

5. Amortyzacja własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu

Wynajmuję spółdzielcze mieszkanie, które odziedziczyłam po rodzicach. Przychody z najmu opodatkowuję zryczałtowanym podatkiem od uzyskanych przychodów. W tym roku postanowiłam zmienić formę opodatkowania na podatek dochodowy według skali podatkowej i amortyzować wynajmowaną lokal. Jak określić stawkę amortyzacji takiego lokalu mieszkalnego?

ODPOWIEDŹ

Zmiana formy opodatkowania przychodów z najmu lokalu mieszkalnego ze zryczałtowanego podatkiem od przychodów ewidencjonowanych na podatek dochodowy według skali podatkowej pozwala na zaliczenie odpisów amortyzacyjnych od przedmiotu najmu do kosztów podatkowych. Należy jednak pamiętać, że w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przedmiotem najmu będzie wartość niematerialna i prawna.

UZASADNIENIE

W wyniku zmiany formy opodatkowania przychodów z najmu lokalu mieszkalnego ze zryczałtowanego podatkiem od przychodów ewidencjonowanych na podatek dochodowy według skali podatkowej podatnikowi, przy obliczaniu należnego podatku dochodowego przysługiwać będzie prawo do pomniejszenia uzyskanego przychodu o koszty uzyskania przychodów.

Jednym z kosztów uzyskania przychodów będą odpisy amortyzacyjne od przedmiotu najmu. Zgodnie z art. 22a ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych amortyzacji podlegają, z zastrzeżeniem art. 22c, stanowiące własność lub współwłasność podatnika, nabyte lub wytworzone we własnym zakresie, kompletne i zdatne do użytku w dniu przyjęcia do używania:

- 1) budowle, budynki oraz lokale będące odrębną własnością,
- 2) maszyny, urządzenia i środki transportu,
- 3) inne przedmioty

– o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok, wykorzystywane przez podatnika na potrzeby związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą albo oddane do używania na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub umowy określonej w art. 23a pkt 1, zwane środkami trwałymi.

Jak wynika z opisu przedstawionego przez Czytelnika przedmiotem najmu jest spółdzielcze mieszkanie, czyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, będące ograniczonym prawem rzeczowym. Mamy tu zatem do czynienia z wartością niematerialną i prawną.

Według art. 22b ust. 1 ustawy o pdof amortyzacji podlegają, z zastrzeżeniem art.22c, nabyte od innego podmiotu, nadające się do gospodarczego wykorzystania w dniu przyjęcia do używania:

- 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,
- 3) prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- 4) autorskie lub pokrewne prawa majątkowe,
- 5) licencje,

- 6) prawa określone w ustawie z dnia 30 czerwca 2000 roku – Prawo własności przemysłowej,
 - 7) wartość stanowiąca równowartość uzyskanych informacji związanych z wiedzą w dziedzinie przemysłowej, handlowej, naukowej lub organizacyjnej (know-how)
- o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok, wykorzystywane przez podatnika na potrzeby związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą albo oddane przez niego do używania na podstawie umowy licencyjnej (sublicencji), umowy najmu, dzierżawy lub umowy określonej w art. 23a pkt 1, zwane wartościami niematerialnymi i prawnymi.

Podstawę naliczania odpisów amortyzacyjnych stanowi wartość początkowa środka trwałego. Według art. 22g ust. 1 ww. ustawy za wartość początkową środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, z uwzględnieniem ust. 2–18, uważa się w razie odpłatnego nabycia – cenę ich nabycia. Wartość początkową praw majątkowych, w tym licencji i autorskich praw majątkowych, stanowi cena nabycia tych praw; jeżeli wynagrodzenie (opłaty) wynikające z umowy licencyjnej albo z umowy o przeniesienie innych praw majątkowych jest uzależnione od wysokości przychodów z licencji lub praw uzyskanych przez licencjobiorcę albo nabywcę – przy ustalaniu wartości początkowej praw majątkowych, w tym licencji, nie uwzględnia się tej części wynagrodzenia.

W stanie przedstawionym w pytaniu nabycie lokalu nastąpiło w wyniku dziedziczenia. W takim przypadku wartość początkową stanowi wartość rynkowa z dnia nabycia, chyba że umowa darowizny albo umowa o nieodpłatnym przekazaniu określa tę wartość w niższej wysokości.

Zgodnie z treścią art. 22i ust. 1 ustawy o pdof odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych, dokonuje się przy zastosowaniu stawek amortyzacyjnych określonych w Wykazie stawek amortyzacyjnych i zasad, o których mowa w art. 22h ust. 1 pkt 1.

Według art. 22m ust. 4 ustawy pdof odpisów amortyzacyjnych od własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej dokonuje się przy zastosowaniu rocznej stawki amortyzacyjnej w wysokości 2,5%; przy ustalaniu wartości początkowej tych praw podatnicy mogą stosować zasadę określoną w art. 22g ust. 10, z tym że wówczas roczna stawka amortyzacyjna wynosi 1,5%.

W myśl art. 22g ust. 10 podatnicy mogą ustalić wartość początkową budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych: wynajmowanych, wydzierżawianych albo używanych przez właściciela na cele prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, przyjmując w każdym roku podatkowym wartość stanowiącą iloczyn metrów kwadratowych wynajmowanej, wydzierżawianej lub używanej przez właściciela powierzchni użytkowej tego budynku lub lokalu i kwoty 988 zł, przy czym za powierzchnię użytkową uważa się powierzchnię przyjętą dla celów podatku od nieruchomości.

Anna Maj

Podstawa prawna: art. 22a ust. 1, art. 22b ust. 1, 22g ust. 1 i ust. 10, art. 22i ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych