

Paula Malewicz

e-mail: paula.malewicz@gmail.com

ORCID: 0009-0008-1825-3985

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Optymalizacja podatkowa kosztów wytworzenia i utrzymania nieruchomości w podmiocie produkcyjnym

DOI: 10.15611/2023.99.2.04

JEL Classification: K110, M410, R110

Streszczenie: Celem badań było wyznaczenie optymalnych rozwiązań podatkowych w zakresie kosztów nieruchomości. Ocenie zostały poddane gospodarność nieruchomościami oraz możliwość rozwoju przedsiębiorstwa. Przeprowadzenie analizy porównawczej zastosowanych źródeł finansowania nieruchomości wraz optymalizacją kosztów było jedną z zastosowanych metod badawczych. Ustalenie najlepszej metody finansowania dla wybranego środka trwałego, by zmniejszyć koszty bieżących usług, utrzymania oraz finansowania, wymagało doboru wskaźników, na podstawie których stwierdzono, że największe koszty generuje wynajem, najmniejsze zaś – dotacja. Minimalne wymagania opłacalności spełnia finansowanie środkami własnymi, podobnie umowa leasingu, dla której wszystkie wskaźniki przyjmują średnie wyniki w porównaniu z pozostałymi opcjami. Atrakcyjną opcją może być zaciągnięcie pożyczki inwestycyjnej bądź emisja papierów wartościowych. Opcje te osiągają dobre bądź bardzo dobre wyniki we wszystkich wskaźnikach.

Słowa kluczowe: optymalizacja, nieruchomości, koszty, finansowanie rozwoju

1. Wstęp

W podmiotach gospodarczych nieruchomości należą do środków trwałych lub inwestycji w nieruchomości. Mogą one być pozyskiwane na różne sposoby, w tym wytwarzane przez jednostkę, co wymaga rejestracji kosztów od momentu planowanego ich pozyskania, czyli wyboru metody wytworzenia (wybudowania) bądź zakupu wraz z istotnymi w tym momencie decyzjami dotyczącymi przyszłych kosztów ich użytkowania. Istnieje wiele metod, zarówno użytkowania majątku, jak i ich finansowania, a sposoby te w różny sposób wpływają na koszty działalności i zobowiązania podatkowe. Odpowiednia optymalizacja kosztów nieruchomości może istotnie wpłynąć na zyski przedsiębiorstwa w przyszłości poprzez obniżenie kosztów działalności oraz zobowiązań podatkowych. Konieczność podejmowania wyborów pomiędzy alternatywnymi podejściami do finansowania rozwoju przedsiębiorstwa a samofinansowania wymaga zastosowania wielopłaszczyznowego podejścia do źródeł finansowania wykorzystywanych w działalności nieruchomości.

Biorąc pod uwagę przedsiębiorstwa produkcyjne specjalizujące się w wytwarzaniu opakowań, za cel badań obrano wyznaczenie optymalnych rozwiązań podatkowych w zakresie kosztów nieruchomości, mogących wystąpić w procesie formowania się przedsiębiorstwa i dotyczących decyzji, jakie można podjąć w danym momencie, by w przyszłości uzyskać dodatkowe korzyści ekonomiczne, powstałe

