

CZY URZĄD SKARBOWY BĘDZIE KONTROLOWAŁ  
WŁAŚCICIELI UBIEGAJĄCYCH SIĘ O ZWROT?

## ZWROT PODATKU DLA WŁAŚCICIELI BUDYNKÓW?

MOŻLIWOŚĆ UZYSKANIA ZWROTU NADPŁACONEGO PODATKU Z PRZYCHODÓW Z BUDYNKU WESZŁA W ŻYCIĘ 1 STYCZNIA 2019 R. JAKO NOWELIZACJA USTAWY O PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB PRAWNYCH. KWOTĘ ZAPŁACONEJ I NIEODLICZONEJ W ROKU PODATKOWYM DANINY OD PRZYCHODÓW Z BUDYNKÓW ODLICZA SIĘ OD ZALICZEK PŁACONYCH W CAŁYM ROKU PODATKOWYM. ODLICZENIA DOKONUJE SIĘ W ZEZNANIU ROCZNYM, A NIEODLICZONA KWOTA PODLEGA ZWROTOWI NA WNIOSEK PODATNIKA.

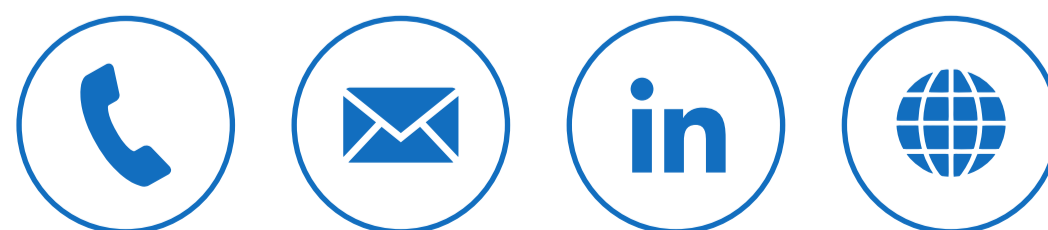
Mechanizm zwrotu podatku CIT to narzędzie znane w ustawodawstwach innych państw, np. na Malcie czy w Szwajcarii. W tych krajach podatnicy uzyskują zwroty zazwyczaj bezproblemowo. Biorąc pod uwagę cel fiskalny, jaki przyświecał polskiemu ustawodawcy przy wprowadzeniu nowelizacji do ustawy, nie można wykluczyć, że działania organów podatkowych będą nakierowane na maksymalne ograniczenie wysokości zwrotów.

### Michał Zdyb

DYREKTOR DZIAŁU PODATKOWEGO W KR GROUP



O AUTORZE



### Trudności z otrzymaniem zwrotu

Otrzymanie zwrotu podatku nie jest automatyczne oraz bezwarunkowe. Przepisy wskazują bowiem, że zwrot podatku z przychodów od budynków będzie możliwy, jeżeli organ skarbowy nie stwierdzi nieprawidłowości wysokości zobowiązania podatkowego np.

W zakresie wyliczania podatku np. zaniżona podstawa opodatkowania na skutek rozpoznania wydatku jako kosztu uzyskania przychodu, który to wydatek zostanie zakwestionowany przez organ podatkowy, błędne rozliczanie finansowania dłużnego dla celów podatkowych, zaniżenie przychodów na skutek nieprawidłowego rozliczania w czasie.

Bierze się również pod uwagę kwestię straty, w złożonym zeznaniu podatkowym, oraz podatku od przychodów z budynków (w szczególności jeżeli koszty finansowania dłużnego poniesione w związku z nabyciem lub wytworzeniem budynku), jak również to, czy inne przychody i koszty ustalone zostały na warunkach rynkowych.

### Brak jasności w zakresie przedmiotu weryfikacji

Przepisy nie regulują trybu, w jakim organ podatkowy będzie badał opisane powyżej obszary podatkowe. Taka weryfikacja może następować np. w ramach czynności sprawdzających. Wówczas organ podatkowy wzywa podatnika do przedstawienia wybranych dokumentów. Takimi dokumentami są zazwyczaj kalkulacja podatku, dokumentacja źródłowa pozwalająca na ustalenie wartości początkowej budynku, dokumentacja dotycząca finansowania dłużnego oraz dokumentacja cen transferowych. Możliwe jest również, że organy podatkowe będą badać kwestie zwrotu w sposób bardziej wnikliwy i zostanie w tym celu wszczęte postępowanie podatkowe.

### Celowe uniknięcie płatności

Przedmiotem badania ze strony organu podatkowego będą na pewno kwestie związane z tym, czy nie doszło, bez uzasadnionych przyczyn ekonomicznych, do przeniesienia w całości albo w części własności bądź współwłasności budynku, lub czy nie

miało miejsce oddanie do używania budynku na podstawie umowy leasingu – w celu uniknięcia podatku od przychodów z budynków.

