

Rozliczenie roczne wspólnot mieszkaniowych.

W grudniowym numerze „Administradora” zostały omówione generalne reguły rozliczenia rocznego wspólnoty mieszkaniowej. W tym numerze zostaną wskazane sposoby obliczenia rocznego dochodu zwolnionego i opodatkowanego podatkiem dochodowym.

Zeznanie roczne CIT-8

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, w tym także wspólnoty mieszkaniowe muszą złożyć do końca marca 2010 r. zeznanie roczne CIT-8 i w tym terminie zapłacić podatek. Warto pamiętać, że CIT-8 składa się także wtedy, gdy podatnik nie osiągnął żadnych przychodów i nie poniósł żadnych kosztów podatkowych. Podatnicy, których dochody są zwolnione od podatku muszą do zeznania rocznego dołączyć załącznik CIT-8/O. Jest to informacja o odliczeniach od dochodu i od podatku oraz o dochodach wolnych i zwolnionych z podatku. Jeżeli podatnik nie osiągnie dochodów zwolnionych z podatku, nie składa załącznika CIT-8/O.

Załącznik CIT-D składa się wówczas, gdy podatnik otrzyma lub przekaze w ciągu roku darowiznę. Jeżeli takie zdarzenia nie miały miejsca nie składa się tego załącznika. Wspólnoty mieszkaniowe mają obowiązek złożenia zeznania rocznego CIT-8 oraz CIT-8/O ponieważ część (lub całość) ich dochodów jest zwolniona od podatku.

Dane informacyjne:

W zeznaniu o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych CIT-8 należy wypełnić następujące rubryki:

Pole 1 – NIP wspólnoty (każda wspólnota powinna mieć własny NIP)

Pole 4 i 5 – datę rozpoczęcia i zakończenia roku podatkowego (nie musi się pokrywać z rokiem kalendarzowym, ale wspólnoty zwykle pozostają przy rozliczeniu zgodnym z latami kalendarzowymi),

Pole 6 – US, do którego adresowane jest zeznanie (składa się wg siedziby wspólnoty, którą wyznacza siedziba jej organu zarządzającego; w nr. 10/09 „Administradora” omówiono kwestie ustalania adresu siedziby),

Pole 7 należy zaznaczyć, czy formularz jest zeznaniem, czy korektą zeznania (jeżeli jest to korekta, to zgodnie z art. 81 ordynacji podatkowej należy dołączyć do niego pisemne wyjaśnienie przyczyn korekty, np. pomyłka w obliczeniu),

Pola 8 - 9 - nazwa i REGON wspólnoty,

Pola 10 – 19 - dane adresowe wspólnoty,

Pola 20 – 21 – nie dotyczą wspólnot mieszkaniowych,

W polach 22 – 26 należy podać ilość składanych załączników; wspólnoty składają 1 załącznik: CIT-8/O, a jeżeli otrzymały lub przekazały darowiznę – CIT-D.

Przychody, koszty, dochody

Pole 27 – należy wpisać ogólną kwotę wszystkich osiągniętych przychodów ze źródeł położonych na terytorium RP. Do tych źródeł należy zaliczyć m.in.:

1. zaliczki na poczet zarządu nieruchomością wspólną, w tym na remonty,
2. odsetki z tytułu nieterminowego regulowania tych należności,
3. zaliczki na pokrycie kosztów związanych z lokalami ,
4. wpływy z najmu i dzierżawy np. dachu, ściany oraz ze służebności,
5. odsetki od środków na rachunkach bankowych,
6. inne przychody pochodzące z takich źródeł jak darowizny, odszkodowania, otrzymane kary umowne, premia termomodernizacyjna,
7. z odsprzedaży mediów najemcom (refakturowanie),
8. ze sprzedaży lokali np. powstałych z zagospodarowania strychu,
9. ze sprzedaży ciepła z kotłowni,
10. z odsprzedaży innym podmiotom własnej energii i innych mediów.

Pola 28 – 29 – pozostawia się niewypełnione,

Pole 30 – należy wpisać kwotę z pola 27,

Pole 31 i 34 – wpisać wszystkie wydatkowane kwoty związane z działaniami i przychodem wspólnoty.
Do kosztów wspólnoty należą m.in.:

1. wydatki poniesione na:
 - a. konserwację i remonty budynku i urządzeń technicznych,
 - b. utrzymanie porządku i czystości części wspólnych,
 - c. zapłatę za media zakupione do nieruchomości wspólnej,
 - d. zapłatę za media kupione do poszczególnych lokali – jeżeli w przychodach wykazano otrzymane od właścicieli wpłaty na zakup tych mediów,
 - e. zapłatę za odprowadzanie ścieków i wywóz śmieci,
 - f. ubezpieczenie nieruchomości, ochronę budynku;
2. wynagrodzenie zarządu lub zarządcy;
3. inne wynagrodzenia (razem z ZUS) np. księgowej, dozorczy;
4. koszty związane z wynajmowaną powierzchnią, jeżeli nie ponosi ich najemca;
5. koszty prowizji i opłat bankowych;
6. koszty windykacji i egzekucji wierzytelności wspólnoty;
7. odpisy amortyzacyjne dokonane w danym roku zgodnie z ustawą o CIT (zob. artykuły na ten temat w Nr 6, 7-8, 10 i 11 Administratora);
8. podatki i inne opłaty publicznoprawne np. opłata za wieczyste użytkowanie.

Pola 32 i 33 - należy pozostawić puste.

więcej w numerze 1-2/10 „Administratora”