

Mgr Marek Barowicz
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

Timesharing a obowiązek podatkowy

Wstęp

Timesharing kwalifikowany jest w polskim porządku prawnym do umów nienazwanych. Krajowy ustawodawca nie wprowadził bowiem instytucji timesharingu do prawa cywilnego jako oznaczonego typu stosunku obli-gacyjnego, chociaż otworzył drogę do takiej konstrukcji prawnej.

Wraz z rozwojem turystyki, wypoczynku i rekreacji idea timesharingu w Polsce staje się coraz popularniejsza. Zawarcie i późniejsza realizacja umowy timesharingowej rodzi jednak dla jej uczestników określone konsekwencje na gruncie prawa podatkowego. Istotne jest zatem przy-bliżenie tej figury jurystycznej od strony podatkowoprawnej.

Celem artykułu jest omówienie timesharingu w sferze podatkowej ze szczególnym uwzględnieniem obowiązku podatkowego ciążącego na stronach umowy timesharingowej. Analizie poddano opodatkowanie time-sharingu podatkiem dochodowym, VAT oraz podatkiem od czynności cywilnoprawnych.

Charakterystyka timesharingu

Timesharing oznacza użytkowanie cudzej nieruchomości w celach turystycznych za wynagrodzeniem (w postaci jednorazowej opłaty wstępnej oraz ewentualnych opłat dodatkowych pokrywających bieżące koszty eksploatacyjne) w oznaczonym czasie w każdym roku trwania umowy. Konsument (osoba fizyczna zawierająca umowę poza zakresem prowa-

dzonej przez siebie działalności gospodarczej) nie nabywa obiektu (nie staje się jej właścicielem). Otrzymuje jedynie od przedsiębiorcy powtarzające się prawo do korzystania z nieruchomości w oznaczonym umownym terminie.

Umowa timesharingowa może zawierać zapisy znamionujące określone umowy prawa cywilnego, takie jak: użytkowanie, najem, dzierżawa, leasing. Zastosowanie określonej konstrukcji timesharingu zależy od woli stron, które, chcąc, aby stosunki między nimi oceniane były według zasad właściwych dla danej umowy cywilnoprawnej, powinny to wyraźnie zastrzec w kontrakcie. Zauważyć przy tym należy, że przedstawione figury prawne, na których może opierać się timesharing, mogą powodować również różne skutki podatkowe.

Do timesharingu (choć bez wskazania tej nazwy) nawiązuje ustawa z dnia 13 lipca 2000 r. o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy – Kodeks wykroczeń i ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 74, poz. 855 ze zm.), a także art. 270¹ k.c.¹ Powyższe akty prawne opierają się na przepisach uchylonej Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 94/47/WE z dnia 26 października 1994 r. w sprawie ochrony nabywców w odniesieniu do niektórych aspektów umów odnoszących się do nabywania praw do korzystania z nieruchomości w oznaczonym czasie (Dz.Urz. WE L 280 z 29 października 1994 r., s. 83). Podkreślić trzeba, że państwa członkowskie Wspólnoty, w tym także Polska, zobligowane zostały do wdrożenia do własnych krajowych porządków prawnych w terminie do 23 lutego 2011 r. nowej Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/122/WE z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie ochrony konsumentów w odniesieniu do niektórych aspektów umów timeshare, umów o długoterminowe produkty wakacyjne, umów odsprzedaży oraz wymiany (Dz.Urz. UE L 33 z 3 lutego 2009 r., s. 10). Oznacza to konieczność zmiany obecnie obowiązujących przepisów krajowych i dostosowanie ich do postanowień nowej dyrektywy. Zmiany obejmują następujące zagadnienia:

¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.).

- okres obowiązywania umowy timesharingu (zostanie on skrócony o 2 lata – z co najmniej 3 do ponad 1 roku),
- termin odstąpienia przez konsumenta od umowy timesharingowej (zostanie on wydłużony z 10 do 14 dni od daty doręczenia umowy),
- ewentualne koszty powstałe w efekcie odstąpienia konsumenta od umowy (według nowej dyrektywy konsument nie ponosi żadnych kosztów ani też odpowiedzialności za wartości odpowiadające usługom, które mogły zostać wykonane przed odstąpieniem od umowy).

Dodatkowo nowa dyrektywa wprowadza pewne, nieznane wcześniej (nieuregulowane prawnie) kategorie umów, takie jak: umowa o długoterminowy produkt wakacyjny, umowa wymiany czy umowa odsprzedaży.

Timesharing a podatek dochodowy

Zgodnie z art. 4 ord. podat.², obowiązkiem podatkowym jest wynikająca z ustaw podatkowych nieskonkretyzowana powinność przymusowego świadczenia pieniężnego w związku z zaistnieniem zdarzenia określonego w tych ustawach.

