

Podatkowe ujęcie przychodów i kosztów u dewelopera (CIT, PIT)

Przychody

Data powstania przychodu jest data aktu notarialnego - przeniesienia własności lokalu /budynku.

Nie ma znaczenia wpłacona wcześniej kwota, jej forma czy faktu czy nabywca nieruchomości uzyskał możliwość faktycznego korzystania lokalu.

Interpretacje Indywidualne Dyrektora KIS

z dnia 30.03.2022 r. (0111-KDIB1-2.4010.41.2022.1.EJ, 2022),

z 21.10.2020 r. (0114-KDIP2-1.4010.221.2020.4.JS, 2020)

Koszty

W ujęciu podatku dochodowego inaczej przedstawia się sytuacja zakwalifikowania kosztów do kosztów bezpośrednich i pośrednich, co wpływa na datę ich rozliczenia.

Koszty uzyskania przychodów **bezpośrednio** związane z przychodami, odnoszące się **do przychodów danego roku podatkowego**, a poniesione po zakończeniu tego roku podatkowego do dnia:

1) sporządzenia sprawozdania finansowego, zgodnie z odrębnymi przepisami, nie później jednak niż do upływu terminu określonego do złożenia zeznania, jeżeli podatnicy są obowiązani do sporządzania takiego sprawozdania, albo

2) złożenia zeznania, nie później jednak niż do upływu terminu określonego do złożenia tego zeznania, jeżeli podatnicy, zgodnie z odrębnymi przepisami, nie są obowiązani do sporządzania sprawozdania finansowego
- są potrącalne w roku podatkowym, w którym osiągnięte zostały odpowiadające im przychody.

Koszty ponoszone po tym dniu - są potrącalne w roku podatkowym następującym po roku, za który sporządzane jest sprawozdanie finansowe lub składane zeznanie.

Koszty pośrednie - czyli takie których nie jesteśmy w stanie powiązać ze sprzedażą towarów/materiałów/produktów/usług itd. np. koszty ogólnozakładowe są potrącalne w dacie ich poniesienia, z wyjątkiem tych które dotyczą więcej niż 1 roku podatkowego.

Koszty bezpośrednie (zgodnie z orzecznictwem podatkowym) - przykłady

- 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 umożliwiałyby 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.
- usługi kontroli technicznej projektu;
- usługi zarządzania projektem;
- koszty prospektów informacyjnych Projektu;
- opłaty za zajęcia pasa drogowego w związku z realizacją projektu;
- opłaty z tytułu dzierżawy gruntu w związku z realizacją projektu;
- kwoty wypłacane na podstawie porozumień dobrosąsiedzkich w związku z realizacją projektu;
- koszty wybudowania lub przebudowania infrastruktury drogowej w związku z realizacją projektu;

- koszty umów deweloperskich i umów przenoszących własność lokali (opłaty notarialne);
- składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny,
- wydatki poniesione na opłatę stałą za cesję związaną z konkretną umową deweloperską, której konieczność ponoszenia wynika z zapisów umowy z bankiem o prowadzenie rachunku powierniczego
- wydatki na spłatę odsetek od pożyczek zaciągniętych na finansowanie nabycia prawa użytkowania wieczystego działek, na których ma być realizowana inwestycja;
- wydatki poniesione na spłatę odsetek od kredytów deweloperskich zaciągniętych na finansowanie realizacji I etapu Inwestycji;
- wydatki poniesione na spłatę pozaodsetkowych kosztów kredytu

Koszty pośrednie (zgodnie z orzecznictwem podatkowym) - przykłady

- związane z marketingiem, reklamą i z zarządzaniem,
- sprzedażą w postaci prowizji
- opłata za poręczenie związane z projektem;
- koszty najmu, wyposażenia i eksploatacji biura sprzedaży Projektu;
- koszty bieżącego utrzymania Projektu;
- koszty utrzymania nieruchomości w okresie między uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie a przeniesieniem własności lokali na nabywców;
- usługi wsparcia o charakterze administracyjnym w związku z realizacją projektu;
- opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, na którym realizowany jest Projekt;
- podatek od nieruchomości, na której jest realizowany Projekt;
- koszty ochrony placu budowy,
- podatek od nieruchomości;

Interpretacja

Interpretacja 25.09.2023 nr 0114-KDIP2-2.4010.399.2023.1.IN

(<https://sip.lex.pl/orzeczenia-i-pisma-urzedowe/pisma-urzedowe/0114-kdip2-2-4010-399-2023-1-in-wydatki-dewelopera-jako-185234669>)

Interpretacja z 1.02.2021 nr 0111-KDIB1-1.4010.519.2020.1.NL, 2021)

Interpretacja z 26.10.2018 (0114-KDIP2-2.4010.386.2018.2.AG)

<https://sip.lex.pl/orzeczenia-i-pisma-urzedowe/pisma-urzedowe/0114-kdip2-2-4010-386-2018-2-ag-koszty-podatkowe-185030646>