

# **BILANS 2024**

**Zmiany oraz przygotowanie  
do zamknięcia roku i sporządzenia  
sprawozdania finansowego**

**Spółdzielni Mieszkaniowych  
w aspekcie rachunkowym i podatkowym**

## **PODATEK CIT za 2024**

**ustalenie podstawy opodatkowania oraz  
dochodu/przychodu wolnego od podatku**

## **Podatek VAT**

## **PROGRAM – omówienie najważniejszych zagadnień związanych ze sporządzeniem SF z uwzględnieniem przepisów ustawy: o rachunkowości, uosm, PDOP, ustawy VAT**

1. **Ustawa o rachunkowości najważniejsze aspekty w zakresie prowadzenia ksiąg rachunkowych oraz sporządzenia sprawozdania finansowego**
2. **Zmiany dla Spółdzielni Mieszkaniowych w ustawie o rachunkowości**
3. **Polityka rachunkowości – obowiązki wynikające z ustawy o rachunkowości**
4. **Odpowiedzialność kierownika jednostki w zakresie sporządzenia sprawozdania finansowego, zasady wyceny aktywów i pasywów, terminy sporządzenia SF**
5. **Rozporządzenie MF w sprawie dodatkowych danych, o które należy uzupełnić prowadzone księgi rachunkowe podlegające przekazaniu na podstawie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych**
6. **Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej za 2024 r. – przygotowanie do jego sporządzenia**
  - 6.1. **Otwarcie i zamknięcie ksiąg rachunkowych 2024 roku**
  - 6.2. **Terminy określone w ustawie o rachunkowości obowiązujące dla sprawozdania finansowego za 2024 r. - Harmonogram prac związanych ze sporządzeniem sprawozdania finansowego (SF) za 2024 rok.**
7. **E-sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowych – podpisywanie**
  - 7.1. **e-Sprawozdanie finansowe – wersja obowiązująca - daty, podpisy, forma,**
    - porównywalność danych,
    - informacja dodatkowa (najważniejsze elementy i zmiany w 2024 roku)
    - nota podatkowa – przykłady włączeń i wyłączenia oraz ich podstawy prawne wg ustawy CIT w nocie podatkowej
  - 7.2. **Podpisywanie e-sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności**
8. **Sprawozdanie finansowe - specyfika działalności SM w sprawozdaniu finansowym**
  - a) **Elementy sprawozdania finansowego wg ustawy o rachunkowości**
  - b) **Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości - Stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości w zakresie prezentacji wyniku (GZM)**
  - c) **Wynik z działalności gospodarczej**
9. **Badanie, zatwierdzanie i udostępnianie - podmioty zobowiązane do badania sprawozdania finansowego za 2024 rok**
10. **Aktywa bilansu – zagadnienia dotyczące SM**
  - 10.1. **WNiP i Środki trwałe**
    - a) **WNiP i prezentacja w SF**
    - b) **Środki trwałe w ewidencji ksiąg rachunkowych i prezentacja w SF**
      - uzgodnienie środków trwałych finansowanych funduszami: wkładów mieszkaniowych, budowlanych i funduszem zasobów mieszkaniowych
      - podział środków na finansowane funduszami i inne
      - wyodrębnienie własności lokali – ewidencja w księgach rachunkowych
  - 10.2. **Grunty**
    - a) **przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów – ewidencja w księgach rachunkowych**
    - b) **opłata przekształceniowa w ujęciu rachunkowym i podatkowym**
    - c) **korekta wartości gruntów w związku z wyrokiem TSUE i interpretacją ogólną MF**
  - 10.3. **Zapasy**
    - a) **materiały**
      - ujęcie nieodpłatnie otrzymanych materiałów

- b) zaliczki na dostawy i usługi – ujęcie rachunkowe i podatkowe

#### **10.4. Należności spółdzielni mieszkaniowej w bilansie - krótkoterminowe**

- a) z tytułu dostaw i usług, w tym osób uprawnionych
- b) z tytułu podatków i opłat
- c) inne
- d) dochodzone na drodze sądowej
- e) odpisy aktualizujące należności

#### **10.5. Inwestycje krótkoterminowe**

#### **10.6. Rozliczenia międzyokresowe – prezentacja w bilansie, w tym wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (niedobór), saldo ujemne funduszu remontowego**

#### **10.7. Należne wpłaty na fundusz podstawowy**

### **11. Pasywa bilansu – zagadnienia dotyczące SM**

#### **11.1. Fundusze Spółdzielni, w tym: finansujące środki trwale: prezentacja w bilansie**

- a) Fundusz udziałowy – ewidencja udziałów, udziały byłych członków - zwrot, udziały przedawnione
- b) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych ewidencja i prezentacja w SF
- c) Rozliczenie wkładów mieszkaniowych za lokale przekazane do dyspozycji spółdzielni
- d) Fundusz zasobowy – ewidencja i prezentacja w SF

