

Działalność gospodarcza w domu korzystna podatkowo

Prowadzenie działalności gospodarczej obliguje przedsiębiorcę do wskazania lokalu, w którym jest ona wykonywana. Nie zawsze jednak oznacza to konieczność ponoszenia kosztów budowy nowego biura lub jego wynajmowania.

Działalność gospodarcza w domu podatkowo

Prowadzenie działalności gospodarczej obliguje przedsiębiorcę do wskazania lokalu, w którym jest ona wykonywana. Nie zawsze jednak oznacza to konieczność ponoszenia kosztów budowy nowego biura lub jego wynajmowania.

KAROL PRZYDATEK

Część przedsiębiorców, zwłaszcza prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą, decyduje się na zarejestrowanie firmy we własnym domu. Dodatkowo w czasie pandemii coraz więcej usług oferowano przez Internet, dzięki czemu rzadziej pojawiały się konieczność bezpośrednich spotkań z klientami, w związku z tym prowadzenie działalności gospodarczej z domu wydaje się wygodnym dla wielu dla przedsiębiorców rozwiązaniem, choć może rodzić to pewne wątpliwości, dotyczące poprawności rozliczenia jej kosztów.

Podatnicy mogą mieć trudności przy decydowaniu czy pewne wydatki rzeczywiście związane są z działalnością gospodarczą. Wydatki i przychody podatników, prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą w domu, przeplatają się bowiem z wydatkami z nią niezwiązanymi.

Wydatki związane z działalnością

Zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (dalej: ustawa o PIT) kosztami uzyskania przychodów są koszty poniesione w celu osiągnięcia przychodów lub zachowania albo zabezpieczenia źródła przychodów, z wyjątkiem kosztów wymienionych w jej art. 23.

Ustawa nie zawiera wykazu wydatków, które przesądzałyby o tym, czy są kosztem uzyskania przychodów (KUP), zatem należy przyjąć, że są nimi wszelkie racjonalne wydatki związane z działalnością gospodarczą i poniesione w celu osiągnięcia przychodów lub zabezpieczenia źródła przychodów. Natomiast kosztem uzyskania przychodów z pozarolniczej działalności gospodarczej nie mogą być wydatki osobiste osoby ją prowadzącej.

Powierzchnia wykorzystywana

Jeszcze kilka lat temu, zgodnie ze stanowiskiem organów podatkowych, w celu zaliczenia do KUP wydatków na mieszkanie, w którym prowadzono działalność gospodarczą, konieczne było wydzielenie osobnego pomieszczenia wykorzystywanego jedynie do celów tej działalności. Zdarzały się jednak sytuacje, w których przedsiębiorca nie potrzebował całkowicie wydzielonego pomieszczenia do wykonywania zadań związanych z działalnością gospodarczą, korzystając z niego również w celach mieszkalnych.

Problem ten został rozwiązany odpowiedzią na interpelację poselską nr 16957

ZDANIEM AUTORA

Karol Przydatek

DORADCA Zespół Doradców
Finansowo-Księgowych Sp. z o.o.
Lublin, członek **Stowarzyszenia Księgowych w Polsce**



Prowadzenie działalności gospodarczej w domu wiąże się z wieloma korzyściami, z jakich przedsiębiorcy użytkujący lokale wynajmowane od zewnętrznych podmiotów lub tworzone specjalnie na te cele, nie mogą skorzystać. Zaliczanie wydatków eksploatacyjnych, związanych z mieszkaniem do kosztów uzyskania przychodów, możliwość dokonywania od niego odpisów amortyzacyjnych, skorzystanie z ulgi termomodernizacyjnej oraz ulgi mieszkaniowej przy sprzedaży sprawiają, że prowadzenie działalności gospodarczej w domu przy jej odpowiednim zorganizowaniu, staje się bardzo atrakcyjne – przynajmniej dla części osób prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą.

z 14 grudnia 2017 r., w której wyjaśniono, że przepisy ustawy o PIT nie uzależniają zaliczenia wydatków do KUP od wyodrębnienia pomieszczenia jedynie do celów działalności gospodarczej.

