

Zuzanna Weiland

e-mail: zu.weiland@wp.pl

ORCID: 0009-0003-9874-5966

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Aspekty podatkowe działalności deweloperskiej

DOI: 10.15611/2023.99.2.08

JEL Classification: K22, M21, M410, M480

Streszczenie: Deweloperzy są odpowiedzialni za ustalenie momentu powstania przychodu oraz przypisanie kosztów do danego przychodu. Celem badań było przedstawienie aspektów podatkowych w działalności deweloperskiej, co pozwoliło na wskazanie kluczowych zdarzeń, wymagających rozstrzygnięcia w polityce rachunkowości podmiotu. Dotyczyły one momentu przekazania praw i ryzyka w przypadku sprzedaży lokali i budynków lub ich wynajmu, zaliczek, kaucji i kar. Scharakteryzowano moment powstania obowiązku podatkowego w podatku dochodowym oraz w podatku od towarów i usług. Wskazano istotę kosztów bezpośrednich i pośrednich uzyskania przychodów oraz wyłączenia z kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodu na tle wydawanych interpretacji podatkowych oraz orzecnictw organów administracji skarbowej. Do osiągnięcia określonych celów wykorzystano metodę badawczą, jaką jest studium przypadku.

Słowa kluczowe: działalność deweloperska, przychody, koszty, podatki, księgowość

1. Wstęp

Obecnie w Polsce zauważalny jest znaczący wzrost urbanizacji (Główny Urząd Statystyczny, 2022). Przekłada się to na rozwój miast i obszarów wokół nich. W kraju nad Wisłą nadal dominuje przekonanie, że najlepszą inwestycją nadwyżki środków finansowych jest zakup nieruchomości. Dzięki temu przedsiębiorcy działający na rynku nieruchomości są w stanie odnaleźć klientów zarówno w obszarze miejskim, jak i na prowincji (Antczak-Stępnia, 2019).

Na jednostkach wykonujących działalność deweloperską spoczywa obowiązek prawidłowego rozliczenia swoich przedsięwzięć. Trudnością, z jaką zmierzyć musi się deweloper, jest odpowiednie wskazanie momentu powstania przychodu oraz prawidłowe przypisanie kosztów do danego przychodu. Podmiot musi wskazać, który koszt pozwolił na osiągnięcie konkretnego przychodu, nie tylko z punktu widzenia prawa podatkowego, ale również na gruncie prawa bilansowego.

Celem niniejszej pracy było zwrócenie uwagi na aspekty podatkowe działalności deweloperskiej, co pozwoli na wskazanie kluczowych zdarzeń wymagających rozstrzygnięcia w rachunkowości podmiotu. W artykule przedstawione zostały zagadnienia podatkowe, z którymi spotkać się może przedsiębiorstwo deweloperskie. Scharakteryzowano moment powstania obowiązku podatkowego, a także wskazano

niektóre wyłączenia z kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodu. Został również poruszony temat rozliczeń z tytułu podatku od towarów i usług. Wybrane zagadnienia, opisane w treści, zostaną przeanalizowane na tle wydawanych interpretacji oraz orzecznictw przez organy podatkowe.

Podstawowa metoda badawcza, która została wykorzystana do realizacji postawionych celów, to studium przypadku. Metoda ta w odniesieniu do podmiotów, którymi są deweloperzy, jest odpowiednia za względu na różnorodny charakter realizowanych przedsięwzięć deweloperskich. Każdy projekt, nieruchomość czy budowla posiadają indywidualne cechy, które sprawiają, że nie ma jednego typowego schematu księgowego, który pozwoliłby na prawidłową ewidencję i rozliczenie. Realizacja celów nie będzie możliwa bez dokonania przeglądu i analizy treści literatury. Wykorzystane zostały opracowania z zakresu rachunkowości, prawa bilansowego, prawa podatkowego, jak również prawa cywilnego. Procedura badawcza została wsparta przeglądem orzecznictwa organów skarbowych w zakresie momentu powstania obowiązku podatkowego z tytułu wpłat na rachunek powierniczy, ustalenia momentu rozpoznania przychodu z tytułu sprzedaży nieruchomości oraz podatku od towarów i usług w zakresie prac budowlanych.

2. Moment osiągnięcia przychodu a otrzymane zaliczki i kaucje

Za moment osiągnięcia przychodu w przypadku sprzedaży przedmiotu objętego przedsięwzięciem deweloperskim przyjmuje się dzień zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości lub jej części zgodnie z art. 155 § 1 Kodeksu cywilnego. Występują jednak wyjątki od tej zasady. W szczególnych przypadkach, kiedy deweloper przekazuje kontrolę, znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności, za dzień osiągnięcia przychodu może zostać uznany np. dzień przekazania odbiorcy kluczy oraz dostępu do lokalu (Sadowska, 2015). Przychód ze sprzedaży następuje w chwili przeniesienia na nabywcę wszelkiego ryzyka oraz korzyści związanych z użytkowaniem przedmiotu sprzedaży, jednocześnie deweloper przestaje być zaangażowany w zarządzanie nim. Równocześnie prawdopodobne jest to, że przy sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego deweloper uzyska korzyści ekonomiczne oraz że na ten moment można ustalić kwotę przychodów, jak również kwotę kosztu wytworzenia przedmiotu sprzedaży i koszty poniesione przez dewelopera w sposób wiarygodny. W przypadku deweloperów, za moment ten można uznać przekazanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie danego lokalu lub budynku oraz ich przynależnych części.

