

TAX DEPRECIATION

real estate

Optymalizacja Podatkowa w Nieruchomościach

Nasze doświadczenie w przeprowadzaniu analiz możliwości uzyskania korzyści poprzez optymalizację podatkową opartą na segregacji kosztów pozwala nam osiągnąć wymierne korzyści dla naszych klientów poprzez przyspieszenie odpisów amortyzacji podatkowej.

Współpracujemy z naszym lokalnym partnerem firmą Blackstones Audit w celu zapewnienia pełnej zgodności z obowiązującymi w Polsce przepisami podatkowymi.



Stawki podatkowe stosowane przy amortyzacji budynków i środków trwałych są odzwierciedleniem okresu ekonomicznej użyteczności ich całości lub części. O ile budynki i budowle jako jedna kategoria mają przypisaną bardzo niską stawkę amortyzacji ich elementy takie jak wyposażenie itp. mogą podlegać szybszej amortyzacji. W celu wydzielenia elementu musi istnieć możliwość wyodrębnienia go jak również określenia jego wartości.

Koncepcja wykorzystania analizy opartej na segregacji kosztów w celu uzyskania wyższej stawki amortyzacyjnej nie jest rozpowszechniona i może podlegać weryfikacji przez polskie organy skarbowe i inspektora podatkowego. Ostatecznie wyniki mogą różnić się w poszczególnych przypadkach.



W celu wykazania potencjalnych korzyści wynikających z segregacji kosztów przy nowej inwestycji w nieruchomość porównaliśmy zdyskontowaną wartość netto oszczędności podatkowych, które mogłyby wynikać z podziału jej na elementy zamiast amortyzacji całych poniesionych kosztów na poziomie 2.5%.

Przyjęliśmy stopę dyskontową w wysokości 5%, stosowanie podwójnej amortyzacji przyspieszonej i miesięcznego odpisu amortyzacyjnego. Oszczędności są wyrażone jako procent uzyskany bez poniesienia dodatkowych nakładów:

Typ budynku	po 10 latach	po 20 latach
Budynek biurowy o wysokim standardzie	27%	12%
Hotel klasy biznesowej na terenie zurbanizowanym	91%	47%
Supermarket - konstrukcja i wyposażenie	94%	49%
Salon samochodowy sieci multifranczyzowej dealerskiej	31%	16%

Jak to działa w Polsce

Dochody z działalności gospodarczej podlegają opodatkowaniu na poziomie 19% zarówno w wypadku spółek prawa handlowego jak i też spółek osobowych. Amortyzacja jest traktowana jako koszt uzyskania przychodu.

Główne kategorie aktywów i roczne stawki amortyzacji podatkowej są wykazane w poniższej tabeli:

Grupa	Wskaźnik %
1 Budynki i budowle	2.5 (patrz uwaga 1)
2 Prace inżynierskie	2.5 to 4.5 (patrz uwaga 2)
3 Kotły i urządzenia wytwarzające energię	7.0 do 14.0
4 Maszyny ogólne, urządzenia i sprzęt	7.0 do 18.0
5 Specjalistyczne maszyny, urządzenia i sprzęt	7.0 do 25.0
6 Urządzenia techniczne	4.50 do 25.0
7 Środki transportu	7.0 do 20.0
8 Majątek ruchomy i osprzęt	10.0 do 25.0

*Uwaga 1: Budynki mieszkalne 1,5%
Inne typy budynków od 4,5 do 10%*

Uwaga 2: Określone prace od 10 do 20%

Odpisy amortyzacyjne dla grupy 1 i 2 są obliczane przy zastosowaniu metody liniowej. Amortyzacja liniowa polega na równomiernym amortyzowaniu środka trwałego przez cały okres jego użytkowania. Aby wyliczyć kwotę amortyzacji rocznej, należy podzielić wartość środka trwałego przez cały przewidywany okres jego użytkowania.



Dla grup od 3 do 6 i 8 (plus pojazdy z wyłączeniem samochodów osobowych), może być zastosowana metoda degresywna. Podstawą jej rocznego obliczania jest wartość netto środka trwałego (wartości początkowa pomniejszona o wcześniejsze odpisy roczne).

Dla danego środka trwałego metodę degresywną stosuje się tak długo, aż wartość rocznego odpisu

będzie niższa od wartości jednorocznego odpisu amortyzacyjnego w przypadku wykorzystania stawki liniowej. W tym momencie następuje przejście na metodę liniową.

Amortyzację można stosować dla budynków i budowli, ale nie dla gruntów. Wyższe stawki amortyzacji można stosować w przypadku środków trwałych, które nie są wbudowane stałe w konstrukcję budynku, bądź podlegają okresowej wymianie. Choć istnieje pewna dowolność w alokacji środków trwałych, podatnik nie może ich alokować dowolnie.



Podział musi być dokonany zgodnie z rozporządzeniem Ministerstwa Finansów odnośnie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT). KŚT zawiera wskazówki jakie kody środków trwałych powinny być stosowane, ale podział pozycji do celów amortyzacji podatkowej jest w gestii podatnika.

W przypadku trudności podatnik powinien złożyć wniosek do Urzędu Statystycznego w Łodzi w celu uzyskania urzędowej interpretacji.