w związku z miejscem siedziby bądź formą prawną. Pod uwagę wzięto także podjęte do tej pory działania i wynikające z nich dalsze możliwości. Przytoczone zostały przykłady metod finansowania nieruchomości, takie jak: leasing, dzierżawa czy faktoring, w porównaniu z płaconiem za nabywany majątek z wygospodarowanych nadwyżek pieniężnych. Przeanalizowano wpływ wybranych metod finansowania na optymalizację kosztów. Ocenie poddano gospodarność związaną z nieruchomościami i możliwość rozwoju przedsiębiorstwa. Jedną z wykorzystanych metod badawczych była analiza porównawcza zastosowanych źródeł finansowania z ich wpływem na optymalizację kosztów wybranej nieruchomości. W celu jej wykonania wykorzystano studium przypadku. Wybrano podmiot produkujący opakowania przemysłowe oraz zastosowano pięcioletnią perspektywę czasową pozwalającą na wykrycie tendencji w ponoszonych kosztach. Zasadnicze pytanie badawcze brzmi następująco: jaką ścieżkę powinno obrać przedsiębiorstwo, by optymalizować koszty związane z nieruchomościami? Do omawianego przypadku zastosowano metodę analizy, która prowadzi do poznania przedmiotu badania. Podczas analizy danych wykorzystano narzędzia badawcze, jakimi są wskaźniki – indykatory: NPV, IRR, PI, oraz stopy zwrotu inwestycji. Na podstawie jednego ze środków trwałych – obiektu budowlanego, silosu do materiałów sypkich z młynem (w skrócie: młyn) – ukazane zostały koszty i wydatki związane z różnymi metodami finansowania, a na podstawie wskaźników inwestycję oceniono pod kątem opłacalności. Spośród inwestycji wybrano trzy o największym powodzeniu i poddano je ocenie przez łączne koszty, wydatki oraz wpływ na obniżenie podatku dochodowego.

2. Nieruchomości w świetle przepisów prawa

Według ustawy o rachunkowości nieruchomości należą do kategorii środków trwałych, a w ich skład wchodzi grunty, w tym także wieczyste użytkowanie gruntów, budowle i budynki, do których zaliczane są także lokale będące odrębną własnością, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego oraz do lokalu mieszkaniowego. By nosiły miano środków trwałych, muszą być kompletne, zdatne do użytku, a ich spodziewany okres funkcjonalności powinien być dłuższy niż rok i powinny być wykorzystywane na potrzeby jednostki. Jeżeli nie spełniają tych warunków, klasyfikowane są jako środki trwałe w budowie (przy budowie, montażu czy ulepszeniu) lub jako inwestycje, gdy posiadane są nie na potrzeby jednostki, a w celu osiągnięcia z nich korzyści, np. najmu (Ustawa o rachunkowości, 2023).

Kodeks cywilny natomiast określa nieruchomości jako obiekty stanowiące część ziemskiej powierzchni o odrębnym prawie własności (grunty) oraz budynki czy ich części trwale związane z gruntem. Za części składowe tychże nieruchomości uważa związane z nimi prawa. Określa także sposoby pozyskania prawa własności poprzez umowę: darowizny, sprzedaży, zamiany, przekazania czy także inną umowę zobowiązującą do przeniesienia własności. Wejść w posiadanie można także poprzez zasiedzenie trwające nieprzerwanie od dwudziestu lat bądź trzydziestu, jeżeli było ono w złej wierze (Kodeks cywilny, 2022).

W ustawie o podatkach i opłatach lokalnych uregulowany został podatek od nieruchomości. Stawki ustalane są przez radę gminy, nie mogą być jednak wyższe od ustawowych limitów, są zróżnicowane pod względem charakterystyki nieruchomości oraz własności (dla osoby fizycznej bądź działalności gospodarczej). Jest to podatek bezpośredni – ściśle związany z daną nieruchomością (Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych, 2023).

Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych wskazuje, iż za dochody podatnika można uznać korzyści związane z posiadaniem nieruchomości czy także prawa do niej z całościowym, czy częściowym zbyciem. Natomiast jako koszty uzyskania przychodu uznaje się odpisy związane ze zużyciem tychże środków w postaci amortyzacji (Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych, 2022).