#### **11.2. Zobowiązania w księgach rachunkowych i prezentacja w SF Spółdzielni**

- a) Zobowiązania w księgach rachunkowych i prezentacja w SF
- b) długoterminowe: kredyty, opłata przekształceniowa
- c) krótkoterminowe: z tytułu dostaw i usług, podatki i opłaty, opłata przekształceniowa, inne zobowiązania

#### **11.3. Fundusze specjalne w Spółdzielni**

- a) Fundusz remontowy – tworzony na podstawie uosm
  - podstawa prawna i zasady tworzenia
  - podstawa wydatkowania Funduszu Remontowego
  - ewidencja w księgach rachunkowych i prezentacja w SF
- b) Inne fundusze specjalne – tworzone na podstawie statutu – podstawa prawna, zasady tworzenia i wydatkowania
- c) ZFŚS

#### **11.4. Rozliczenia międzyokresowe, w tym wynik dodatni z eksploatacji i utrzymania nieruchomości**

### **12. Rachunek Zysków i Strat – wariant porównawczy**

#### **12.1. Przychody**

- z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (spółdzielcze prawa do lokali i odrębna własność)
- najem lokali (mieszkalnych i użytkowych)
- pozostałe przychody operacyjne
- przychody finansowe

#### **12.2. Koszty**

- z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (spółdzielcze prawa do lokali i odrębna własność)
- najem lokali (mieszkalnych i użytkowych)
- koszt mienia spółdzielni, w tym mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania
- pozostałe koszty operacyjne
- koszty finansowe
- Wynagrodzenia za pracę w 2024 r. w ujęciu bilansowym i podatkowym
- Krajowe podróże służbowe w ujęciu bilansowym i podatkowym

- Faktura za wydatki na spotkanie integracyjne dla pracowników
- Skutki zaniechania budowy środka trwałego w ujęciu bilansowym i podatkowym

### **12.3. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki**

### **12.4. Wynik brutto i netto**

- a) Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – ustalenie i prezentacja w RZiS
- b) Wynik z działalności gospodarczej

## **13. Ustalenie wyniku z działalności Spółdzielni, w tym:**

- 13.1. eksploatacja i utrzymanie nieruchomości (m.in.: mieszkaniowych, garażowych) i prezentacja w SF specyfiki działalności Spółdzielni – przedsiębiorstwo
- 13.2. Tytuły prawne do lokali (spółdzielcze, odrębna własność, najem) w świetle ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w świetle podatku CIT
- 13.3. Działalność gospodarcza Spółdzielni Mieszkaniowych inna niż GZM
- 13.4. Wynik lokale użytkowe spółdzielcze prawa, odrębna własność i najem ustalenie i prezentacja w prawie rachunkowym i podatkowym
- 13.5. Wynik w świetle ustawy o rachunkowości, uosm i podatkowy
- 13.6. Centralne ogrzewanie – ewidencja w księgach rachunkowych na 31 grudnia, wynik rachunkowy, ujęcie podatkowe (CIT) w roku sprawozdawczym i następnym
- 13.7. Zasady rozliczenia wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym w świetle art. 6 uom

## **14. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**

## **15. Informacja dodatkowa – zakres informacji**

## **16. Sprawozdanie z działalności spółdzielni**

- 16.1. Sprawozdanie z działalności – zakres informacji i termin sporządzenia
- 16.2. Podpisanie i udostępnianie sprawozdania z działalności - przekazanie do KRS

## **17. Uchwały Walnego Zgromadzenia:**

- a) Zatwierdzenie sprawozdania finansowego
- b) Podział nadwyżki bilansowej
- c) Brak uchwały o zatwierdzeniu Sprawozdania finansowego i podziale nadwyżki a przeksięgowanie nadwyżki, dochodów z nieruchomości wspólnej – terminy

## **18. Podatek dochodowy od osób prawnych (CIT)**

- 18.1. Stawka podstawowa i stawka preferencyjna
- 18.2. Mały podatnik definicja
- 18.3. Limit dla małych podatników PIT i CIT w 2024 r
- 18.4. Skutki przekroczenia limitu

## **19. Zmiany dla Spółdzielni Mieszkaniowych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych, w tym m.in.**

- 19.1. w zakresie prowadzenia ksiąg przy użyciu programów komputerowych oraz przesyłania do urzędu skarbowego
- 19.2. kasa w Spółdzielni Mieszkaniowej
- 19.3. limity transakcji gotówkowych z przedsiębiorcami – skutki w PDOP

## **20. Interpretacje indywidualne, zmiany interpretacji przez Szefa KAS dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz utrwalona praktyka interpretacyjna organów Krajowej Administracji Skarbowej**

