

Warszawa, dnia 7 kwietnia 2015 r.

Poz. 23

**INTERPRETACJA OGÓLNA Nr DD6.8201.1.2015.1.MZG  
MINISTRA FINANSÓW**

z dnia 2 kwietnia 2015 r.

**w sprawie możliwości zaliczania do kosztów uzyskania przychodów odpisu na fundusz  
remontowy zasobów mieszkaniowych w spółdzielni mieszkaniowej, dokonany od lokalu  
użytkowego**

Na podstawie art. 14a § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012 r. poz. 749, z późn. zm.), uwzględniając orzecznictwo sądów administracyjnych, w celu zapewnienia jednolitego stosowania prawa podatkowego przez organy podatkowe oraz organy kontroli skarbowej w zakresie możliwości zaliczania do kosztów uzyskania przychodów odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych w spółdzielni mieszkaniowej, dokonany od lokalu użytkowego, przedstawiam następujące wyjaśnienia.

Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2014 r., poz. 851, z późn. zm.), zwana dalej ustawą CIT, określa w art. 16 ust. 1 pkt 9, iż do kosztów uzyskania przychodów nie zalicza się odpisów i wpłat na różnego rodzaju fundusze tworzone przez podatnika. Jednocześnie w lit. a) tego przepisu wprowadzono wyjątek od tej zasady. Dotyczy on podstawowych odpisów i wpłat na te fundusze, jeżeli obowiązek lub możliwość ich tworzenia w ciężar kosztów określają odrębne ustawy – w takim przypadku podstawowe odpisy i wpłaty mogą zostać zaliczone do kosztów uzyskania przychodów.

Należy zwrócić uwagę, że art. 16 ust. 1 pkt 9 lit. a) ustawy CIT w zakresie podstawy prawnej do odnoszenia odpisów na fundusz w ciężar kosztów, odsyła do innych aktów prawnych o randze ustawowej. W kontekście spółdzielni mieszkaniowych ustawą tą będzie ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222). Na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Ponadto z art. 1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika, że celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Jednocześnie określenie „lokal”, w myśl art. 2 ust. 1 tej ustawy, oznacza zarówno lokal mieszkalny, jak też lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy o własności lokali. Warto zaznaczyć, że także na gruncie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) zarówno

samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, są określane jednolitym mianem lokalu, a więc ich regulacja prawna jest jednakowa.

Jak wskazuje Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 4 września 2013 r., sygn. akt II FSK 2581/11, w wyniku analizy regulacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „(...) stwierdzić należy, że do zasobów mieszkaniowych (w rozumieniu przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) zaliczane są również lokale użytkowe (...). Skoro zatem świadczenie na rzecz funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych dotyczy tak samo właścicieli lokali mieszkalnych jak i użytkowych, a ustawa w tym zakresie nie rozróżnia regulacji, to należy uznać, że odpisy na fundusz remontowy dokonywane od lokali użytkowych także mogą być zaliczone do kosztów uzyskania przychodów.”

Naczelny Sąd Administracyjny w powyższym wyroku wskazał także, iż zwrot „zasoby mieszkalne” użyty w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „(...) obejmuje również "lokale użytkowe". Uwzględniając przedstawiony zakres pojęcia "zasoby mieszkaniowe" należy stwierdzić, że odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, o których mowa w art. 6 ust. 3 u.s.m., dokonane od lokali użytkowych, stanowią koszt uzyskania przychodu na podstawie art. 15 ust. 1 w zw. z art. 16 ust. 1 pkt 9 lit. a) u.p.d.o.p.”

Zwrócić należy uwagę, iż analogiczny pogląd wynika także z innych orzeczeń Naczelnego Sądu Administracyjnego (por. wyrok z dnia 10 stycznia 2014 r., sygn. akt II FSK 268/12, wyrok z dnia 29 stycznia 2014 r., sygn. akt II FSK 266/12, czy wyrok z dnia 24 czerwca 2014 r., sygn. akt II FSK 1777/12).

Mając na uwadze powyższe, odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych w spółdzielni mieszkaniowej, dokonywane od lokali użytkowych, mogą podlegać zaliczeniu do kosztów uzyskania przychodów na podstawie art. 16 ust. 1 pkt 9 lit a) ustawy CIT w zw. z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Minister Finansów: z up. J. Neneman