazuje bowiem jedynie informacje PIT-8C.

Interpretacja dotyczy zaistniałego stanu faktycznego przedstawionego przez Wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dacie zaistnienia zdarzenia w przedstawionym stanie faktycznym.

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. Nr 153, poz. 1270 ze zm.). Skargę do WSA wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 ww. ustawy) w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy).

Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy) na adres: Izba Skarbowa w Warszawie Biuro Krajowej Informacji Podatkowej w Płocku, ul. 1 Maja 10, 09-402 Płock.