Zarówno w interpelacji poselskiej, jak i interpretacjach wydawanych później, przyjęto jednolite stanowisko, iż w takiej proporcji, w jakiej pozostaje część powierzchni mieszkania wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej do całej jego powierzchni, kosztami uzyskania przychodu mogą być koszty związane z eksploatacją mieszkania.

Mimo wydanej interpelacji nadal wątpliwości budziła kwestia, czy jeżeli wszystkie pomieszczenia są wykorzystywane na potrzeby działalności gospodarczej oraz prywatnie, to podatnicy mogą w całości odliczyć wydatki związane z eksploatacją mieszkania. Organy podatkowe bowiem wskazywały, że jako koszty można rozpoznawać tylko powierzchnię, która służy wyłącznie do działalności gospodarczej.

Dyrektor KIS w interpretacji indywidualnej z 25 września 2020 r. (0112-KDIL2-2.4011.535.2020.1.IM), dotyczącej nauczyciela, rozważającego założenie działalności gospodarczej związanej z udzielaniem korepetycji z matematyki w swoim domu, potwierdził, że wydatki eksploatacyjne w części, w jakiej mieszkanie będzie

wykorzystywane w prowadzonej działalności gospodarczej, będą mogły stanowić dla niego koszt uzyskania przychodów. W przedstawionej sprawie nauczyciel założył, że część pomieszczeń będzie wykorzystywana zarówno do potrzeb prywatnych, jak również wynikających ze stosunku pracy w szkole oraz na potrzeby działalności gospodarczej.

Koszty eksploatacji

Do wydatków eksploatacyjnych związanych z mieszkaniem, wykorzystywanym w działalności gospodarczej, można zaliczyć odsetki od kredytu zaciągniętego na jego zakup, opłaty za media, Internet, ogrzewanie, czynsz, a także odpisy amortyzacyjne od wartości początkowej mieszkania wraz z miejscem postojowym, powiększonej o wydatki na wykończenie mieszkania oraz odsetki od kredytu poniesione przed oddaniem mieszkania do użytku.

W celu stosowania odliczeń amortyzacyjnych konieczne jest wprowadzenie mieszkania do działalności gospodarczej jako środka trwałego. Jednocześnie podatnicy mają możliwość stosowania indywidualnych stawek amortyzacyjnych, jednakże okres amortyzacji nie może być krótszy niż 10 lat. Warunkiem ich zastosowania

ZDEFINIOWANIE ZAWODU KSIĘGOWEGO

Księgowi – dopilnujcie, aby Wasz szef lub klient wypełnił ankietę!

Zapraszamy przedsiębiorców – głównych interesariuszy usług księgowych, do udziału w krótkiej, anonimowej ankiecie. **Stowarzyszenie Księgowych w Polsce (SKWP)** od wielu lat podkreśla konieczność zdefiniowania zawodu księgowego. Coraz szybciej zwiększa się zakres obowiązków księgowych, w tym biur rachunkowych, przy jednoczesnym braku jasno zdefiniowanych ich uprawnień. Dlatego **SKWP** zainicjowało działania, dzięki którym – mamy nadzieję – uda się zdefiniować zawód księgowego. Jednym z nich jest zebranie opinii przedsiębiorców, będących głównymi interesariuszami usług księgowych. Ankieta jest dostępna na <https://skwp.pl/aktualnosc/zdefiniowanie-zawodu-ksiegowego-badanie-opinii-przedsiębiorców/>

jest by nabyte mieszkanie było wykorzystywane przez poprzedniego właściciela przez minimum 5 lat. Wobec tego podatnik ma możliwość amortyzacji mieszkania nawet 10 proc. stawką w skali roku. Podstawą ustalenia wartości początkowej mieszkania jest jego cena nabycia, a nie wartość ustalona na podstawie wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę – zgodnie z **interpretacją indywidualną dyrektora KIS z 21 grudnia 2020 r. (0112-KDIL2-2.4011.717.2020.1.MB)**.