Obowiązek podatkowy w podatku dochodowym z tytułu zawarcia umowy timesharingowej powstaje w dacie wygenerowania przychodu podatkowego, tj. w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego określonego w umowie lub na wystawionej fakturze (w przypadku, gdy strony ustala, że usługa jest rozliczana w okresach rozliczeniowych), względnie w dniu wykonania usługi, nie później jednak niż w dniu wystawienia faktury lub uregulowania należności (por. art. 14 ust. 1c i 1e u.p.d.o.f.³; art. 12 ust. 3a i 3c u.p.d.o.p.⁴).

Zgodnie z art. 14 ust. 2 pkt 11 u.p.d.o.f., dla przedsiębiorcy sprzedającego prawo timesharingowe przychód z działalności gospodarczej stanowią przychody z najmu, dzierżawy oraz z innych umów o podobnym charakterze składników majątku (w tym nieruchomości) związanych z działalnością gospodarczą.

² Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jedn.: Dz.U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 ze zm.), dalej: ord. podat.

³ Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 ze zm.), dalej: u.p.d.o.f.

⁴ Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654 ze zm.), dalej: u.p.d.o.p.

W przypadku umowy najmu lub dzierżawy rzeczy (w tym nieruchomości), których przedmiotem są składniki majątku związane z działalnością gospodarczą, jeżeli wynajmujący lub wdzierżawiający (przedsiębiorca sprzedający prawo timesharingowe) przeniósł na rzecz osoby trzeciej wierzycelności z tytułu opłat wynikających z takich umów, a umowy te między stronami nie wygasają, do przychodów wynajmującego (wdzierżawiającego) nie zalicza się kwot wypłaconych przez osobę trzecią z tytułu przeniesienia wierzycelności. Przychód wynajmującego (wdzierżawiającego) stanowią natomiast w dniu wymagalności zapłaty opłaty czynszowe ponoszone przez najemcę lub dzierżawcę (konsumenta) na rzecz osoby trzeciej (art. 14 ust. 2b u.p.d.o.f.; art. 12 ust. 4b u.p.d.o.p.). Odpowiednio do kosztów podatkowych wynajmującego (wdzierżawiającego) zalicza się zapłacone osobie trzeciej dyskonto lub wynagrodzenie (art. 22 ust. 1h u.p.d.o.f.; art. 15 ust. 7 u.p.d.o.p.).

Timesharing a VAT

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o VAT⁵, działalność gospodarcza w rozumieniu podatku od towarów i usług obejmuje czynności polegające na wykorzystywaniu towarów (w tym nieruchomości) w sposób ciągły dla celów zarobkowych. Jeżeli zatem budynek (pomieszczenie mieszkalne) zostanie wynajęty (oddany w użytkowanie) na dłuższy okres lub też zamiarem wynajmującego jest wielokrotne wynajmowanie lokalu mieszkalnego, uznać należy, że dochodzi do jego wykorzystywania w sposób ciągły dla celów zarobkowych.

Zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy o VAT, umowy najmu, dzierżawy lub leasingu operacyjnego, w przypadku których nie przewidziano opcji przeniesienia prawa własności na korzystającego z nieruchomości, a także w przypadku których – zgodnie z przepisami o podatku dochodowym – odpisów amortyzacyjnych dokonuje korzystający, stanowią świadczenie usług.

Obowiązek podatkowy z tytułu świadczenia na terytorium Polski usług najmu, dzierżawy, leasingu operacyjnego lub usług o podobnym charakterze powstaje z chwilą otrzymania całości lub części zapłaty, nie później

⁵ Ustawa z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. Nr 54, poz. 535 ze zm.).

jednak niż z upływem terminu płatności określonego w umowie lub na fakturze (art. 19 ust. 13 pkt 4 ustawy o VAT).

Miejsce świadczenia usług związanych z nieruchomościami (a zatem również z tytułu ich użytkowania, najmu, dzierżawy lub leasingu) ustala się według miejsca położenia nieruchomości (art. 28e ustawy o VAT). Oznacza to, że opodatkowaniu podatkiem VAT podlega oddanie w użytkowanie (najem, dzierżawę, leasing) nieruchomości znajdujących się na terytorium Polski. Jeżeli nieruchomość znajduje się poza granicami Polski, jej użytkowanie nie podlega opodatkowaniu VAT w Polsce (lecz podatki od wartości dodanej w państwie członkowskim jej położenia).