3. Koszty wytworzenia nieruchomości

Wytworzenie nieruchomości jako środka trwałego czy nieruchomości inwestycyjnej zaliczane jest w prawie bilansowym do rzeczowych aktywów trwałych. Wiąże się z ponoszeniem celowych nakładów dla osiągnięcia w przyszłości niepewnych, choć w znacznym stopniu uprawdopodobnionych korzyści ekonomicznych. Jest to także zrezygnowanie z bieżącej konsumpcji z konsekwencjami w postaci zwiększenia się wartości zobowiązań bądź zmniejszenia wartości aktywów. Wynikiem działań inwestycyjnych (rozwojowych) może być pozyskanie nowych składników w drodze zakupu, wytworzenia bądź przyrost czy odtworzenie dotychczasowego majątku (Caputa, 2011).

Do kosztów rozwojowych – związanych z wytworzeniem – zaliczają się nakłady bezpośrednie i pośrednie (Tkocz-Wolny, 2016). Te bezpośrednie można przypisać do danego obiektu na podstawie różnego rodzaju dokumentów źródłowych, norm czy standardów (są to głównie koszty materiałów, robót budowlanych i robocizny). Koszty pośrednie nie odnoszą się jedynie do danego obiektu, lecz do całej, kilkuelementowej inwestycji, i nie można ich przyporządkować w celu rozliczenia bez wykorzystania kluczy podziałowych (np. udziałem kosztów bezpośrednich).

Do kosztów wytworzenia omawianego składnika zaliczyć można m.in.:

- wszystkie koszty bezpośrednio związane z tym obiektem, np.: transport, załadunek, wyładunek, montaż, instalację, ubezpieczenie podczas transportu elementów go tworzących (zob. Łakomiak, 2012, s. 169);
- roboty montażowo-budowlane, udokumentowane fakturami oraz innymi dokumentami, wykonane oraz odebrane;
- wartość wykorzystanych materiałów oraz zamontowanych w nich trwale maszyn i urządzeń;
- robocizną bezpośrednią wraz ze składkami na ubezpieczenia społeczne oraz innymi świadczeniami pracowniczymi;
- koszty projektów technicznych, założeń techniczno-ekonomicznych, dokumentacji oraz jej przystosowania do wymagań inwestycji;
- ekspertyzy, prace i badania geologiczne czy geodezyjne;
- pozwolenia, zezwolenia, decyzje oraz odbiory techniczne;

- przygotowanie terenu pod budowę, obejmujące także likwidację starych nieruchomości, w tym niegruntownych; można tutaj także zaliczyć ich nieumorzoną do tej pory wartość początkową;
- nadzór autorski czy inny, honoraria za wykonane usługi profesjonalne, dodatki oraz inne świadczenia w zamian za wykonywanie obowiązków generalnego wykonawcy;
- jeżeli jest to niezbędne, także koszty próbnego uruchomienia czy rozruchu technologicznego w celu sprawdzenia poprawności działania;
- koszty związane z założeniem stref ochronnych, kultur wieloletnich czy zieleni wokół obiektu, gdy są one ponoszone podczas trwania budowy;
- ubezpieczenia majątkowe dotyczące budowanych obiektów (Caputa, 2011);
- koszty finansowania zewnętrznego wraz ze związanymi z nimi różnicami kursowymi, pomniejszone o przychody z tego tytułu;
- wszelkie inne koszty, pod warunkiem iż pozostają w bezpośrednim związku z daną budową, poniesione, by go dostosować do miejsca i warunków, a potrzebne do rozpoczęcia jego funkcjonowania (Caputa, 2011).

Niektóre koszty ponoszone są zarówno w trakcie procesu wytwarzania, jak i po przyjęciu nieruchomości do użytkowania. Pomimo związku ze składnikiem nie zostają zaliczone do kosztów wytworzenia, a należą do nich: szkolenia pracowników dotyczące pozyskania specjalistycznej wiedzy w zakresie obsługi zamontowanych urządzeń, zapewnienie ochrony oraz bezpieczeństwa podczas użytkowania, jak np.: montaż systemów alarmowych, monitoringu, zabezpieczenie od kradzieży i szkody, koszty administracyjne dotyczące wprowadzenia i utrzymania systemów zarządzania, kontrola i audyt, zarządzanie dokumentacją, w szczególnych przypadkach rejestracja i nabycie licencji i jej utrzymanie, dokumentacja techniczna oraz certyfikacja.

