



**Podatek od przychodów z
budynków**

Paweł Kaźmierczak

doradca podatkowy nr wpisu 11747

Dominik Goślicki

radca prawny

Stan prawny do 31.12.2018 r.

- Tzw. „podatek minimalny od nieruchomości komercyjnych”
- Dotyczy **budynków handlowo-usługowych** (sklasyfikowanych jako centrum handlowe, dom towarowy, samodzielny sklep i butik, pozostały handlowo-usługowy) **oraz budynków biurowych**
- Limit 10 mln zł dotyczy danego środka trwałego (budynku handlowo-usługowego lub biurowego)

Stan prawny od 01.01.2019 r.

- Tzw. „podatek od przychodów z budynków”
- Dotyczy wszystkich środków trwałych będących budynkami (niemieszkalnymi i mieszkalnymi – wyj. programy budownictwa społecznego), które zostały oddane w całości lub w części do użytkowania na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze
- Limit 10 mln zł dotyczy sumy wartości początkowych wszystkich środków trwałych będących budynkami
- Szczególny sposób określania podstawy opodatkowania w przypadku podmiotów powiązanych kapitałowo
- Możliwość wystąpienie z wnioskiem o zwrot tego podatku, jeżeli podatek dochodowy jest niższy lub generowana jest strata

Przychód stanowi ustalona na pierwszy dzień każdego miesiąca wartość początkowa podlegającego opodatkowaniu środka trwałego wynikająca z prowadzonej ewidencji.

Pomniejszać o odpisy amortyzacyjne



- ✓ **Wyrok WSA w Warszawie z 17 kwietnia 2019 r.
sygn. III SA/Wa 1905/18**

- ✓ **Wyrok WSA w Warszawie z 22 maja 2019 r.
sygn. III SA/Wa 1903/18**

W przypadku, gdy budynek został oddany do używania w części, przychód ustala się proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej oddanej do używania w całkowitej powierzchni użytkowej tego budynku.

Jak wyliczyć podatek w przypadku oddania do używania na poszczególne dni lub godziny



Ustawodawca z zakresu tego podatku nie wyłączył przychodów z budynków, w których pomieszczenia wynajmowane są na godziny lub poszczególne dni w danym miesiącu. (..)

Czas, na jaki zawarto umowę najmu jest we wskazanym kontekście pozbawiony znaczenia. Zatem w kalkulacji ujmuje się nawet powierzchnię wynajętą na kilka godzin lub dni w danym miesiącu, jeżeli powierzchnia ta jest objęta umową najmu (dzierżawy) na pierwszy dzień miesiąca.

- *Kwotę zapłaconego za dany miesiąc podatku od przychodów z budynków podatnicy odliczają od zaliczki na podatek dochodowy.*
- *Podatnicy mogą nie wpłacać podatku od przychodów z budynków, jeżeli jest on niższy od kwoty zaliczki na podatek za dany miesiąc.*
- *Kwotę zapłaconego i nieodliczonego w roku podatkowym podatku od przychodów z budynków odlicza się od podatku obliczonego za rok podatkowy. Odliczenia dokonuje się w zeznaniu rocznym.*

	Dochód narastająco	Zaliczka na podatek dochodowy	Podatek od przychodów* z budynków	Wpłacono do US
1.	1 000 000	190 000	200	190 000
2.	1 001 000	190	200	200
3.	900 000	0	200	200

Dochód	900 000
Podatek należny	171 000
Suma wpłat dokonanych przez podatnika	190 400
Nadpłata	19 400

* Na potrzeby przykładu przyjęto wartość stałą (bez pomniejszania o odpisy amortyzacyjne)

Zasady rozliczania i płacenia podatku od przychodów z budynków

Wyjaśnienia do pozycji 213 i 214 formularza CIT-8(26) składanego za 2018 r.

