



Polski Ład: koniec amortyzacji lokali i budynków mieszkalnych

Podatnicy, którzy dokonują amortyzacji lokali lub budynków mieszkalnych muszą przygotować się na istotne zmiany w zasadach amortyzacji ww. obiektów.

Nowelizacja przepisów podatkowych wynikająca z Polskiego Ładu obejmie zmianę zasad amortyzacji lokali oraz budynków mieszkalnych wykorzystywanych w działalności gospodarczej, zarówno przez podatników podatku dochodowego od osób fizycznych, jak i od osób prawnych. Jakie modyfikacje w tym zakresie wejdą w życie od 1 stycznia 2022 r.?

KŚT – rodzaje lokali i budynków mieszkalnych

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 3 października 2016 roku w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT), w zakresie budownictwa mieszkalnego wyróżnić można:

- budynki mieszkalne (KŚT 110) – budynki, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych, takie jak m.in. budynki jednorodzinne (wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej, szeregowej albo grupowej, posiadające własne wejście z poziomu gruntu); budynki o dwóch mieszkaniach (wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej, szeregowej albo grupowej o dwóch mieszkaniach);

- lokale mieszkalne (KŚT 122) – wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku izby lub zespoły izb przeznaczone na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (KŚT 122).

Lokale i budynki mieszkalne – dotychczasowe zasady amortyzacji

Do końca 2021 r. podatnicy podatku PIT i CIT mogą dokonywać amortyzacji (metodą liniową, przyspieszoną lub indywidualną) lokali mieszkalnych, budynków mieszkalnych oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i zaliczać odpisy amortyzacyjne do kosztów uzyskania przychodów, jeżeli spełniają one definicję środka trwałego. Będzie tak, jeżeli będą stanowiły własność lub współwłasność podatnika, przewidywany czas ich użytkowania będzie przekraczał rok, będą kompletne i zdadne do użytku oraz będą przeznaczone do celów działalności gospodarczej albo oddane przez podatnika do użytku na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub leasingu.

Stawka amortyzacji dla budynków oraz lokali mieszkalnych wynosi zasadniczo 1,5%, natomiast w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest to 2,5%.

Co zmienia Polski Ład w zasadach amortyzacji lokali i budynków mieszkalnych?

Co istotne, Polski Ład wprowadza wyłączenie z amortyzacji ww. obiektów:

- zmieniając art. 22c pkt 2 ustawy PIT, zgodnie z którym od 1 stycznia 2022 r. amortyzacji nie podlegają budynki mieszkalne wraz ze znajdującymi się w nich dźwigami, lokale mieszkalne stanowiące odrębną nieruchomość, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, służące prowadzonej działalności gospodarczej lub wdzierżawiane albo wynajmowane na podstawie umowy;

oraz:

- dodając art. 16c pkt 2a do ustawy CIT, zgodnie z którym od 1 stycznia 2022 r. amortyzacji nie podlegają budynki mieszkalne, lokale mieszkalne stanowiące odrębną nieruchomość, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

W związku z powyższym od 1 stycznia 2022 r. nie będzie możliwe dokonywanie amortyzacji od ww. obiektów, nawet jeżeli te są wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej. Amortyzacji będą mogły w dalszym ciągu podlegać lokale i budynki użytkowe.

W 2022 r. odpisy amortyzacyjne zaliczymy do kosztów

Polski Ład w art. 71 ust. 2 przewiduje przepisy przejściowe, zgodnie z którymi podatnicy PIT i CIT mogą nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2022 r. zaliczać do kosztów uzyskania przychodów odpisy amortyzacyjne od środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych będących odpowiednio budynkami mieszkalnymi, lokalami mieszkalnymi stanowiącymi odrębną nieruchomość, spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego lub prawem do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, nabytych lub wytworzonych przed dniem 1 stycznia 2022 r.

Po więcej informacji zapraszamy na www.acco-tax.pl