## **21. CRBR - obowiązki spółdzielni - zgłoszenia zmian**

22. Kredyty, dotacje i dofinansowania spółdzielni mieszkaniowej w rachunku bilansowym i podatkowym:
  - 22.1. Dotacja ze środków UE na remont i modernizację budynków mieszkalnych w ujęciu rachunkowym i podatkowych oraz ewidencja w księgach rachunkowych
  - 22.2. Dotacja z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej na cele mieszkaniowe
  - 22.3. Umorzenie pożyczki z WFOŚiGW
23. Świadectwa efektywności energetycznej (białe certyfikaty) w świetle interpretacji podatkowych a wyrok NSA – jak stosować?
  - 23.1. Interpretacje podatkowe – opodatkowanie dochodów z tzw. białych certyfikatów w świetle art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o pdop
24. Fundusz remontowy w Spółdzielni Mieszkaniowej
  - 24.1. Ewidencja i prezentacja w sprawozdaniu finansowym oraz ewidencja na kontach zespołu „6”
  - 24.2. Plan funduszu remontowego z uwzględnieniem nadwyżki a brak uchwały o podziale nadwyżki bilansowej
  - 24.3. Naliczenie funduszu remontowego w ciężar kosztów od lokali mieszkalnych art. 6 uosm
  - 24.4. Naliczenie funduszu remontowego od lokali użytkowych
  - 24.5. Wydatki w ramach funduszu remontowego – remont, ulepszenie termomodernizacja
25. Amortyzacja środków trwałych w spółdzielni mieszkaniowej rachunkowa i podatkowa
  - 25.1. Amortyzacja środków trwałych związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi w ujęciu rachunkowym i podatkowym
26. Odszkodowania za szkody w środkach trwałych:
  - w ujęciu rachunkowym
  - podatkowym (art. 17 ust. 1 pkt 54a)
27. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej i mienia spółdzielni art. 5 ust.1 i 2 uosm – ustalanie, ewidencja i rozliczanie
28. Pustostany - Ewidencja i rozliczanie kosztów
29. Podatek dochodowy od przychodów z budynków art. 24b ustawy CIT – wyrok NSA, WSA i Interpretacja. Zmiany w zakresie zwrotu.
30. Dotacje granty OZE i program FENiKS
31. Zakończenie (pytania w trakcie szkolenia)

# **PODATEK VAT W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

## **Planowane zmiany w 2025 roku**

### **Omówienie zagadnień na przykładach z obszaru SM oraz interpretacje indywidualne**

1. Spółdzielnia mieszkaniowa jako podatnik VAT
2. Podatek VAT w zakresie dotyczącym sprawozdania finansowego:
  - 2.1. Podstawa opodatkowania
  - 2.2. Stawki podatku VAT za lokale w SM – stosowanie art. 43 ust 1 pkt 11 i 36 ustawy
  - 2.3. **Interpretacje indywidualne**
  - 2.4. Zmiany w zakresie podatku VAT
  - 2.5. KSeF, w tym odroczenie przepisów
3. Odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług (art. 5, 6, 7, 8, 8a, 8b ustawy o VAT) – ustanowienie prawa do lokalu
4. Wynajem lokali w budynkach mieszkalnych na cele użytkowe – opodatkowanie VAT
5. Inwestycje mieszkaniowe – podatek VAT naliczony i należny
6. Nieodpłatne świadczenia (art. 7 i 8 ustawy o VAT)
7. Świadczenie usług na cele osobiste pracowników
  - 7.1. Telefony służbowe
  - 7.2. Samochody służbowe
8. Moment powstania obowiązku podatkowego w VAT
9. Kiedy nabywca rozlicza faktury korygujące „in minus”
10. Transakcje w całości lub w części finansowane dotacją
11. Prawo do odliczenia podatku VAT
12. Prawo do odliczenia w terminie późniejszym niż 4 miesiące
13. Podatek naliczony (art. 86 ustawy o VAT) - odliczenia częściowe, wyłączenia prawa do odliczenia
14. Odliczenie VAT z faktur zaliczkowych
15. Samochody (art. 86a ustawy o VAT)
  - 15.1. Odliczenie VAT od pozostałych wydatków związanych z samochodami
  - 15.2. Odliczenie VAT od wydatków na paliwo
16. Ulga na złe długi w VAT (art. 89a i 89b ustawy o VAT)
17. Warunki stosowania obowiązkowego mechanizmu podzielonej płatności
18. Stawki VAT i zwolnienia (art. 41 i art. 43 ustawy o VAT)
  - 18.1. Stosowanie art. 43. ust. 1 pkt 11
  - 18.2. Stosowanie art. 43. ust. 1 pkt 36
  - 18.3. Najem lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży
19. VAT – we Wspólnocie Mieszkaniowej – zarządzanie części wspólnych a możliwość odliczenia VAT
20. Aktualne interpretacje indywidualne
21. Bilansowe i podatkowe ujęcie korekty rocznej VAT
22. Zakończenie (pytania w trakcie szkolenia).