<https://www.podatki.gov.pl/cit/wyjasnienia/zasady-rozliczania-i-placenia-podatku-od-przychodow-z-budynkow-tzw-minimalny-podatek-dochodowy/>

Co do zasady, minimalny podatek dochodowy wyznacza minimalny poziom podatku CIT, który podatnik jest obowiązany zapłacić. W sytuacji zatem, gdy podatek obliczony wg zasad ogólnych zgodnie z art. 19 ustawy o CIT nie występuje lub jest niższy od minimalnego podatku dochodowego, wówczas minimalny podatek dochodowy - w całości lub części - nie może podlegać zwrotowi jako nadpłata.

W sytuacji jednak, w której podatnik wpłacił większą kwotę podatku minimalnego niż należna i jednocześnie nie odliczył jej od podatku obliczonego na podstawie art. 19 ustawy o CIT, może wystąpić o zwrot tej różnicy składając stosowny wniosek na podstawie art. 24b ust. 15 ustawy o CIT.

Miesiące/Kwartaly ⁶⁾	19	20	21/7 Kwartal	22	23	Razem
	184.	185.	186.	187.	188.	189.
Należna zaliczka	zł	zł	zł	zł	zł	zł
Należny podatek, o którym mowa w art. 24b ustawy	190.	191.	192.	193.	194.	195.
Zapłacony podatek, o którym mowa w art. 24b ustawy	196.	197.	198.	199.	200.	201.
Zaliczka zapłacona	202.	203.	204.	205.	206.	207.
	zł	zł	zł	zł	zł	zł

H. ROZNICA POMIĘDZY PODATKIEM NALEŻNYM A NALEŻNYMI ZALICZKAMI

Jeżeli w poz. 24 zaznaczono kwadrat nr 1, części H nie wypełnia się.

Różnica pomiędzy podatkiem należnym a sumą należnych zaliczek za rok podatkowy	208.	zł
Od sumy kwot z poz. 109 i 111 należy odjąć kwotę z poz. 189. Jeżeli różnica jest liczbą ujemną, należy wpisać 0.		zł
Różnica pomiędzy sumą należnych zaliczek za rok podatkowy a podatkiem należnym	209.	zł
Od kwoty z poz. 189 należy odjąć sumę kwot z poz. 109 i 111. Jeżeli różnica jest liczbą ujemną, należy wpisać 0.		zł

I. KWOTA DO ZAPŁATY / NADPŁATA

Suma zaliczek wpłaconych przez podatnika ⁷⁾	210.	zł
Suma wpłat dokonanych przez podatnika	211.	zł
Należy wpisać sumę kwot z poz. 201 i 207.		zł
Kwota zwiększająca podatek / zmniejszająca nadpłatę	212.	zł
Należy wpisać kwotę z poz. 45 załącznika CIT/BR		zł
Kwota do zapłaty	213.	zł
Od sumy kwot z poz. 109, 111 i 212 należy odjąć kwotę z poz. 211. Jeżeli różnica jest liczbą ujemną, należy wpisać 0.		zł
Nadpłata	214.	zł
Od kwoty z poz. 211 należy odjąć sumę kwot z poz. 109, 111 i 212. Jeżeli różnica jest liczbą ujemną, należy wpisać 0.		zł

Kwota podatku od przychodów z budynków nieodliczona od podatku dochodowego podlega zwrotowi na wniosek podatnika, jeżeli organ podatkowy nie stwierdzi nieprawidłowości wysokości zobowiązania podatkowego lub straty, obliczonych w złożonym zeznaniu podatkowym, oraz podatku od przychodów z budynków, w szczególności jeżeli koszty finansowania dłużnego poniesione w związku z nabyciem lub wytworzeniem budynku, jak również inne przychody i koszty ustalone zostały na warunkach rynkowych.