4. Koszty utrzymania nieruchomości

Utrzymanie nieruchomości wiąże się z ponoszeniem różnego rodzaju kosztów. Niektóre z nich są stałe i dające się przewidzieć z miesiąca na miesiąc, natomiast inne występują sporadycznie, jednak często wywołują wyższe wydatki. Do kosztów związanych z eksploatacją zalicza się w szczególności: opłaty za media, podatki, ochronę obiektu, obsługę techniczną, przeglądy, sprzątanie powierzchni, utrzymanie terenu, ubezpieczenia, usługi powiązane, remonty. W szczególnych przypadkach mogą być także ponoszone opłaty z tytułu użytkowania wieczystego czy koszty zarządzania nieruchomością (Nowicki, 2008).

Wymienione kategorie kosztów są najbardziej typowymi wydatkami związanymi z nieruchomościami, ale w zależności od ich rodzaju występują także inne, charakterystyczne dla danego obiektu: czynsze, opłaty za dzierżawy, aktualizacje i modernizacje oprogramowania, jakie wykorzystuje składnik, np. do monitorowania jego pracy bądź sterowania, licencje na takie programy i badanie sprawności (znakowanie urządzeń pomiarowych), gwarancje i konserwacje pogwarancyjne, koszty

audytu energetycznego. W pewnych przypadkach mogą wystąpić także koszty z tytułu optymalizacji wpływu na środowisko (np. wpłaty na rzecz organizacji MyClimate) czy związane bezpośrednio z ochroną środowiska (instalacje oczyszczania powietrza lub wody), koszty zarządzania cyklem życia, czyli ocena, planowanie, instalacja, rozbiórka i unieszkodliwienie, na koniec także utylizacja zgodnie z przepisami o postępowaniu z odpadami bądź recykling, szkolenia pracowników w zakresie postępowania i bezpieczeństwa, obsługi i kalibracji, monitorowanie i pomiar efektywności, transport związany z serwisem, modernizacja zgodnie ze zmieniającymi się przepisami prawa, a związanymi głównie ze spełnianiem norm dotyczących bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji (Nowicki, 2008). Tak licznie występujące koszty tworzenia i utrzymania nieruchomości wymagają optymalizacji.

5. Możliwości optymalizacji podatkowej kosztów

Optymalizacja podatkowa jest to działanie w granicach prawa, dążące do wykorzystania przysługujących możliwości podczas planowania oraz wdrożenia działań. Poprzez te działania przedsiębiorstwo minimalizuje przyszłe obciążenia podatkowe, czym zwiększa wynik finansowy netto. Optymalizacja nie dotyczy jednak tylko zmniejszenia kosztów i wydatków (Lau, 2023), ale także bezpieczeństwa, stabilności oraz poprawności stosowanych rozliczeń. Już podczas tworzenia przedsiębiorstwa podjąć można strategiczne działania prowadzące do minimalizacji obciążeń. Są to chociażby działania związane z podjęciem decyzji co do formy prawnej, formy opodatkowania, miejsca prowadzenia działalności czy wykorzystania luk prawnych. W celu minimalizacji kosztów jednostka może wybrać siedzibę w obszarze o niższych stawkach podatków lokalnych, skorzystać z możliwości, jakie dają inkubatory przedsiębiorczości, specjalne strefy ekonomiczne czy Polska Strefa Innowacji (Dębniak, 2018).