Moment osiągnięcia przychodu, który jest wcześniejszy od daty zawarcia umowy sprzedaży w formie, jaką jest akt notarialny, może być wyznaczony w następujący sposób: w chwili podpisania przez nabywcę protokołu odbioru nieruchomości lub jej części, co jest zgodne z umową przedwstępną, oraz jednocześnie przekazania kluczy

do danej nieruchomości. Kolejnym przykładem może być przeniesienie na nabywcę całego ryzyka i korzyści związanych z daną nieruchomością, które nastąpiło na podstawie umowy przedwstępnej z datą protokołu odbioru nieruchomości.

Podpisanie umowy przedwstępnej – poza wyjątkiem opisanym powyżej – czy umowy deweloperskiej nie powoduje osiągnięcia przychodu ze sprzedaży, jednak może być to forma zobowiązania nabywcy do wpłaty zaliczki na poczet zakupu danej nieruchomości. Wpłaty zaliczek deweloper powinien potraktować jako przychód dopiero w momencie faktycznego wykonania umowy, a nie w chwili otrzymania zapłaty, nawet jeśli wysokość zaliczki jest równoważnością całej należności (Sadowska, 2015).

Należy zaznaczyć, że w niektórych momentach zadatek może stać się przychodem do opodatkowania. Podatnik będzie musiał uznać zadatek jako przychód w przypadku, kiedy po jego zapłacie nastąpi rozwiązanie umowy pomiędzy deweloperem a nabywcą i nastąpi to z winy klienta, a wpłacone zadatki zostaną zatrzymane przez sprzedawcę. Jednocześnie w podpisanym kontrakcie musi znaleźć się zapis o tym, że sprzedający w takim przypadku ma możliwość zatrzymania zadatku. W tym momencie kwota ta staje się należnością podlegającą opodatkowaniu (Sadowska, 2015).

Kolejnym przykładem na to, kiedy otrzymanie należności wywołuje obowiązek podatkowy, jest sytuacja, gdy w zawartej umowie ustalono kwoty należności za poszczególne etapy. W momencie zakończenia etapu podatnik będzie zobowiązany do zaliczenia otrzymanych zaliczek do przychodów oraz do ich opodatkowania.

Deweloper może również przekwalifikować część danej nieruchomości, np. lokale z przeznaczeniem do najmu lub leasingu. Jeśli deweloper przekwalifikuje daną nieruchomość do inwestycji lub środków trwałych, to zdarzenie nie powoduje u niego powstania przychodu. A jeśli w celu zabezpieczenia realizacji danego zobowiązania przyjmie kaucję (Brzeski, 2016) i ma ona charakter zwrotny, to w momencie otrzymania nie podlega opodatkowaniu. W zawieranych umowach deweloper powinien dokładnie określić moment oraz okoliczności, które uprawniają do zatrzymania kaucji lub jej zwrotu. W przypadku szkody wyrządzonej przez najemcę deweloper może zatrzymać kaucję w formie kary umownej. Kara ta oraz odszkodowania wykorzystywane są w celu zabezpieczenia się przed całkowitym lub częściowym niewywiązaniem się stron umowy również w przypadku zawierania umów z podwykonawcami (Jastrzębski i Pasko, 2015). Kontrahent zapłaci jednostce karę w celu rekompensaty, np. za niewykonanie lub wykonanie z nienależytą starannością swojego zobowiązania. Kwestie związane z karami oraz odszkodowaniami zostały uregulowane przepisami ustawy (Kodeks cywilny). Po stronie wierzyciela, czyli dewelopera, otrzymane kary oraz odszkodowania stanowią przychód z działalności, który należy opodatkować podatkiem dochodowym. Na gruncie podatku dochodowego osiągnięcie przychodu z otrzymanej kary lub odszkodowania, zgodnie z metodą kasową, wystąpi w momencie otrzymania zapłaty.

3. Podatkowe koszty ponoszone w celu osiągnięcia przychodów

Koszty bilansowe nie są jednocześnie kosztami podatkowymi, choć w dużej mierze pokrywają się (Sadowska, 2015). Istnieją wyłączenia kosztów, których nie można zaliczyć do kosztów uzyskania przychodów. Zgodnie z art. 15 ust. 1 Ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych są nimi koszty poniesione w celu osiągnięcia przychodów lub zachowania źródła przychodów, z wyjątkiem kosztów wymienionych w art. 16 ust. 1.

Podział na koszty bezpośrednie oraz pośrednie na gruncie podatkowym nie oznacza dokładnie tego samego co na gruncie bilansowym (Łakomiak, 2021). Dla potrzeb bilansowych, w celu prawidłowego ustalenia kosztu wytworzenia, koszty dzieli się na bezpośrednie oraz pośrednie. Na gruncie podatku dochodowego różni się, które koszty można przyporządkować do strumieni przychodów występujących w danym roku podatkowym. Koszty bezpośrednie należy uznać za koszty uzyskania przychodu w okresie, w którym osiągnięto konkretne przychody. Jednocześnie jest to widoczne i możliwe do uargumentowania, w jaki sposób dany koszt warunkuje powstanie konkretnego przychodu. Jeśli koszty zostaną poniesione w okresie innym niż moment osiągnięcia danego strumienia przychodu z nimi związanego, koszty te należy „zawiesić” do rozliczenia do czasu osiągnięcia przychodu.