Powyższy przypadek jest wyrazem wprowadzenia w przepisach dotyczących podatku od przychodu z budynków tzw. klauzuli antyabuzywnej, zarówno w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych, jak i podatku dochodowego od osób fizycznych.

Rekomendacja: należy dokonać przeglądu podatkowego dokonanych rozliczeń podatkowych za okres objęty zwrotem. Pozwoli to potwierdzić, czy rozliczenia są prawidłowe oraz możliwe będzie wskazanie obszarów ryzyka podatkowego np. w obszarze, w którym interpretacje organów podatkowych są sprzeczne. Warto również rozważyć umocowanie pełnomocnika do reprezentowania podatnika w procedurze zwrotu. Takim pełnomocnikiem może być doradca podatkowy.

## ” Otrzymanie zwrotu podatku nie jest automatyczne oraz bezwarunkowe.

### Analiza czynników ryzyka oraz innych obszarów działalności podatnika

W ramach prowadzonej procedury weryfikacyjnej organ może badać również obszary bezpośrednio niezwiązane z podatkiem od przychodu z budynków. W tym zakresie organ może przeprowadzić weryfikację, kierując się czynnikami ryzyka wykorzystywanymi do typowania podmiotów do kontroli, do których zalicza się m.in. istotne transakcje z podmiotami zlokalizowanymi w rajach podatkowych, zmiana modelu działalności czy nadmierne zadłużenie.

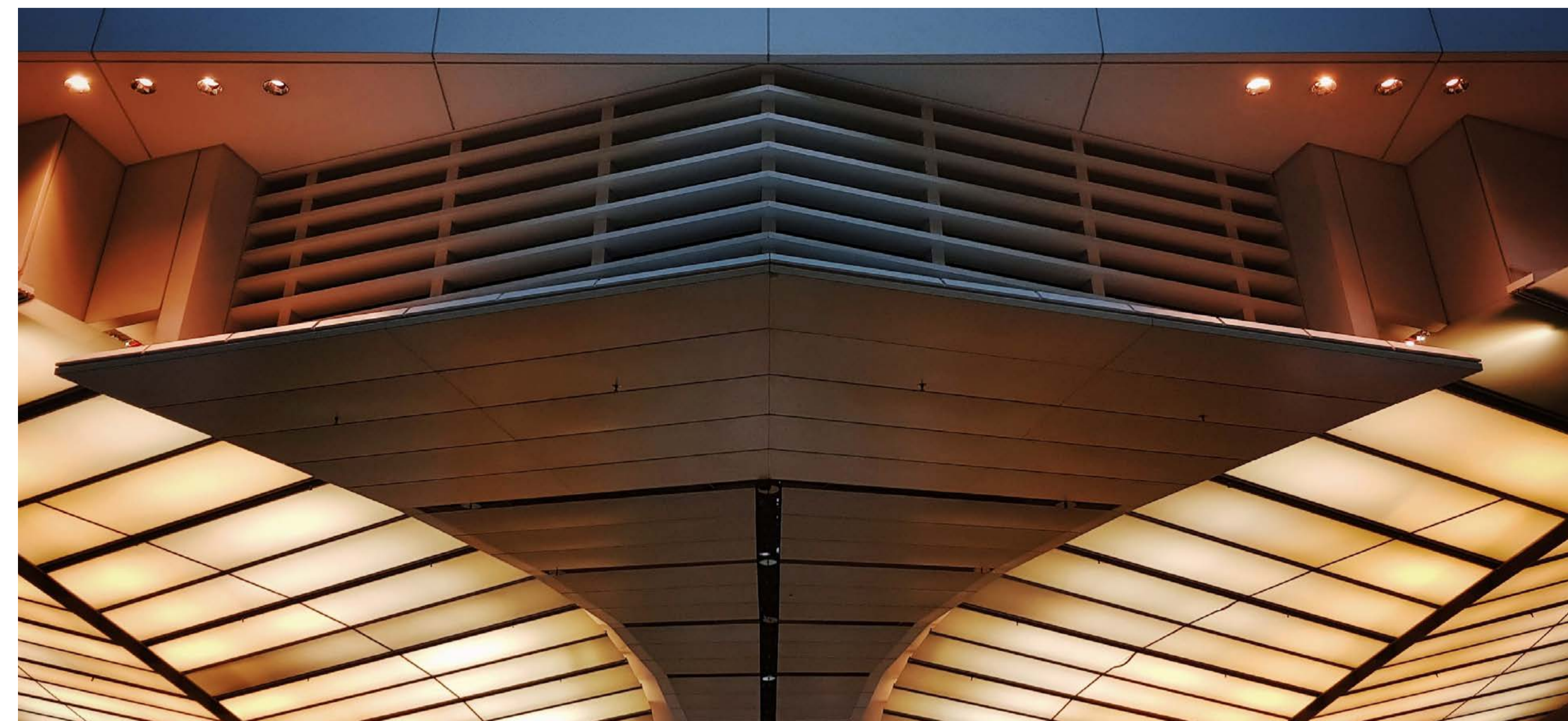
Przepisy dotyczące weryfikowania zwrotu podatku z przychodu od budynków nie wykluczają również możliwości rozszerzenia przez organ działań kontrolnych na inne obszary działalności podatnika. Rozpatrując, co może być przedmiotem szczególnego zainteresowania organów podatkowych, niestety niemożliwe jest wskazanie dotychczasowych trendów czy wytycznych.



