
PODATKI**Waloryzacja ceny nieruchomości przyniesie korzyści w PIT**

Ministerstwo Infrastruktury chce waloryzować cenę nieruchomości służącą do uproszczonej amortyzacji. Jest to istotne, gdyż odpisy amortyzacyjne można zaliczyć w koszty działalności.

Dziś do takich rozliczeń podatnicy stosują stałą cenę metra kwadratowego, czyli 988 zł. Podstawę naliczania amortyza-

cji stanowi powierzchnia mieszkania i kwota 988 zł, która znacznie odbiega od cen rynkowych nieruchomości. Ministerstwo chce też wprowadzić możliwość stosowania zamiast obecnej 1,5-proc. stawki amortyzacji stawkę w wysokości 4,5 proc. ■

strony 4-5

Uproszczona amortyzacja się

- Ministerstwo Infrastruktury chce waloryzować cenę nieruchomości służącą do uproszczonej amortyzacji
- Dziś do takich rozliczeń podatnicy muszą stosować stałą cenę metra kwadratowego nieruchomości, czyli 988 zł
- Dzięki zmianie przepisów ustawy o PIT uproszczona amortyzacja będzie w końcu opłacalna dla podatników

EWA MATYSZEWSKA

ewa.matyszewska@infor.pl

Ministerstwo Infrastruktury przygotowało zmiany do ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, które zakładają waloryzację kwoty służącej do stosowania uproszczonej amortyzacji nieruchomości.

Dzisiaj osoba opodatkowana według skali PIT może wynajmowane, wydzierżawione albo używane przez właściciela na cele prowadzonej przez niego działalności gospodarczej mieszkanie amortyzować albo od rzeczywistej wartości rynkowej, stosując dość skomplikowane przepisy, albo zdecydować się na ustalenie jej w sposób uproszczony. Przy wyborze zasad uproszczonych podstawą naliczania amortyzacji staje się powierzchnia mieszkania i stała kwota wynosząca 988 zł. Nie jest trudno zauważyć, że kwota ta znacznie odbiega od rynkowych cen jednego metra mieszkania. Wartość około 350 tys. zł 40-metrowe mieszkanie dla fiskusa kosztuje w takim przypadku zaledwie 39,5 tys. zł. Dlatego w projekcie przygotowanym przez resort infrastruktury przy okazji wprowadzania przepisów o najmie okazjonalnym pojawiła się propozycja, by kwota 988 zł była co roku waloryzowana i odpowiadała wskaźnikowi przeliczeniowemu kosztu odtworzenia 1 mkw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych opublikowanemu przez wojewodę w dniu 1 stycznia roku poprzedzającego rok podatkowy. To nic innego jak realizacja postulatu Gazety Prawnej z lutego 2007 r. (GP nr 30/2007). Już wówczas postulowaliśmy – tylko pod adresem Ministerstwa Finansów – że kwota dla uproszczonej amortyzacji powinna być waloryzowana oraz że rozsądne byłoby wprowadzenie różnych kwot dla różnych regionów kraju, uwzględniając ceny w każdym miejscu. Co ciekawe, w uzasadnieniu projektu Ministerstwa Infrastruktury znalazły się te same liczby, które wcześniej dla udokumento-

AMORTYZACJA UPROSZCZONA W KOSZTACH

PRZYKŁAD

ODPISY AMORTYZACYJNE OBECNIE

Powierzchnia mieszkania wykorzystywana na biuro wynosi 40 mkw. Amortyzacja sposobem uproszczonym stanowi iloczyn metrów kwadratowych powierzchni użytkowej mieszkania i kwoty 988 zł. Wartość początkowa przyjęta do odpisów amortyzacyjnych wyniesie 39 520 zł (40 mkw. x 988 zł)

- **1,5 proc.** – stawka amortyzacji
- **39 520 zł** – wartość początkowa
- **592,80 zł** – amortyzacja roczna
- **49,40 zł** – amortyzacja miesięczna