Istniejące możliwości optymalizacji kosztów dzielą się na takie, które można wprowadzić w momencie zakładania przedsiębiorstwa oraz wybierania jego lokalizacji, ale i takie związane z istniejącą jednostką oraz jej funkcjonowaniem na rynku. Do możliwości związanych z nowymi zakładami należą:

- dokonanie analizy mocnych i słabych stron oraz szans przedsięwzięcia, ustalenie optymalnych kryteriów i stworzenie planu działania, zaplanowanie alternatywnych możliwości w razie niepowodzenia,
- analiza kosztów cyklu życia nieruchomości,
- korzystanie z ulg i zwolnień,
- wybór obszarów z niższymi stawkami podatków (np. lokalnych),
- analiza rynku oraz potrzeb własnych, nawiązanie współpracy z podobnymi jednostkami.

Natomiast podczas funkcjonowania na rynku przedsiębiorstwo może optymalizować swoje koszty poprzez:

- analizę rentowności danej inwestycji, jej kosztów, okresu zwrotu, alternatywne rozwiązania dotyczące, np. finansowania;

- zarządzanie cyklem życia nieruchomości, planowanie zakupu, konserwacji, przeglądów, napraw, możliwości sprzedaży bądź utylizacji, regularne przeglądy techniczne, utrzymanie w należytym stanie, monitorowanie zużycia oraz wydajności (ogranicza zwłaszcza koszty awarii, napraw);
- zarządzanie zapasami części zamiennych oraz materiałów eksploatacyjnych i innych niezbędnych elementów, a także negocjacje z dostawcami (regularne dostawy, niższe ceny, wydłużony okres gwarancji, szybsze dostawy czy wydłużone terminy płatności);
- outsourcing specjalistów zdolnych naprawić awarie;
- inwestycje w ulepszenia energetyczne obniżające koszty eksploatacji (np. izolacje termiczne czy regulatory temperatury);
- identyfikacja obszarów, w których można wprowadzić zmiany;
- regularne szkolenia pracowników prowadzące do lepszego zarządzania składnikami;
- automatyzacja procesów, wykorzystanie robotów i oprogramowania do zarządzania;
- analizowanie posiadanych zasobów oraz rezygnowanie z niewykorzystywanych bądź przestarzałych i przekazanie ich do sprzedaży;
- podpisanie kontraktów gotowości serwisowej bądź negocjowanie posiadanych umów, elastyczne lub dopasowane harmonogramy serwisów, wydłużone okresy gwarancji, preferencyjne warunki płatności;
- wykorzystanie systemów zarządzania kosztami;
- przegląd polityki zakupowej, dzięki czemu umożliwione jest identyfikowanie obszarów, w których można szukać oszczędności;
- ubezpieczanie wszystkich składników w jednym przedsiębiorstwie, by negocjować lepsze warunki umów (niższe składki, wyższe sumy ubezpieczeń czy też lepsze warunki odszkodowawcze).

Na szczególną uwagę zasługuje zarządzanie dożywotnim wykorzystaniem składnika (sprzedaż, wynajem czy przekazanie innym działom bądź organizacjom) czy współdzielenie zasobów, które występuje, gdy dany składnik jest w niewielkim stopniu wykorzystywany przez przedsiębiorstwo i może być współdzielony z inną jednostką. Jest to trudne przedsięwzięcie, ponieważ wymaga odpowiedniego opracowania planu pracy oraz efektywnego zarządzania czasem użytkowania (Niewiadomski i Nogalski, 2022).

6. Finansowanie rozwoju przedsiębiorstwa

Przedsiębiorstwa, by rozwijać działalność oraz osiągać zamierzone cele, muszą świadomie gospodarować posiadanymi środkami, a w wyniku ich użycia powiększać majątek rzeczowy, nawet w czasie pandemii (Ngoc i in., 2022). Finansują się źródłami własnymi i obcymi. Istotnym elementem kosztów i jednocześnie wewnętrznym źródłem