Natomiast koszty pośrednie w przypadku rozliczania podatku dochodowego należy zaliczyć do kosztów uzyskania przychodów w okresie ich poniesienia. Nie posiadają one związku przyczynowo-skutkowego z konkretnym przychodem. Mogą być to nakłady związane z utrzymaniem bieżącej działalności jednostki. Według interpretacji wydawanej przez organy skarbowe z dnia 20 lutego 2023 r. (0114-KDIP2-2.4010.316.2022.2.PK, 2023) do kosztów bezpośrednich nie należy zaliczać np. podatku od nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie, kosztów prac geodezyjnych lub kosztów przygotowania nieruchomości pod realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, opłat notarialnych, opłat za użytkowanie wieczyste czy kosztów związanych z ubezpieczeniem konkretnych budów.

Jednakże do kosztów bezpośrednich deweloper może zaliczyć koszty projektu budowy i projektów dodatkowych, koszty nadzorów budowlanego i audytorskiego, koszty robót wykończeniowych, koszty finansowania, np. odsetki od kredytów lub pożyczek (Sadowska, 2015). Zdarza się tak, że jednostka osiąga tylko część przychodów z przedsięwzięcia, a pozostałe osiągnie w innym okresie. W takim przypadku w celu prawidłowego rozliczenia kosztów należy ustalić klucz, według którego podatnik rozliczy odpowiednią wielkość kosztów z osiągniętym przychodem.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych za koszty podatkowe uznawane są te, które mają związek przyczynowo-skutkowy z osiąganym przychodem. Na podatniku spoczywa ciężar ustalenia i udowodnienia przy ewentualnej kontroli ze strony urzędu skarbowego, które przesłanki zostały spełnione i na jakiej podstawie dany koszt został zaliczony do kosztów podatkowych. Przy realizacji umów długoterminowych do kosztów uzyskania przychodów zaliczona

zostanie tylko ta część rzeczywiście poniesionych kosztów, która odpowiada procentowemu udziałowi zafakturowanego przychodu w stosunku do ustalonego wynagrodzenia za zrealizowanie całego kontraktu. Jeśli rzeczywiście poniesione koszty okażą się mniejsze niż te możliwe do przyporządkowania związane ze stopniem zaawansowania prac i osiągniętym przychodem, jednostka rozliczy koszty podatkowe jedynie do wysokości kosztów faktycznie poniesionych.

4. Obowiązek podatkowy w ustawie o VAT

Podmioty gospodarcze zobowiązane są również do rozliczania podatku pośredniego, jakim jest podatek od towarów i usług, potocznie nazywany podatkiem VAT (ang. *Value Added Tax*). Istnieje możliwość zwolnienia z rozliczania tego podatku. Podmioty, których przychody ze sprzedaży w danym okresie rozrachunkowym – obrotowym – nie przekroczą 200 000,00 zł, zgodnie z art. 113 ustawy mogą korzystać ze zwolnienia podmiotowego. Ustawa o podatku od towarów i usług przewiduje również przedmiotowe zwolnienie z podatku VAT na podstawie art. 43. Natomiast nie obejmuje on działalności deweloperskiej, dlatego podmioty wykonujące tę działalność nie mają prawa z niego skorzystać. Mogą one zrezygnować ze zwolnienia ograniczonego limitem przychodu. Oprócz tego deweloperzy przez początkowe etapy realizacji przedsięwzięcia ponoszą wyłącznie wydatki, więc takie podmioty mogą zgromadzić sporą kwotę VAT-u naliczonego. W momencie pierwszej sprzedaży jednostka będzie mogła pokryć należny podatek VAT zgromadzoną nadwyżką podatku VAT naliczonego. Ponadto, po spełnieniu odpowiednich warunków, będzie mogła wnioskować o zwrot nadwyżki VAT-u naliczonego nad należnym (Krawczyński, 2022).

Moment obowiązku podatkowego w przypadku podatku VAT, zgodnie z art. 19a ust. 1 ustawy, powstaje w chwili dokonania dostawy towarów lub wykonania usługi. Od tej zasady ustawodawca ustalił wyjątek, a mianowicie w przypadku usług budowlanych oraz budowlano-montażowych czas ten określa moment wystawienia faktury. Jeżeli wystawienie faktury zostanie pominięte lub obowiązek ten zostanie spełniony z opóźnieniem, moment obowiązku podatkowego powstaje z chwilą upływu terminu, w którym należało ją wystawić, czyli 30 dni od dnia wykonania usługi budowlanej. W przypadku podatku od towarów i usług, odmiennie do podatku dochodowego, otrzymanie zaliczki powoduje powstanie obowiązku podatkowego w VAT. Jeżeli podatnik otrzymał całość lub część zapłaty, np. w postaci przedpłaty, zaliczki, zadatku lub raty, przed dokonaniem dostawy towaru lub wykonaniem usługi, to obowiązek podatkowy na gruncie podatku VAT powstaje w chwili ich otrzymania w odniesieniu do otrzymanej kwoty, a nie do całości należności. W tym przypadku na moment obowiązku podatkowego nie wpływa fakt wystawienia faktury lub faktury zaliczkowej, bo zgodnie z metodą kasową obowiązek powstaje w momencie otrzymania wpłaty. Natomiast po otrzymaniu zapłaty należy wystawić fakturę zaliczkową, nie później niż do 15. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym otrzymano całość lub część należności od nabywcy.