Podatnik może wybrać niższe stawki amortyzacji niż maksymalnie dozwolone i ma prawo do zmiany stawki w górę i w dół z roku na rok. W Polsce strata podatkowa musi być rozliczona w ciągu pięciu lat, przy czym w jednym roku można odliczyć jedynie część poniesionej straty. Segregacja kosztów, która daje możliwość dodatkowych odliczeń podatkowych z tytułu amortyzacji będzie korzystna tylko wtedy, kiedy będą one rozliczone w tym przedziale czasowym.

Prace aranżacyjne najemców

Możliwe jest amortyzowanie tych prac na zasadach obowiązujących w grupie 8, czyli na poziomie 20% pod warunkiem, że są one konieczne ze względu na wymagania biznesowe najemcy. Z drugiej strony, jeżeli są to po prostu prace wykończeniowe lub zamienne zazwyczaj wykonywane przez właściciela nieruchomości, to będą obowiązywały normalne zasady. Istnieje także możliwość odpisania w koszty podatkowe w okresie obowiązywania danej umowy najmu.

Nabycie nieruchomości

Budynki niemieszkalne starsze niż 5-letnie mogą być amortyzowane przez okres równy 40 lat pomniejszony o wiek budynku. Na przykład budynek 28-letni może być amortyzowany przez okres 12 lat. Okres amortyzacji budynków i budowli nie może być krótszy niż 10 lat. Budynek nie starszy niż 5-letni jest traktowany jak nowy i obowiązują normalne zasady.

Budynki mieszkalne starsze niż 5-letnie można amortyzować przy użyciu stawki 10%.

Niektóre elementy budynku mogą być amortyzowane przez nabywcę oddzielnie w taki sam sposób jak nowe budowle.

Podstawową sprawą jest dokonanie podziału przed zawarciem umowy kupna sprzedaży i ujawnienie podziału w akcie notarialnym.

Prawidłowe dokonanie podziału kosztów między sprzęt, budynki i grunty jest niezbędne w celu pełnego wykorzystania dostępnych ulg. Specjalistyczne doradztwo ma tutaj kluczowe znaczenie. W Polsce wycena gruntu przed zakupem musi być przeprowadzona przez uprawnionego rzeczoznawcę. Współpracujemy z renomowaną firmą rzeczoznawców majątkowych Polish Properties.

Jeśli kupujący musi zmodernizować budynek, a koszt modernizacji będzie większy niż 30% ceny zakupu, można zastosować zasady amortyzacji takie jak dla używanych budynków przy założeniu że koszty zostały poniesione zanim nieruchomość została po raz pierwszy wprowadzona do ewidencji podatnika.

Kupujący środek trwały z grup od 3 do 6 i 8, który był używany przez ponad 6 miesięcy, lub zmodernizowany kosztem ponad 20% ceny zakupu będzie go amortyzował przez ponad 60 miesięcy.

Davis Langdon

Zespół do spraw Bankowości, Podatków i Finansów w Davis Langdon LLP, jednej z wiodących międzynarodowych firm konsultacyjnych działających w branży nieruchomości, oferuje doradztwo Klientom inwestującym w budownictwie, infrastrukturze i nieruchomościach, niezależnie reprezentując interesy klienta, ograniczając ryzyko i maksymalizując wartość.

Zespół do spraw amortyzacji podatkowej w Davis Langdon jest oparty na specjalistycznej wiedzy i doświadczeniu firmy Crosher & James, wieloletnich liderów wśród niezależnych konsultantów w Wielkiej Brytanii przed połączeniem z Davis Langdon w 2001 roku.



Usługi księgowe i podatkowe

Blackstones Audit jest wiodącą firmą doradcą oferującą pełen zakres usług dla średniej wielkości przedsiębiorstw w Polsce, w tym: audyt, due diligence, doradztwo podatkowe, outsourcing finansowy, zarządzanie finansami przedsiębiorstw, usługi IPO. Blackstones Audit specjalizuje się w obsłudze inwestorów zagranicznych, a w ciągu ostatnich 16 lat jej założyciele pomogli klientom zainwestować ponad 1 mld € w polską gospodarkę. Firma Blackstones Audit posiada specjalistyczną wiedzę z zakresu inwestycji w nieruchomości i obecnie pomaga klientom w zarządzaniu ponad 4 mld € aktywów.

Wyceny

Polish Properties Sp. z o.o. powstała w 2004 roku w odpowiedzi na zapotrzebowanie ze strony prywatnych i instytucjonalnych inwestorów szukających usług due diligence i wyceny nieruchomości w Polsce świadczonych z zachowaniem poufności. Zgodnie z polskim prawem tego typu analizy muszą być przeprowadzane przez „kwalifikowane” firmy. Polish Properties przeprowadza wszystkie typy wycen dla szerokiego zakresu nieruchomości dla inwestorów, banków jak i też użytkowników.

tax depreciation specialists

Rachel Sanders: rachel.sanders@davislangdon.com | Tim Beresford: tim.beresford@davislangdon.com |
Richard Whittaker: richard.whittaker@davislangdon.com | Heather Atkins: heather.atkins@davislangdon.com

Tel: +44 (0) 20 7061 7141 | www.davislangdon.com | www.aecom.com

Cost Management | Project Management | Program Management | Banking Tax & Finance | Building Surveying | Design Management | Engineering Services | Health & Safety Services | Legal Support | Management Consulting | Mixed-use Masterplanning | Specification Consulting | Value Planning & Risk