ODPISY AMORTYZACYJNE PO ZMIANACH

Powierzchnia mieszkania wykorzystywana na biuro wynosi 40 mkw. Amortyzacja sposobem uproszczonym stanowi iloczyn metrów kwadratowych powierzchni użytkowej mieszkania i zwaloryzowanej kwoty 988 zł (np. dla Warszawy kwota 4905 zł). Wartość początkowa przyjęta do odpisów amortyzacyjnych wyniesie 196 200 zł (40 mkw. x 4905 zł)

- Odpisy przy stawce 1,5 proc.**
- **196 200 zł** – wartość początkowa
 - **2943 zł** – amortyzacja roczna
 - **245,25 zł** – amortyzacja miesięczna
- Odpisy przy stawce 4,5 proc.**
- **196 200 zł** – wartość początkowa
 - **8829 zł** – amortyzacja roczna
 - **735,75 zł** – amortyzacja miesięczna

UPROSZCZONA AMORTYZACJA MIESZKANIA

TAK JEST

Roczny odpis amortyzacyjny = powierzchnia użytkowa w mkw. x 988 zł x procentowa stawka amortyzacji

TAK BĘDZIE

Roczny odpis amortyzacyjny = powierzchnia użytkowa w mkw. x wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 mkw.

wania zasadności takich zmian przedstawiła Gazeta Prawna.

Na tym jednak amortyzacyjne propozycje Ministerstwa Infrastruktury się nie kończą. Resort ten chciałby umożliwić podatnikom, którzy amortyzują mieszkania w normalnym trybie, stosowanie wyższych stawek amortyzacyjnych. Stawka z wykazu mogła być podwyższona o współczynnik 3,0.

– Zmiany proponowane przez Ministerstwo Infrastruktury idą w dobrym kierunku. Dzięki nim bardziej opłacalne stanie się rozliczanie dochodu uzyskiwanego z najmu lokali na zasadach ogólnych przy wykorzystaniu amortyzacji uproszczonej – komentuje Krzysztof Nowicki, prawnik z Kancelarii Magnusson.

Bez warunków rynkowych

Obecnie obowiązująca metoda amortyzacji uproszczonej wynajmowanych okazjo-

nalnie mieszkań od dawna nie przystaje do rzeczywistości. Zdaniem Andrzeja Pośniaka, doradcy podatkowego w Kancelarii CMS, Cameron McKenna, metoda ta przyjmuje, że wartość metra kwadratowego wynajmowanego mieszkania jest równa 988 zł.

– W praktyce oznacza to, że ustawodawca zakłada, że lokal mieszkalny o powierzchni 60 mkw. kosztuje obecnie na rynku zaledwie ok. 60 tys. zł. Dlatego znowelizowanie tego przepisu wydaje się koniecznością – stwierdza Andrzej Pośniak.

Również Krzysztof Nowicki zauważa, że obecnie wartość początkowa lokalu na cele amortyzacji uproszczonej ustalana jako iloczyn metrażu lokalu i kwoty 988 zł rażąco odbiega od rynkowej wartości lokalu.

– Proponowany mechanizm powoduje, że podatnik będzie mógł określić na cele amortyzacji wartość początkową lokalu w wyższej kwo-

cie niż dotychczas, gdyż wartość początkowa będzie liczona jako iloczyn metrażu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 mkw. (znacznie wyższego niż 988 zł) – dodaje Krzysztof Nowicki.

Dodaje, że dzięki temu kwota odpisu amortyzacyjnego, stanowiącego koszt uzyskania przychodu, będzie wyższa, co w konsekwencji obniży dochód, od którego będzie płacony podatek.

Będzie waloryzacja...