Deweloperzy zobowiązani są do posiadania rachunków powierniczych. Nabywcy w trakcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego wpłacają na rachunek powierniczy zaliczki zgodnie z zawartą umową przedwstępną, np. na poczet nabycia lokalu w budowanym budynku wielolokalowym. Wpłat tych nie należy rozumieć jako zaliczki, zadatku czy przedpłaty jak w ogólnej zasadzie, zgodnie z art. 19a ust. 8 ustawy o VAT. Z istoty rachunku powierniczego wynika, że środki zgromadzone na nim nie są własnością właściciela rachunku, nie może on nimi swobodnie dysponować, a więc do momentu uwolnienia ich na rachunek bieżący dewelopera nie stanowią one zaliczek, które należałoby opodatkować podatkiem VAT. Zatem moment opodatkowania środków wpłaconych przez nabywców określa moment uwolnienia ich z rachunku powierniczego. Stanowisko to zostało potwierdzone przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej w interpretacji indywidualnej z dnia 8 maja 2023 r. (0114-KDIP4-2.4012.166.2023.1.AA, 2023).

Podstawową stawką podatku VAT, stosowaną przy wystawianiu faktur sprzedaży, jest stawka 23%. Jednostki zajmujące się działalnością budowlano-montażową mają możliwość zastosowania obniżonej stawki podatku od wartości dodanej. Jest to możliwe w przypadku obiektów objętych społecznym programem mieszkaniowym. Obniżona stawka wynosi 8% i jest ona stosowana do dostaw, budowy, remontów, modernizacji, termomodernizacji lub przebudowy obiektów budowlanych lub ich części. Za obiekty objęte społecznym programem mieszkaniowym zgodnie z art. 41 ust. 12a ustawy o podatku od towarów i usług uznaje się:

- obiekty budownictwa mieszkaniowego lub ich części, poza lokalami użytkowymi,
 - budynki instytucji ochrony zdrowia świadczących usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarską, zwłaszcza dla ludzi starszych i niepełnosprawnych.
- Są to lokale mieszkalne w budynkach niemieszkalnych, które zakwalifikowano w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w klasie ex 1264.

Jednakże obniżonej stawki nie można stosować do robót wykonywanych poza bryłą budynku, w takim przypadku należy zastosować podstawową stawkę VAT. Wykonując roboty związane z przyłączeniami, np. kanalizacji, podstawę opodatkowania należy podzielić na tę, która dotyczy robót wewnątrz bryły budynku, oraz na tę, która odzwierciedla wartość robót wykonywanych na zewnątrz, oraz odpowiednio zastosować do nich stawkę 8% i 23%. Obniżonej stawki nie można stosować do budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 300 m² oraz lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 150 m². Jednak gdy sprzedaż dotyczy obiektu przekraczającego podane limity, podstawową stawkę VAT 23% należy zastosować jedynie do podstawy opodatkowania odpowiadającej udziałowi powierzchni użytkowej przekraczającej limit, który uprawnia do zastosowania obniżonej stawki podatku od wartości dodanej w wysokości 8% (Sadowska, 2015).

Kolejnym przypadkiem, z którym może się spotkać jednostka prowadząca działalność deweloperską, jest otrzymanie kaucji od kontrahenta. Gdy kontrahent wywiąże się z umowy, kaucja jest mu zwracana. Kaucja nie posiada cech dostawy

towaru lub świadczenia usług, nie zachodzi tutaj bezpośredni związek z dostarczeniem świadczenia ani otrzymaniem zapłaty za nie. W chwili jej otrzymania, tak jak w przypadku podatku dochodowego, nie powstaje obowiązek podatkowy. W przypadku gdy otrzymana kaucja dotyczy, np. zabezpieczenia mienia w trakcie najmu lokalu, a wpłacona kaucja zostanie zliczona jako należność za świadczoną usługę, podmiot świadczący tę usługę musi wystawić fakturę w kwocie kaucji oraz naliczyć i wpłacić należny VAT do jednostki skarbowej.

Podmiot, gdy umowa z kontrahentami przewiduje taką możliwość oraz zająd konkretne okoliczności, np. niewywiązanie się przez drugą stronę z warunków umowy, ma możliwość nałożenia kary umownej na drugą stronę umowy. Zapłata kary nie jest wynikiem spłaty za wzajemne świadczenia, nie posiada ona bezpośredniego związku z wykonywanym świadczeniem i należy ją rozumieć jako rekompensatę za poniesioną stratę. W momencie nałożenia oraz otrzymania zapłaty kary nie wystąpi obowiązek naliczenia podatku VAT.

Deweloper ma możliwość przekazania wybudowanych lub przebudowanych lokali oraz domów pod najem. Jednostka w takim przypadku za świadczone usługi najmu wystawia dla nabywców, czyli najemców, faktury za sprzedaż. Podmiot, sprzedając usługi najmu, musi prawidłowo określić, na jaki cel będzie najmowany dany lokal lub budynek (Kępisty, 2020). Fakturując najem lokalu dla jednostki, która będzie wykonywała tam działalność gospodarczą, co do zasady należy zastosować podstawową 23-procentową stawkę VAT. Jednak w przypadku najmu krótkoterminowego, np. przy najmowaniu apartamentu na kilka dni, zaliczany jest on do zakwaterowania. Nie jest to najem, który zaspokaja cele mieszkaniowe, lecz wykorzystywany jest do celów związanych z pobytem w konkretnym miejscu, np. w celach szkoleniowych lub turystycznych. Usługi zakwaterowania zostały określone w załączniku nr 3 do ustawy o VAT jako usługi opodatkowane stawką 8%. Jeżeli sprzedaż odbywałaby się dla pośrednika, który sam nie korzysta z najmu, lecz go odsprzedaje, to należy zastosować podstawową stawkę. Gdy usługi najmu dotyczą pracowników, należy zastanowić się, czy sprzedaż dokonywana jest bezpośrednio dla pracowników, czy dla przedsiębiorcy, który następnie będzie udostępniał dane pomieszczenia pracownikom. Podsumowując, należy stwierdzić, że transakcja, która w tym przypadku odbywa się pomiędzy dwoma podmiotami gospodarczymi, będzie opodatkowana stawką VAT 23%.