### WARTO PAMIĘTAĆ!

#### Zainteresowanie organów podatkowych w zakresie dotyczącym czterech obszarów:

1. ceny transferowe,
2. klauzula ogólna na przeciwko unikaniu opodatkowania,
3. fikcyjne / puste faktury VAT,
4. art. 199a Ordynacji podatkowej.

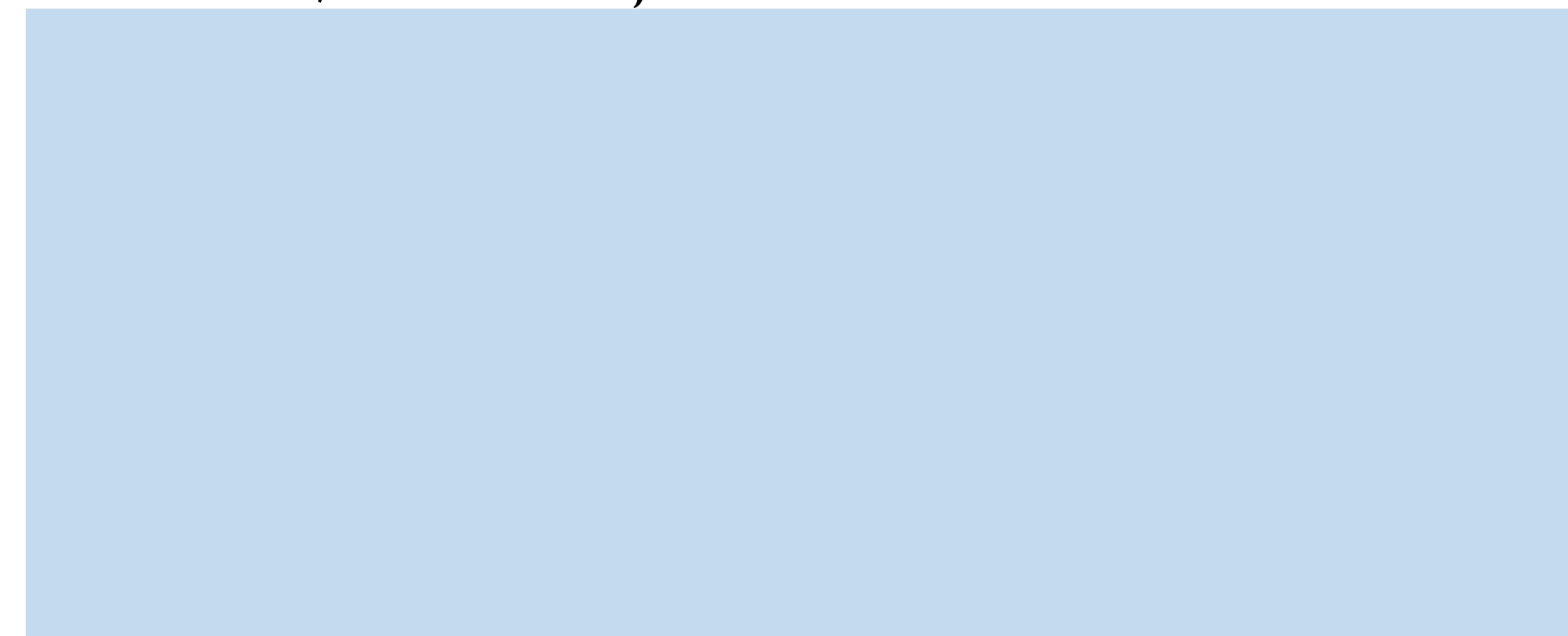


### Podsumowanie

Podatnicy pierwszy raz będą wnioskować o zwrot podatku od przychodu z budynków. Czas pokaże, jakie będzie podejście organów podatkowych w zakresie realizowania procedury weryfikacyjnej. Podejście to może być determinowane m.in. wytycznymi Ministerstwa Finansów, które musi dbać o maksymalizację

dochodów budżetowych, uszczuplonych na skutek sytuacji epidemicznej. Nie należy zapominać, że w przypadku, gdy organ podatkowy określił zobowiązanie podatkowe w innej wysokości niż wynikające z zeznania podatkowego wnioskującego o zwrot, kwota podlegająca zwrotowi zostanie rozliczona z różnicą wynikającą z nowo określonego zobowiązania podatkowego.

### Shoutbox / Skomentuj



### OCEŃ ARTYKUŁ