

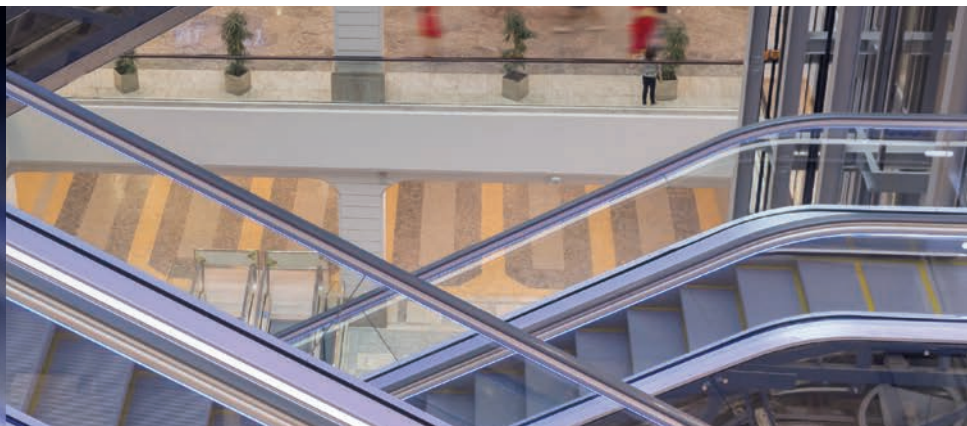


ROZLICZANIE INWESTYCJI

PROCEDURA COST SEGREGATION

CO TO JEST?

Cost segregation to szczegółowe wyodrębnienie środków trwałych na podstawie przepisów podatkowych i Klasyfikacji Środków Trwałych oraz ustalenie wartości początkowych środków trwałych z uwzględnieniem kosztów pośrednich.



DLACZEGO WARTO?

CELE	KORZYŚCI
Zwiększenie bazy do zastosowania wyższych stawek amortyzacyjnych dla celów podatku dochodowego	Zwiększenie miesięcznych odpisów amortyzacyjnych nawet 2,5 krotnie w porównaniu do inwestycji, w której wydzielono tylko budynek i podstawowe budowle (parking, ogrodzenie)
Minimalny podatek dochodowy od nieruchomości komercyjnych	Niższa podstawa opodatkowania w związku z niższą wartością samego budynku
Przygotowanie nieruchomości do zbycia	Transparentna struktura majątku trwałego i lepsze efekty przy badaniu due diligence ze strony nabywcy
Inwentaryzacja majątku	Przeгляд majątku i możliwość profesjonalnego oznakowania środków trwałych
Przeгляд podatku od nieruchomości	Możliwe zmniejszenie podstawy opodatkowania budowli

PRZYKŁADOWA KALKULACJA

Środek trwały [grupa]	Wartość początkowa		Stawka amortyzacji		Amortyzacja		Podatek minimalny	
	Przed	Po	Przed	Po	Przed	Po	Przed	Po
Budynek	100 mln	66 mln	2,5%	2,5%	2,5 mln	1,65 mln	378 tys.	235 tys.
Wentylacja i klimatyzacja		10 mln		10,0%		1 mln		
Systemy teletechniczne		9 mln		10,0%		0,9 mln		
Rozdzielnie elektryczne		7 mln		10,0%		0,7 mln		
Agregaty prądowórcze		2 mln		14,0%		0,28 mln		
Budowle zewnętrzne		6 mln		4,5%		0,27 mln		
Odpisy amortyzacyjne w skali roku					2,5 mln	4,8 mln		

Zwiększenie odpisów amortyzacyjnych w skali 1 roku o 2,3 mln zł (blisko 2-krotnie)

Obciążenie podatkiem minimalnym mniejsze o 143 tys. zł.

KIEDY STOSUJEMY COST SEGREGATION?

- ▶ Na etapie budowania / oddawania inwestycji do użytkowania;
- ▶ Na etapie nabycia gotowej nieruchomości;
- ▶ W trakcie użytkowania inwestycji, w tym przy nabyciu spółki – zasadne przy zaistnieniu kilku okoliczności (np. w przypadku, gdy do tej pory spółka wykazywała stratę lub niewielki dochód).

DLACZEGO ZEWNĘTRZNY DORADCA?

W trakcie inwestycji i na etapie oddawania inwestycji do użytkowania konieczne jest wsparcie zewnętrzne, ponieważ służby księgowe:

- ▶ zwykle nie mają czasu;
- ▶ nie przeprowadzają technicznej inspekcji inwestycji;
- ▶ nie łączą wiedzy technicznej z praktyką dotyczącą możliwości wyodrębnienia środków trwałych;
- ▶ zwykle nie prowadzą rozbudowanej analityki konta środków trwałych w budowie, wobec czego nie mają możliwości ustalenia wartości początkowych.

NASZE DOŚWIADCZENIE:

Rozliczamy różnego typu inwestycje, zarówno w ramach rozliczenia nowo powstałych obiektów, jak i korekty rozliczeń w celu poszukiwania oszczędności podatkowych:

- ▶ galerie handlowe;
- ▶ biurowce;
- ▶ hotele;
- ▶ kompleksy biurowo-usługowe;
- ▶ hale przemysłowe;
- ▶ magazyny;
- ▶ fabryki;
- ▶ parkingi podziemne;
- ▶ infrastrukturę techniczną.

KONTAKT



Paweł Mazurkiewicz

partner | doradca podatkowy | Szef Zespołu CIT
tel.: (+48) (22) 322 68 88 | pawel.mazurkiewicz@mddp.pl



Justyna Bauta-Szostak

partner | doradca podatkowy | radca prawny | Szef Zespołu Nieruchomości
tel.: (+48) (22) 322 68 88 | justyna.bauta-szostak@mddp.pl



Rafał Kran

menedżer | doradca podatkowy | Zespół Nieruchomości
tel.: (+48) (22) 322 68 88 | rafal.kran@mddp.pl

DORADZTWO
PODATKOWE

TAX
ADVISORY

KANCELARIA
PRAWNA

LAW
FIRM

BUSINESS
CONSULTING

OUTSOURCING

AKADEMIA
BIZNESU

BUSINESS
ACADEMY