Jeżeli przedmiotem sprzedaży usług jest najem lokalu mieszkalnego (Czech, 2018), który przeznaczony jest wyłącznie na cele mieszkaniowe osób fizycznych, podmiot ma możliwość zastosowania zwolnienia z opodatkowania na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT. Najemca poprzez najem lokalu zaspokaja wyłącznie swoje osobiste potrzeby mieszkaniowe. Nie prowadzi on w tym miejscu działalności gospodarczej ani nie podnajmuje tego lokalu innemu podmiotowi. Nieruchomość musi posiadać charakter mieszkalny, a świadczenie usług nie odbywa się przez pośredników, ani nie są to usługi związane z zakwaterowaniem. Gdy osoba fizyczna prowadzi działalność gospodarczą, np. w postaci jednoosobowej działalności gospo-

darczej w najmowanym lokalu, w tym momencie lokal ten traci charakter mieszkalny. W tym przypadku, wystawiając fakturę sprzedaży, podmiot wynajmujący powinien zastosować podstawową stawkę VAT 23%.

5. Przepisy podatkowe w świetle orzecznictwa organów administracji skarbowej

Przepisy podatkowe dla polskich przedsiębiorców nie zawsze są łatwe do zinterpretowania. Polski system podatkowy według rankingu „International Tax Competitiveness Index” (money.pl, 2021) należy do najbardziej skomplikowanych i został on sklasyfikowany na przedostatniej pozycji. Jednostki mogą znaleźć się w danej sytuacji lub wiedzą, że w przyszłości może wystąpić konkretne zdarzenie gospodarcze, co do którego nie są pewne, w jaki sposób postąpić od strony prawno-podatkowej. W takim przypadku zgodnie z art. 14b (Ordynacja podatkowa, 2022) istnieje możliwość wystąpienia do organu podatkowego z wnioskiem o wydanie wiążącej interpretacji indywidualnej w danej sprawie przez podatnika. Gdy przepisy nie są jasne, w celu ujednoczenia stosowania przepisów prawa podatkowego minister właściwy do spraw finansów publicznych w zakresie prawa podatkowego może wydać interpretację ogólną zgodnie z art. 14a (Ordynacja podatkowa, 2022). Stosując rozwiązania zawarte w interpretacjach, należy pamiętać, że w przypadku interpretacji indywidualnej organy skarbowe muszą przyjąć dane rozwiązanie wyłącznie w przypadku wnioskodawcy. Natomiast interpretacje ogólne mają zastosowanie dla wszystkich jednostek gospodarczych, u których wystąpiło konkretne zdarzenie opisane w danej interpretacji ogólnej, także zastosowanie zawartych w niej rozwiązań nie może zaszkodzić podatnikowi.

W celu sprawdzenia, w jaki sposób organy podatkowe postrzegają zagadnienia opisane w poprzednich rozdziałach, przeanalizowane zostały interpretacje indywidualne, orzecznictwa sądowe oraz wydawane wiążące informacje stawkowe. Dane zostały zebrane z baz: Gofin.pl, Systemu Eureka oraz Open LEX Orzeczenia i pisma urzędowe na przestrzeni lat 2018-2023.

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej (KIS) w interpretacjach z dnia 26 lutego 2021 r. (0114-KDIP1-1.4012.794.2020.1.RR, 2021) oraz z dnia 17 sierpnia 2021 r. (0114-KDIP1-1.4012.398.2021.1.JO, 2021) zgodził się z wnioskodawcami prowadzącymi działalność gospodarczą związaną z realizacją projektów budowlanych, polegających na wznoszeniu budynków. Zdaniem obu deweloperów wpłaty na rachunek powierniczy nie stanowią zaliczki według art. 19a ust. 8 ustawy o VAT. Uzasadniając swoje stanowisko, przywołują przepisy ustawy o VAT i ustawy deweloperskiej, mówiące, że obowiązek podatkowy w podatku od towarów i usług dla wpłat dokonanych na rachunek powierniczy powstanie w momencie zwolnienia tych środków przez bank i przelaniu ich na rachunek bieżący dewelopera, a nie w momencie wpływu środków na rachunek powierniczy.

Kolejnym zanalizowanym zagadnieniem jest moment rozpoznania przychodu w przypadku sprzedaży nieruchomości [Interpretacje Indywidualne Dyrektora KIS z dnia 30 marca 2022 r. (0111-KDIB1-2.4010.41.2022.1.EJ, 2022) oraz z 21.10.2020 r. (0114-KDIP2-1.4010.221.2020.4.JS, 2020)]. Wnioskodawca interpretacji z dnia 30 marca 2022 r. opisał przebieg sprzedaży dla potencjalnego klienta. W pierwszej kolejności podpisywana powinna zostać „umowa rezerwacyjna”, następnie umowa deweloperska w formie aktu notarialnego, która potwierdza zobowiązanie dewelopera do wybudowania i przeniesienia na nabywcę własności określonych przedmiotów sprzedaży objętych umową. Po zapłacie całej kwoty ceny lokalu na rachunek powierniczy następuje przekazanie kluczy do lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Ostatnim etapem transakcji jest podpisanie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności w wykonaniu umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego. Wnioskodawca rozważa moment osiągnięcia przychodu w chwili podpisania protokołu odbioru lub w chwili podpisania aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności w wykonaniu umowy deweloperskiej.

