

Podatek od podatku

► KOMENTARZ EKSPERTA

Podatek od podatku



ROBERT GARDZIŃSKI

► PIOTR KWAŚNY

Wliczanie podatku od nieruchomości do czynszu najmu powoduje doliczanie do tej daniny 22 proc. VAT. Praktyka ta jest niesłuszna

Zobowiązanie zapłaty podatku od nieruchomości ciąży na jej właścicielach, którzy później przenoszą poniesiony ciężar wraz z czynszem na najemcę. Właściciel staje następnie przed dylematem, czy prawidłowe jest rozliczenie podatku w formie noty księgowej czy też faktury VAT. Odpowiedź ma istotne znaczenie dla obu stron. Ujęcie daniny od nieruchomości jako części składowej czynszu oznacza, że wartość tego podatku zostanie powiększona o 22 proc. VAT. Jeśli natomiast wynajmujący wystawiłby notę, naraziłby się na stwierdzenie zaległości w VAT.

Interpretacje podatkowe w tym zakresie są wyjątkowo zgodne. Zdaniem fiskusa podatek od nieruchomości, jako świadczenie publiczno-prawne, nie może podlegać dalszej odsprzedaży, ale jest elementem kalkulacyjnym podczas ustalania wartości czynszu. W konsekwencji kwota podatku od nieruchomości stanowi kwotę należną z tytułu usługi najmu, która w całości podlega opodatkowaniu VAT.

Mimo że ta argumentacja wydaje się jasna, to być może należałoby na to zagadnienie spojrzeć trochę inaczej. Po pierwsze, właśnie

dlatego, że podatek od nieruchomości nie może w ogóle być przedmiotem obrotu i w konsekwencji opodatkowania VAT. Między innymi do tego typu operacji ma służyć nota księgowa, za pomocą której obciążany jest kontrahent. Po drugie, często kalkulacji czynszu najmu dokonuje się poza podatkiem od nieruchomości, który jako obowiązkowe świadczenie dodawany jest do końcowego wyniku. Wreszcie po trzecie, w wielu umowach podatek ten jest wymieniony w innej części niż elementy składowe czynszu najmu, co wskazuje na jego odrębny charakter.

Podsumowując – mimo że argumentacji fiskusa nie można zarzucić braku logiki, to w mojej ocenie postrzeganie podatku od nieruchomości jako przedmiotu opodatkowania VAT jest kolejnym wyrazem profiskalnej polityki organów podatkowych, i chociaż z punktu widzenia najemcy ciężar ten jest tylko czasowy – jako podatek naliczony – to niepotrzebnie pogarsza płynność finansową, która i tak narażona jest na zagrożenia zewnętrzne.

—oprac. maj

Autor jest doradcą podatkowym, menedżerem w dziale podatków i opłat Alma Consulting Group Polska