

Siedziba wspólnoty dla celów podatkowych

Przepisy podatkowe.

Prawidłowe określenie siedziby podatnika jest istotne z uwagi na konieczność ustalenia właściwego organu podatkowego, tj. organu, do którego należy składać wszelkie formularze podatkowe (np. NIR, CIT, VAT) oraz wpłacać należne podatki.

Właściwość miejscową dla poszczególnych podatków ustala się według reguł określonych w ordynacji podatkowej oraz w rozporządzeniu ministra finansów w sprawie właściwości organów podatkowych. Zgodnie z art. 17 ordynacji, właściwość miejscową ustala się według adresu siedziby podatnika.

Natomiast w myśl § 2 rozporządzenia ministra finansów, w sprawach podatku dochodowego od osób prawnych właściwy miejscowo jest organ podatkowy według adresu siedziby wynikającej:

- 1) z odpowiedniego rejestru, lub
- 2) ze statutu lub umowy, jeżeli adres siedziby nie został ujawniony w odpowiednim rejestrze.

Prawo podatkowe nie definiuje pojęcia siedziby. Pomocniczo należy więc stosować prawo cywilne. W myśl art. 41 kc, jeżeli ustawa lub oparty na niej statut nie stanowi inaczej, siedzibą osoby prawnej jest miejscowość, w której ma siedzibę jej organ zarządzający. Przepis ten stosowany jest także w odniesieniu do jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną (w tym także do wspólnot mieszkaniowych). Ponieważ nie prowadzi się specjalnych rejestrów dla wspólnot mieszkaniowych, w pierwszej kolejności należy sprawdzić, czy ustawa o własności lokali określa, w jaki sposób ustalić siedzibę wspólnoty mieszkaniowej. Niestety żaden z jej przepisów do tej kwestii nie odnosi się. Pozostaje więc zasada generalna – jej siedzibę wyznacza się poprzez siedzibę organu zarządzającego.

Ustawa o własności lokali

Jak powszechnie wiadomo, przepisy ustawy o własności lokali w części dotyczącej struktury i sposobów zarządzania są wyjątkowo niejasne i rodzą mnóstwo wątpliwości stricte teoretycznych i praktycznych. Większość komentatorów opowiada się za koncepcją, że art. 18 eliminuje art. 20 ustawy, co oznacza, że powierzenie zarządu zarządcy zewnętrznemu wyłącza obowiązek powołania zarządu wspólnoty. W mojej ocenie jest to pogląd nieprawidłowy; z treści obu przepisów nie wynika, że „sposób zarządzania”, o którym mowa w art. 18 zastępuje funkcje zarządu wspólnoty, o których mowa w art. 21. Przypomnę, że zgodnie z art. 21 to zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Natomiast w art. 18 mowa jest o sposobie zarządu nieruchomością wspólną, który sprowadza się do:

- 1) zarządu właścicielskiego,
- 2) zarządu powierzonego. Jednak zarząd właścicielski nie eliminuje zawarcia umowy o zarządzanie z wyspecjalizowanym zarządcą; umowa wymaga wówczas formy pisemnej i powinna odpowiadać warunkom określonym w art. 185 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Warto podkreślić, że z żadnego przepisu ustawy o własności lokali nie wynika, że w przypadku wyboru sposobu zarządzania poprzez zarząd powierniczy (powierzony), we wspólnocie nie powołuje się zarządu.

Źródło

Stella Brzeszczyńska - doradca podatkowy, Kancelaria Doradztwa Prawnego i Podatkowego