Zdaniem wnioskodawcy, zgodnie z art. 12 ust. 1a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, za datę powstania przychodu uważa się dzień wydania rzeczy, zbycia prawa majątkowego lub wykonania usługi albo częściowego wykonania usługi. Na gruncie przepisów tej ustawy przychód w przypadku sprzedaży rzeczy uzależniony jest od wydania rzeczy, które należy rozumieć jako czynność związaną z przeniesieniem prawa własności. Podsumowując, przychód z tytułu przeniesienia własności nieruchomości powstaje dopiero w momencie zawarcia aktu notarialnego przenoszącego prawo własności tej nieruchomości. Organ wydający interpretację stanowisko wnioskodawcy uznaje za prawidłowe.

W przypadku wnioskodawcy interpretacji z dnia 21 października 2020 r., przedmiot sprzedaży, którą była nieruchomość, został wydany nabywcy do użytkowania w momencie zawarcia przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży. Nastąpiło to na podstawie podpisanego protokołu zdawczo-odbiorczego. Z dniem podpisania umowy przedwstępnej nabywca nieruchomości uzyskał możliwość korzystania i pobierania pożytków naturalnych i cywilnych z tego tytułu. Jednocześnie od tego momentu, na podstawie odrębnego protokołu to nabywca jest odpowiedzialny za przedmiot umowy oraz ponosi wszelkie koszty związane z jego utrzymaniem i eksploatacją. Wątpliwość wnioskodawcy dotyczy m.in. momentu obowiązku podatkowego na gruncie podatku dochodowego z uwagi na charakter zawartej umowy, na mocy której nie doszło jeszcze do definitywnego przeniesienia własności nieruchomości będącej przedmiotem umowy.

Zdaniem organu wydającego interpretację transakcja, której przedmiotem jest nieruchomość, dochodzi do skutku w momencie podpisania aktu notarialnego. Zatem transakcja pozostaje niedokonana do dnia podpisania aktu notarialnego bez względu na to, czy i w jakiej formie oraz wysokości została wpłacona kwota, a także bez względu na to, czy nabywca nieruchomości uzyskał możliwość faktycznego

korzystania z lokalu. Dyrektor KIS wskazuje, że takie postępowanie jest zgodnie z art. 12 ustawy o CIT oraz art. 158 Kodeksu cywilnego. Dalej zostanie poruszona kwestia wysokości stawek podatku od towarów i usług w zakresie stosowania 8-procentowej stawki podatku VAT do prac budowlanych.

Z interpretacji indywidualnej z dnia 16 marca 2018 r. wydanej przez Dyrektora KIS (0113-KDIPT1-1.4012.99.2018.2, 2018) wynika, że zgodnie z art. 42 ust. 12 ustawy o podatku od towarów i usług, aby móc zastosować preferencyjną stawkę VAT 8%, należy jednocześnie spełnić dwa warunki. Zakres wykonywanych czynności musi dotyczyć: budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji lub przebudowy budynków lub ich części, jak również budynki lub ich części, które objęte są wymienionymi czynnościami, muszą być zaliczane do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym. Prace budowlane opisane we wniosku będą dotyczyły budynku, w którym znajdują się lokale mieszkaniowe i użytkowe, gdzie lokale mieszkaniowe stanowią 67% łącznej powierzchni użytkowej. Budynek zalicza się do obiektów budownictwa mieszkalnego oraz jest zakwalifikowany zgodnie z PKOB w sekcji 1, dziale 11, w grupie 112, w klasie 1122 jako budynek mieszkalny (budynki o trzech i więcej mieszkaniach). Powierzchnia lokali mieszkalnych nie przekracza limitu 150 m². Prace będą polegały na remoncie, termomodernizacji i modernizacji. W interpretacji wskazano, że obniżoną stawkę można zastosować do usług wykonywanych wyłącznie w bryle budynku. Umowa na wykonanie prac budowlanych będzie dotyczyła całości budynku objętego społecznym programem mieszkaniowym. Tym samym stawką właściwą dla usług wykonywanych w takim obiekcie będzie preferencyjna stawka podatku 8%.

Wnioskodawca interpretacji z dnia 24 października 2018 r. (I SA/Bk 569/18 – Wyrok WSA w Białymstoku, 2018), która została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku w zakresie stawki podatku VAT dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z wiatą garażową wolnostojącą, przedstawił organ wydający interpretację i uznał stanowisko spółki za nieprawidłowe. Organ stwierdził, że garaż wolnostojący oraz wiatą garażową jako samodzielne obiekty budowlane nie stanowią budynku mieszkalnego ani pomieszczenia służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Obiekty te stanowią pomieszczenia przynależne. Organ stwierdził zatem, że usługi wykonywane przez wnioskodawcę nie stanowią usługi złożonej, do której w całości można zastosować obniżoną stawkę VAT. Świadczenia te zdaniem organu mają charakter samoistny i mogą występować niezależnie od siebie oraz nie stanowią części generalnego świadczenia złożonego. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku potwierdził stanowisko organu wydającego interpretację.