Współwłasność

Uwzględnianie kosztów eksploatacyjnych mieszkania w działalności gospodarczej, jest możliwe także przy współwłasności. Jeżeli przedsiębiorca, będący współwłaścicielem mieszkania, w części wykorzystuje je w prowadzonym biznesie, to wydatki związane z jego eksploatacją mogą stanowić dla niego koszt uzyskania przychodów w części, w jakiej proporcjonalnie przypada powierzchnia wykorzystywana do działalności gospodarczej i dodatkowo w części przypadającej na własność mieszkania przedsiębiorcy (**interpretacja indywidualna dyrektora KIS z 3 września 2020 r., 0114-KDIP3-1.4011.396.2020.2.MG**).

Sprzęt RTV

Dla przedsiębiorcy kosztem uzyskania przychodów mogą być również inne wydatki niż koszty eksploatacyjne związane z mieszkaniem. Zaliczyć do nich można, m.in. zakup sprzętu RTV czy AGD.

W kwestii możliwości zaliczenia tego rodzaju wydatków do KUP, zapytanie do organu podatkowego skierował prawnik, prowadzący jednoosobową działalność gospodarczą w swoim domu. W związku z częstą potrzebą uczestniczenia w zdalnych sprawach sądowych postanowił kupić duży ekran komputerowy, który powiesił na ścianie w kuchni połączonej z salonem. Poza czasem pracy pomieszczenie było wykorzystywane do celów prywatnych. W wydanej **interpretacji indywidualnej z 19 lipca 2021 r. (0115-KDWT.4011.191.2021.1.KG)** dyrektor KIS wskazał, że wydatek poniesiony przez prawnika na zakup telewizora można uznać za koszt uzyskania przychodu, bowiem został poniesiony dla potrzeb związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Sprzedaż mieszkania

Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych nie jest przychodem z działalności gospodarczej. Tym samym przedsiębiorca przy sprzedaży mieszkania, w którym prowa-

dził działalność gospodarczą, nie jest obowiązany do wykazania przychodu (wyjątek stanowi prowadzenie działalności związanej z obrotem nieruchomościami), traktując go jako niezwiązaną z działalnością gospodarczą. Dzięki temu podatnicy mają możliwość obniżenia podstawy opodatkowania przy działalności o dokonane odpisy amortyzacyjne, a następnie sprzedaży wykorzystywanego mieszkania.

Jeżeli sprzedaż mieszkania nastąpiła przed upływem 5 lat od końca roku, w którym zostało ono nabyte, podatnik wciąż może uniknąć zapłaty podatku, o ile przychody ze sprzedaży przeznaczy na zaspokojenie własnych celów mieszkaniowych.

Ekspektatywa

Uldze mieszkaniowej nie podlega jednak sprzedaż prawa do mieszkania w drodze ekspektatywy. Przekonał się o tym podatnik, który zawarł ze spółdzielnią mieszkaniową umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz umowę przeniesienia własności lokalu w formie aktu notarialnego. Gdy podatnik sprzedał nieruchomość, odrębną księgą wieczystą nie została jeszcze ustanowiona. Ze względu na jej brak sprzedaż dokonał w drodze ekspektatywy prawa odrębnej własności. Kilka dni później dla lokalu założono nową księgę wieczystą, a niedługo potem podatnik kupił nowe mieszkanie.

Jak się okazało, nie miał prawa do skorzystania ze zwolnienia od podatku przewidzianego w przypadku przeznaczenia pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży na własne cele mieszkaniowe, bowiem otrzymane środki ze sprzedaży ekspektatywy stanowiły przychód z prawa majątkowego, a nie dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości (**interpretacja indywidualna dyrektora KIS z 16 lipca 2021 r., 0115-KDIT2.4011.190.2021.2.MD**).

Splata kredytu

W ocenie organów podatkowych splata kredytu, zaciągniętego na sprzedawane mieszkanie, nie stanowi wydatku poniesionego na własne cele mieszkaniowe. **Dyrektor KIS w interpretacji indywidualnej z 7 lipca 2021 r. (0112-KDWL.4011.73.2021.2.DK)** wskazał, że uwzględnienie splaty kredytu jako wydatku na cel mieszkaniowy oznaczałoby, że w tej części podatnik odliczałby dwukrotnie ten sam wydatek. Raz poprzez pomniejszenie przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości o koszty nabycia nieruchomości, a drugi raz poprzez ujęcie jako wydatku na cele mieszka-