W myśl art. 29 ust. 1 ustawy o VAT, podstawą opodatkowania VAT jest obrót, czyli kwota należna z tytułu sprzedaży, pomniejszona o kwotę należnego podatku. Kwota należna obejmuje całość świadczenia należnego od nabywcy. Na gruncie tego przepisu, podstawę opodatkowania usług timesharingu nieruchomości stanowią kwoty, którymi przedsiębiorca obciąża użytkownika (a więc zarówno jednorazowe wynagrodzenie, jak i opłaty okresowe w postaci czynszu). Dotyczy to w szczególności kosztu podatku od nieruchomości, jeżeli strony umowy ustaliły, że obciąża on użytkownika. Przedsiębiorca będący podatnikiem VAT zobowiązany jest wystawić na rzecz użytkownika fakturę stwierdzającą wykonanie usługi timesharingu, traktując podatek od nieruchomości jako część kwoty należnej z tytułu świadczonej usługi. Wyjątek od tej zasady dotyczy refakturowanych na użytkownika kosztów mediów. Dopuszcza się bowiem możliwość odrębnego obciążania użytkowników kosztami mediów poprzez ich refakturowanie. W takiej sytuacji koszty te nie powiększają podstawy opodatkowania pozostałych usług z uwagi na ich odrębne opodatkowanie.

Na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 1 ustawy o VAT zwolnione przedmiotowo od podatku VAT są usługi wymienione w załączniku nr 4, poz. 4, tj. usługi w zakresie wynajmowania lub dzierżawienia nieruchomości o charakterze mieszkalnym na własny rachunek, z wyłączeniem jednak wynajmu lokali w budynkach mieszkalnych na cele inne niż mieszkaniowe.

Wobec powyższego uznać należy, że timesharing stanowi usługę zwolnioną od obowiązku uiszczenia VAT, z tym że uwzględnienia wymagają dwie sytuacje:

– na wynajmujących (podmiotach oddających w użytkowanie) nieruchomości mieszkalne dla celów mieszkaniowych, będących podatnikami wykonującymi wyłącznie czynności zwolnione przedmiotowo od VAT nie ciąży żadne obowiązki w zakresie VAT, w szczególności nie muszą rejestrować się jako podatnicy VAT czynni (choć mogą dobrowolnie zarejestrować się jako podatnicy VAT zwolnieni), nie muszą prowadzić ewidencji VAT (w tym ewidencji uproszczonej), składać deklaracji VAT oraz wystawiać faktur. Podatnicy tacy nie mogą jednocześnie korzystać z prawa do odliczenia podatku naliczonego na postawie art. 88 ust. 4 ustawy o VAT;

– na wynajmujących (podmiotach oddających w użytkowanie) nieruchomości mieszkalne dla celów mieszkaniowych, będących podatnikami wykonującymi również inne niż usługi zwolnione czynności podlegające opodatkowaniu VAT (zarejestrowanymi jako podatnicy VAT czynni, niekorzystającymi ze zwolnienia podmiotowego) ciąży określone obowiązki w zakresie tego podatku. W takim przypadku świadczenie usług wynajmu (oddania w użytkowanie) nieruchomości stanowi sprzedaż zwolnioną od VAT, którą należy wykazać w prowadzonej ewidencji (rejestrze sprzedaży) oraz w składanych deklaracjach VAT. Świadczenie tego typu usług wynajmujący (przedsiębiorca oddający nieruchomość w użytkowanie) powinien udokumentować fakturami wystawionymi ze stawką „ZW” – usługi zwolnione (chyba że najemca – użytkownik będący osobą fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej nie zażądał wystawienia faktury).

Timesharing a podatek od czynności cywilnoprawnych

W myśl art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. i u.p.c.c.⁶ podatkowi od czynności cywilnoprawnych podlega ustanowienie odpłatnego użytkowania. Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej, czyli w momencie zawarcia umowy odpłatnego użytkowania (umowy timesharingu) (art. 3 ust. 1 pkt 1 u.p.c.c.) i ciąży na użytkowniku (art. 4 pkt 6 u.p.c.c.). Umowa użytkowania jest umową o charakterze konsensualnym, gdyż dochodzi do skutku przez samo złożenie oświadczenia woli i z tą też chwilą powstaje obowiązek podatkowy. Wskazanie

⁶ Ustawa z 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jedn.: Dz.U. z 2007 r. Nr 68, poz. 450 ze zm.), dalej: u.p.c.c.

momentu powstania obowiązku podatkowego jest równoznaczne z momentem wymagalności należności podatkowej oraz rozpoczęciem biegu 14-dniowego terminu do obliczenia i wpłaty podatku od czynności cywilnoprawnych, a także złożenia pisemnej deklaracji przez podatnika.

Podstawę opodatkowania przy ustanowieniu odpłatnego użytkownika stanowi wartość świadczeń użytkownika (art. 6 ust. 1 pkt 6 u.p.c.c.). Stawka podatku od umowy ustanowienia odpłatnego użytkownika wynosi 1% wartości świadczeń użytkownika (art. 7 ust. 1 pkt 3 u.p.c.c.). Uwzględnienia wymaga jednak treść art. 2 pkt 4 lit.b u.p.c.c., zgodnie z którym nie podlegają podatkowi czynności cywilnoprawne, jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności (u nas przedsiębiorca sprzedający prawo timesharingowe) jest zwolniona z podatku VAT.