Sprzedaż usług najmu na rzecz innego podmiotu gospodarczego co do zasady powinna zostać opodatkowana przez czynnego podatnika VAT stawką podstawową – potwierdzenie tego wniosku można znaleźć w wiążącej informacji stawkowej wydanej przez Dyrektora KIS 9 lutego 2022 r. (0112-KDSL2-2.440.389.2021.2.EZ, 2022). Wnioskodawca przedstawił stan przyszły, zgodnie z którym ma zamiar nabyć aparta-

ment, a potem go wynajmować na rzecz innego podmiotu gospodarczego będącego operatorem najmu. Operator będzie podnajmował apartament osobom fizycznym, np. turystom, w celu pobytu krótkoterminowego. Dyrektor KIS, wydając wiążącą informację stawkową, wskazał, że na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług w związku z art. 146aa ust. 1 pkt 1 i ust. 1a określa, że w przedstawionej we wniosku sytuacji wnioskodawca do opodatkowania sprzedaży usług najmu powinien zastosować podstawową stawkę VAT 23%.

Z kolei interpretacja indywidualna z dnia 1 lutego 2021 r. wydana przez Dyrektora KIS (0111-KDIB1-1.4010.519.2020.1.NL, 2021) dotyczy kosztów podatkowych u dewelopera. Wnioskodawca jest spółką powołaną do realizacji projektów deweloperskich (budowa wieloetapowego osiedla mieszkaniowego). Ze względu na specyfikę działalności budowlanej, w której projekty realizowane są przez długi czas, spółka ponosi wiele kosztów, a przychód osiągnie dopiero w momencie sprzedaży lokali. Zgodnie z art. 15 ust. 4 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych bezpośrednie koszty uzyskania przychodów związane z przychodami potrącane będą w roku podatkowym, w którym osiągnięty zostanie przychód im odpowiadający. Wnioskodawca uważa, że ustawa o podatku dochodowym nie określa definicji kosztu bezpośredniego ani kosztu pośredniego. W określonych warunkach dane wydatki mogą być bezpośrednimi, a w innych pośrednimi kosztami uzyskania przychodu. Ocena, do których kosztów należy je zakwalifikować, powinna być dokonana po określeniu sytuacji i warunków, w których zostały poniesione. Wydatki, aby stały się kosztem podatkowym, muszą zostać poniesione, być właściwie udokumentowane, pozostawać w związku z prowadzoną przez podatnika działalnością oraz nie znajdować się w grupie kosztów wyłączonych z kosztów uzyskania przychodu według art. 16 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Zdaniem organu wydającego interpretację w opisanej sytuacji, dokonując sprzedaży lokali, powierzchni przynależnych oraz miejsc postojowych, za koszty bezpośrednie należy uznać koszty m.in.:

- otwarcia oraz utrzymania mieszkaniowych rachunków powierniczych (są one niezbędne przy zawieraniu umów przedwstępnych) wraz z kosztami ponoszonymi na kontrole zakończenia poszczególnych etapów przedsięwzięcia przez bank związanych z procedurą wypłaty środków z rachunku powierniczego;
- związane z wykonaniem infrastruktury technicznej i drogowej na terenie nieruchomości;
- związane z wykonaniem przyłącza ciepłego, przyłączenia do sieci elektroenergetycznej oraz instalacji wodno-kanalizacyjnej, które umożliwiłyby właściwe użytkowanie i funkcjonowanie w budynku;
- zagospodarowania terenu wokół budowy, czyli przykładowo budowy chodników umożliwiających pełne użytkowanie, a także zagospodarowania terenów zielonych wraz z placami zabaw, które zwiększą atrakcyjność przedsięwzięcia, a tym samym szanse na znalezienie nabywcy;

- opłat notarialnych oraz sądowych w postępowaniu wieczystoksięgowym ze względu na obowiązek zawierania umów deweloperskich, przedwstępnych oraz przeniesienie własności nieruchomości w formie aktu notarialnego.

Natomiast według organu wydającego interpretację indywidualną kosztami pośrednimi, które nie posiadają bezpośredniego odzwierciedlenia w osiągniętych przychodach, są te za zajęcie pasa drogowego podczas wykonywania prac budowlanych przedsięwzięcia deweloperskiego czy związane z marketingiem, reklamą i z zarządzaniem sprzedażą w postaci prowizji. Wymienione koszty organ podatkowy uznaje za koszty podatkowe, ale odnoszące się do całokształtu działalności, stąd nie mają bezpośredniego związku z wartością konkretnego przychodu, należy je zatem zakwalifikować jako koszty pośrednie.

6. Zakończenie

Jednostki wykonujące działalność deweloperską muszą zmierzyć się z obowiązkiem prawidłowego rozliczenia swoich przedsięwzięć. Trudnościami, z którymi zmagają się te podmioty, są w szczególności problemy z prawidłowym wskazaniem momentu osiągnięcia przychodu, jak również odpowiednie przypisanie do niego kosztów z nim związanych. Jest to istotne nie tylko z punktu widzenia prawa podatkowego, ale również bilansowego. Udowodnienie postawionej tezy przeprowadzono poprzez osiągnięcie celów szczegółowych, co pozwoliło na realizację celu głównego.