	Dochód narastająco	Zaliczka na podatek dochodowy	Podatek od przychodów* z budynków	Wpłacono do US
1.	(-200 000)	0	200	200
2.	(-500 000)	0	200	200
3.	(-800 000)	0	200	200

Dochód	(-800 000)
Podatek należny	0
Suma wpłat dokonanych przez podatnika	600
Nadpłata	0
Wniosek o zwrot	600

* Na potrzeby przykładu przyjęto wartość stałą (bez pomniejszania o odpisy amortyzacyjne)

Ulga badawczo-rozwojowa B+R

- ❑ Ulga B+R zaadresowana jest do przedsiębiorców, którzy powiększają swoją ofertę o nowe produkty/usługi, albo wprowadzają na rynek ich zmodyfikowane/ulepszone wersje, bez konieczności tworzenia zupełnie nowych technologii.
- ❑ Ustawowe definicje działalności badawczo-rozwojowej są stosunkowo szerokie i może je spełnić praktycznie każda firma, która próbuje wytworzyć nowy produkt (proces lub usługę).
- ❑ Ulga B+R umożliwia przedsiębiorcom prowadzącym działalność nastawioną na badania i rozwój, skorzystanie z dodatkowego odliczenia poniesionych kosztów i efektywne obniżenie kwoty podatku do zapłaty.

Do kosztów kwalifikujących się do objęcia ulgą B+R można zaliczyć w szczególności:

1. koszty nabycia materiałów i surowców bezpośrednio związanych z prowadzoną działalnością badawczo-rozwojową;
2. koszty pracownicze związane ściśle z realizacją działalności badawczo-rozwojowej;
3. odpisy amortyzacyjne od ŚT oraz WNiP wykorzystywanych w prowadzonej działalności badawczo-rozwojowej, z wyłączeniem samochodów osobowych oraz budowli, budynków i lokali będących odrębną własnością.

Kosztami kwalifikowanymi zwiększającymi ulgę B+R są również:

- nabycie niebędącego środkami trwałymi sprzętu specjalistycznego wykorzystywanego bezpośrednio w prowadzonej działalności badawczo-rozwojowej, w szczególności naczyń i przyborów laboratoryjnych oraz urządzeń pomiarowych;
- odpłatne korzystanie z aparatury naukowo-badawczej wykorzystywanej wyłącznie w prowadzonej działalności badawczo-rozwojowej, jeżeli to korzystanie nie wynika z umowy zawartej z podmiotem powiązaniem z podatnikiem;
- nabycie usługi wykorzystania aparatury naukowo-badawczej wyłącznie na potrzeby prowadzonej działalności badawczo-rozwojowej, jeżeli zakup usługi nie wynika z umowy zawartej z podmiotem powiązaniem z podatnikiem;
- koszty uzyskania i utrzymania patentu, prawa ochronnego na wzór użytkowy, prawa z rejestracji wzoru przemysłowego, poniesione na czynności wymienione w ustawach PIT i CIT,
- ekspertyzy, opinie, usługi doradcze i usługi równorzędne, świadczone lub wykonywane na podstawie umowy przez podmiot będący jednostką naukową, a także nabycie od takiego podmiotu wyników prowadzonych przez niego badań naukowych, na potrzeby działalności badawczo-rozwojowej.

W celu skorzystania z ulgi konieczne jest spełnienie w szczególności następujących warunków:

- prowadzenie ewidencji, w której podatnik wyodrębni koszty działalności badawczo-rozwojowej;
- wykazanie w zeznaniu podatkowym kosztów kwalifikowanych podlegających odliczeniu;
- kwota odliczonych kosztów kwalifikowanych nie przekracza określonych limitów;
- koszty kwalifikowane nie zostały zwrócone podatnikowi w jakiegokolwiek formie.

Dziękujemy za uwagę

Paweł Kaźmierczak

doradca podatkowy nr wpisu 11747

Dominik Gościcki

radca prawny

ziemski@ziemski.com.pl

601 837 044

Dr Krystian Ziemski & Partners
Kancelaria Prawna Sp. k.

ul. Strusia 10
60-711 Poznań

ul. Polna 40
00-635 Warszawa

www.ziemskibiznes.pl