



Tax Alert |

Brak amortyzacji bilansowej w spółce nieruchomościowej a amortyzacja podatkowa

KPMG w Polsce

Luty 2022

Zgodnie z artykułem opublikowanym przez Dziennik Gazeta Prawna, który ukazał się 15 lutego br. Ministerstwo Finansów udzieliło DGP odpowiedzi, zgodnie z którą w przypadku spółek nieruchomościowych, które wyceniają budynki według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej i w związku z tym nie dokonują od nich odpisów amortyzacyjnych zgodnie z przepisami o rachunkowości, spółki te nie są uprawnione do dokonywania odpisów amortyzacyjnych w tym zakresie na potrzeby podatku dochodowego od osób prawnych i podatku dochodowego od osób fizycznych.

W naszej opinii rozumienie aktualnie obowiązującego przepisu dot. limitu amortyzacji w spółkach nieruchomościowych zaprezentowane w odpowiedzi Ministerstwa Finansów jest bardzo kontrowersyjne i budzi uzasadnione wątpliwości co do prawidłowości jego wykładni. Poniżej przedstawiamy naszą argumentację.

> Aktualnie obowiązujące przepisy

Zmiany w zakresie amortyzacji podatkowej nieruchomości przez spółki nieruchomościowe zostały wprowadzone przez przepisy Polskiego Ładu 1 stycznia 2022 r. Zgodnie ze znowelizowanym art. 15 ust. 6 Ustawy o CIT kosztem uzyskania przychodów są odpisy z tytułu zużycia środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych (odpisy amortyzacyjne) dokonywane zgodnie z art. 16a-16m, przy czym w przypadku spółek nieruchomościowych odpisy dotyczące środków trwałych zaliczonych do grupy 1 Klasyfikacji, nie mogą być w roku podatkowym wyższe niż dokonywane zgodnie z przepisami o rachunkowości odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe z tytułu zużycia środków trwałych, obciążające w tym roku podatkowym wynik finansowy jednostki.

> Wypowiedź Ministerstwa Finansów

Zgodnie z artykułem opublikowanym przez Dziennik Gazeta Prawna, Ministerstwo Finansów w odpowiedzi na pytanie DGP wskazało, że odnosząc się do kwestii spółek nieruchomościowych, które wyceniają budynki według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej i w związku z tym nie dokonują od nich odpisów amortyzacyjnych zgodnie z przepisami o rachunkowości, spółki te nie są uprawnione do dokonywania odpisów amortyzacyjnych w tym zakresie na potrzeby podatku dochodowego od osób prawnych i podatku dochodowego od osób fizycznych. Nie jest znana dokładna treść zapytania, jakie zostało przesłane do Ministerstwa Finansów, a którego zakres i sposób sformułowania mógł mieć wpływ na treść otrzymanej odpowiedzi. Należy jednocześnie podkreślić, że cytowana odpowiedź MF nie jest oficjalnym stanowiskiem Ministerstwa ani organów podatkowych, a także nie stanowi ona oficjalnej interpretacji przepisów prawnych, do których się odnosi.

> Stanowisko KPMG

W ocenie KPMG rozumienie i argumentacja zaprezentowane w przedmiotowym artykule opublikowanym przez Dziennik Gazeta Prawna wzbudzają szereg wątpliwości.

Z treści art. 15 ust. 6 Ustawy o CIT wynika, że wprowadzenie ograniczenia wysokości podatkowych odpisów amortyzacyjnych do wysokości odpisów dokonywanych na cele rachunkowe zakłada zastosowanie go do spółek nieruchomościowych, które aktywa zaliczone do Grupy 1 KŚT traktują jako środki trwałe podlegające amortyzacji, a dokonywanymi odpisami amortyzacyjnymi obciążają wynik finansowy jednostki. Natomiast podmioty, których dotyczy odpowiedź Ministerstwa Finansów, nie dokonują takich odpisów i nie powinno się do nich stosować przedmiotowego ograniczenia. W szczególności, że nie są spełnione wszystkie przesłanki wymienione w tym przepisie.

W ocenie KPMG, jeżeli celem ustawodawcy byłoby wyeliminowanie możliwości dokonywania odpisów amortyzacyjnych w takim przypadku, zastosowałby on konstrukcję przepisu tożsamą z przepisem dotyczącym zakazu zaliczania do kosztów uzyskania przychodów odpisów amortyzacyjnych od budynków i lokali mieszkalnych, który został wprowadzony poprzez dodanie ust. 2a) w art. 16c Ustawy o CIT i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2023 roku.

Ponadto podążanie za rozumieniem sugerowanym przez MF w cytowanej odpowiedzi, może rodzić obawy o utrzymanie ochrony praw nabytych podatników

Wyprzedzając nieoficjalne stanowisko Ministerstwa Finansów wypracowaliśmy rozwiązanie, w jaki sposób zarządzić tą kwestią, mającą fundamentalne znaczenie dla rynku.

> Jak możemy pomóc?

W ramach naszych usług możemy zaoferować wsparcie obejmujące m.in.:

- wypracowanie rozwiązania w zakresie dalszego amortyzowania nieruchomości dla celów podatkowych,
- analizę wątpliwości oraz wskazanie rekomendowanego podejścia w indywidualnych przypadkach,
- przygotowanie wniosków o wydanie indywidualnych interpretacji prawa podatkowego w przedmiotowym zakresie.

Biura KPMG

Warszawa

ul. Inflancka 4a
00-189 Warszawa
T: +48 22 528 11 00
E: kpmg@kpmg.pl

Gdańsk

al. Zwycięstwa 13a
80-219 Gdańsk
T: +48 58 772 95 00
E: gdansk@kpmg.pl

Kraków

ul. Opolska 114
31-323 Kraków
T: +48 12 424 94 00
E: krakow@kpmg.pl

Katowice

ul. Francuska 36
40-028 Katowice
T: +48 32 778 88 00
E: katowice@kpmg.pl

Poznań

ul. Roosevelta 22
60-829 Poznań
T: +48 61 845 46 00
E: poznan@kpmg.pl

Łódź

ul. Składowa 35
90-127 Łódź
T: +48 42 232 77 00
E: lodz@kpmg.pl

Wrocław

ul. Szczytnicka 11
50-382 Wrocław
T: +48 71 370 49 00
F: +48 71 370 49 01
E: wroclaw@kpmg.pl



Informacje zawarte w niniejszej publikacji mają charakter ogólny i nie odnoszą się do sytuacji konkretnej osoby lub firmy. Pomimo, iż staramy się dostarczać dokładne i aktualne informacje, nie możemy zagwarantować, że takie informacje będą aktualne na dzień ich otrzymania lub że będą nadal aktualne w przyszłości. Nikt nie powinien podejmować decyzji na podstawie takich informacji bez odpowiedniego profesjonalnego doradztwa po dokładnym zbadaniu konkretnej sytuacji.

Nazwa i logo KPMG są znakami towarowymi używanymi na podstawie licencji przez niezależne firmy członkowskie globalnej organizacji KPMG.

© 2022 KPMG Tax M. Michna sp. k., polska spółka komandytowa i członek globalnej organizacji KPMG składającej się z niezależnych spółek członkowskich stowarzyszonych z KPMG International Limited, prywatną spółką angielską z odpowiedzialnością ograniczoną do wysokości gwarancji. Wszelkie prawa zastrzeżone.

[kpmg.pl](https://www.kpmg.pl)