Głównym zadaniem badania było zwrócenie uwagi na aspekty podatkowe działalności deweloperskiej, dzięki czemu wskazano kluczowe zdarzenia wymagające rozstrzygnięcia w rachunkowości podmiotu. Do osiągnięcia celu głównego wymagane były cele pośrednie. W podpunkcie drugim scharakteryzowano moment osiągnięcia przychodu, w szczególności zwrócono uwagę na zatrzymane kaucje i otrzymane zaliczki. Problematykę, jaką jest odpowiednie przypisanie kosztów do kosztów uzyskania danego przychodu, poruszono w podpunkcie trzecim. Scharakteryzowano również koszty pośrednie oraz bezpośrednie na gruncie rozliczania podatku dochodowego. Różnica pomiędzy powstaniem obowiązku podatkowego na gruncie podatku od towarów i usług a podatkiem dochodowym została przedstawiona w podpunkcie czwartym. Natomiast podpunkt piąty, w którym opisano przepisy podatkowe w świetle orzecznictwa organów administracji skarbowej, zwraca uwagę na problematykę z samodzielnym interpretowaniem przepisów polskiego prawa podatkowego. Do realizacji poszczególnych celów wykorzystano metodę badawczą, jaką jest studium przypadku. Metoda ta polegała na przeglądzie oraz przygotowaniu zestawień orzecznictwa dotyczących działalności dewelopera, którego obowiązkiem jest rozstrzygnięcie kluczowych zdarzeń, takich jak: moment powstania obowiązku podatkowego z tytułu wpłat na rachunek powierniczy, moment rozpoznania przychodu z tytułu sprzedaży nieruchomości w podatku od towarów i usług z zakresu prac budowlanych oraz zwolnienia z ewidencji sprzedaży dla osób fizycznych przy użyciu kasy rejestrującej.

Literatura

- 0111-KDIB1-1.4010.519.2020.1.NL. (2021). *Interpretacja indywidualna z dnia 01 lutego 2021 roku*. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.
- 0111-KDIB1-2.4010.41.2022.1.EJ. (2022). *Interpretacja indywidualna z dnia 30 marca 2022 roku*. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.
- 0112-KDSL2-2.440.389.2021.2.EZ. (2022). *Wiążąca informacja stawkowa z dnia 09 lutego 2022 roku*. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.
- 0113-KDIP1-1.4012.99.2018.2. (2018). *Interpretacja indywidualna z dnia 16 marca 2018 roku*. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.
- 0114-KDIP1-1.4012.398.2021.1.JO. (2021). *Interpretacja indywidualna z dnia 17 sierpnia 2021 roku*. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.
- 0114-KDIP1-1.4012.794.2020.1.RR. (2021). *Interpretacja indywidualna z dnia 26 lutego 2021 roku*. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.
- 0114-KDIP2-1.4010.221.2020.4.JS. (2020). *Interpretacja indywidualna z dnia 21 października 2020 roku*. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.
- 0114-KDIP2-2.4010.316.2022.2.PK. (2023). *Interpretacja indywidualna z dnia 20 lutego 2023 roku*. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.
- 0114-KDIP4-2.4012.166.2023.1.AA. (2023). *Interpretacja indywidualna z dnia 08 maja 2023 roku*. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.
- I SA/Bk 569/18 – Wyrok WSA w Białymstoku, 24.10.2018 r.
- Antczak-Stępiak, A. (2019). *Czynniki determinujące działalność deweloperską na polskim rynku mieszkaniowym*. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- Brzeski, J. (2016). Kaucja gwarancyjna w kontraktach budowlanych a zmiany w prawie upadłościowym. *Magazyn Autostrady*, 38-39.
- Czech, T. (2018). *Ustawa deweloperska. Komentarz*. Wolters Kluwer.
- Główny Urząd Statystyczny. (2022). *Ludność. Stan i struktura oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2021 r. Stan w dniu 31 grudnia*. Wolters Kluwer. <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/ludnosc/ludnosc-stan-i-struktura-oraz-ruch-naturalny-w-przekroju-terytorialnym-w-2021-r-stan-w-dniu-31-grudnia,6,31.html>
- Jastrzębski, J. i Pasko, K. (2015). Odstąpienie od umowy a dochodzenie kar umownych. *Przegląd Prawa Handlowego*, 8-9.
- Kępiasty, P. (2020). *Stawki VAT dla najmu nieruchomości. Jak ustalić stawkę VAT dla najmu nieruchomości?*. <https://zrozumvat.pl/jak-ustalic-stawke-vat-dla-najmu-nieruchomosci/>
- Krawczyński, M. (2022). *Terminy oraz możliwości przyspieszenia zwrotu podatku VAT*. <https://www.russellbedford.pl/aktualnosci/instrukcje-czynnosci-poradniki/item/2702-terminy-oraz-mozliwosci-przyspieszenia-zwrotu-podatku-vat.html>
- Łakomiak, A. (2021). Ewidencja kosztów gospodarstwa rybnego. *Rachunkowość*, (4), 22-27. [money.pl](https://www.money.pl). (b.d.). *Polski system podatkowy w ognie OECD. Tylko jeden kraj wypadł gorzej*. <https://www.money.pl/podatki/polski-system-podatkowy-w-ognie-oecd-tylko-jeden-kraj-wypadl-gorzej-6695482423339936a.html>
- Sadowska, J. (2015). *Usługi deweloperskie w ujęciu księgowym i podatkowym*. C.H. Beck.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r., poz. 1610, 1615, 1890, 1933)
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 645)
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 1992 r. Nr 21, poz. 86)
- Ustawa z dnia 26 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2022 r., poz. 2587 z późn. zm.)

Tax Aspects of Development Activity

Abstract: Developers are responsible for determining the timing of revenue recognition and assigning costs to that revenue; therefore, the aim of the research was to present tax aspects in developer activity, which will allow to indicate key events requiring resolution in the entity's accounting policy. They concerned: the moment of transfer of rights and risk in the event of sale of premises and buildings or their rental, advance payments, deposits, penalties. The moment of occurrence of the tax obligation in the income tax and in the tax on goods and services was characterized. The essence of direct and indirect tax-deductible costs and exclusion from tax deductible costs against the background of issued tax interpretations and rulings of tax administration authorities was indicated. The case study method was used to achieve these objectives.

Keywords: development activity, revenue, cost, taxes, accounting