Projekt MI przewiduje, że wartość początkową przy uproszczonej metodzie amortyzacji będzie stanowił iloczyn powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 mkw. powierzchni użytkowej (przyjętej dla celów podatku od nieruchomości) budynków mieszkalnych opublikowanego przez wojewodę 1 stycznia roku poprzedzającego rok podatkowy. Jak wskazuje Andrzej Próchnicki, doradca podatkowy z Departamentu Prawa Podatkowego Kancelarii Grynhoff Woźny Maliński, wskaźnik ten np. dla Warszawy obowiązujący w okresie od 1 grudnia 2008 r. do 31 marca 2009 r. stanowi kwotę 4905 zł.

– Wprowadzenie w życie tej propozycji MI doprowadzi do urealnienia wartości nieruchomości ustalonej dla celów amortyzacji – stwierdza Andrzej Próchnicki.

...i wyższe odpisy

Dodatkowo projekt zakłada, że osoby fizyczne, w przypadku których najem nie jest wykonywany w ramach działalności gospodarczej, będą miały możliwość podwyższyć obowiązującą stawkę amortyzacyjną o współczynnik 3,0.

– Oznacza to, że taki podatnik będzie mógł stosować zamiast obecnie obowiązującej stawki 1,5-proc. stawkę amortyzacji 4,5-proc. – tłumaczy Andrzej Próchnicki.

Podsumowuje, że w konsekwencji omawiana nowelizacja umożliwi podatnikom ustalenie dużo wyższych niż w obecnym stanie prawnym wartości odpisów amortyza-

Zmniejszenie obciążeń podatkowych związanych z najmem przyczyni się do zmniejszenia szarej strefy. Spowoduje też, że ryzyko ukrywania przed fiskusem takiego źródła dochodów stanie się nieopłacalne

opłaci

cyjnych, a zatem spowoduje obniżenie podstawy opodatkowania i kwoty należnego podatku.

Bez uszczerbku dla budżetu

Wszyscy nasi rozmówcy są zgodni: propozycja Ministerstwa Infrastruktury jest dobrym pomysłem.

Według Krzysztofa Nowickiego takie zmniejszenie obciążeń fiskalnych nie musi odbić się na zmniejszeniu wpływów do budżetu, gdyż proponowane rozwiązanie może spowodować, że część osób wyjdzie z szarej strefy i przedstawi do opodatkowania wcześniej ukrywane dochody.

Podobnie uważa Andrzej Pośniak, wskazując, że zároveň rozważana nowelizacja, jak i wszelkie podobne zmiany przepisów, które w sposób bezpośredni ułatwiają życie podatnikom, przyczynią się do zmniejszenia szarej strefy – w tym przypadku w zakresie osób, które wynajmują mieszkania na czarno.

– W rezultacie, paradoksalnie, wzrost wpływów budżetowych z okazjonalnego wynajmu mieszkań może wzrosnąć – argumentuje ekspert z CMS Cameron McKenna.

Natomiast Andrzej Próchnicki podkreśla, że zaproponowana nowelizacja ustawy o PIT jest inicjatywą bardzo cenną i od dawna oczekiwaną. Zmiana w kierunku przewidzianym w tym projekcie zakłada korzystne dla podatników zmniejszenie obciążeń podatkowych należnych od dochodów z najmu lokali mieszkalnych. Efekt ten będzie możliwy do uzyskania dzięki korzystnej zmianie zasad ustalania wartości początkowej wynajmowanego lokalu, stanowiącej podstawę wyliczenia kwoty odpisów amortyzacyjnych przy zastosowaniu tzw. amortyzacji uproszczonej.

– Należy oczekiwać, że propozycja Ministerstwa Infrastruktury przyniesie również efekty dla budżetu państwa – stwierdza Andrzej Próchnicki.

Podsumowuje, że zmniejszenie obciążeń podatkowych związanych z najmem niewątpliwie przyczyni się do zmniejszenia skali szarej strefy, która w tym obszarze jest wyjątkowo duża. Spowoduje też, że ryzyko ukrywania przed organem podatkowym takiego źródła dochodów stanie się nieopłacalne. ■