Tabela 1. Charakterystyka źródeł finansowania w celu pozyskania nieruchomości

Kategoria	Charakterystyka	Przykładowe koszty
Faktoring	Wykup przez wyspecjalizowane jednostki – faktora bądź przez banki – nieprzeterminowanych należności powstałych ze sprzedaży usług oraz dostaw towarów (Czerwińska-Kayzer i Bieniasz, 2008).	Opłata za usługę faktoringu, weryfikację kontrahentów, obsługę, przewidywanie ryzyka, wcześniejszą spłatę, utrzymanie limitu.
Krótko-terminowe papiery dłużne	Wystawiane na okaziciela – traktuje się je jako udzielenie krótkoterminowej pożyczki, a sprzedaje po cenie emisyjnej niższej od ceny nominalnej. Powstała różnica, zwana dyskontem, to premia dla inwestującego. Gwarancja spłaty dotyczy jedynie prawidłowej płynności finansowej emitenta (Szreder, 2018).	Opłata rejestracyjna, notarialna, prawna, za doradcę finansowego, dla platformy obrotu, koszty audytu, wyceny, marketingu, reklamy.
Ustanowienie udziałów bądź emisja akcji	Inwestor staje się współudziałowcem bądź współwłaścicielem emitującego przedsiębiorstwa, które uzyskuje nowy kapitał na dalszy rozwój. Udziałowcy ponoszą ryzyko w przypadku pogorszenia się sytuacji finansowej jednostki. Jako właściciele, jeżeli dojdzie do upadku, są zaspokajani w ostatniej kolejności – mogą więc nie odzyskać zaangażowanego kapitału (Szreder, 2018).	Opłata rejestracyjna, notarialna, prawna, koszty audytu i wyceny, obsługi inwestorów, ewentualnie za usługi agencji ratingowej czy za pośrednictwo finansowe, koszty promocji i dystrybucji, ubezpieczenie emisji.
Leasing	Strona umowy, zwana leasingobiorcą, zobowiązana jest do płacenia rat, a po spłacie może wykupić i przejąć na własność leasingowany obiekt. Korzystający otrzymuje odpłatnie składnik majątku, a następnie korzyściami płynącymi z jego posiadania powinien pokrywać koszty finansowania. Do najczęściej stosowanych form leasingu należą operacyjny oraz finansowy, bezpośredni czy pośredni (Białek-Jaworska i in., 2015).	Opłata wstępna, miesięczne raty leasingowe, opłaty administracyjne, ubezpieczenie przedmiotu leasingu, opłaty za przedłużenie umowy, opłaty za przekształcenie leasingu, związane z wykupem oraz zakończeniem umowy.
Dzierżawa	Zbliżony charakter do umowy najmu, podstawową różnicą jest możliwość pobierania pożytków. Przy gruntach do takich pożytków mogą należeć plony rolne, natomiast wydzierżawiający ma prawo do podpisania umowy z kolejną osobą oraz udostępnienia mu rzeczy czy nieruchomości. Obie umowy mogą być zawarte na czas nieokreślony lub określony, w przypadku dzierżawy jest to maksymalnie 30 dni.	Opłaty wstępne, dzierżawcze, za utrzymanie (dotyczy konserwacji, czyszczenia i utrzymania nieruchomości), za usługi publiczne (energia, ogrzewanie, woda), za ubezpieczenia i opłaty za odnowienie umowy (Białek-Jaworska i in, 2015).
Kredyt	Wpływ do przedsiębiorstwa kapitału pochodzi z zewnętrznego rynku finansowego na określony czas, za udostępnienie którego instytucji kredytowej należą się odsetki. Dzielą się na wiele form ze względu na przedmiot udzielenia kredytu lub ze względu na jego formę (Rygielska i Wolska, 2015).	Opłata manipulacyjna, za przyznanie, oprocentowanie, wycenę przedmiotu umowy, ubezpieczeniowa, obsługę, wcześniejszą spłatę kredytu.

Dotacja	Forma pomocy publicznej ze środków państwowych lub z funduszy Unii Europejskiej, pozwalająca na realizację projektów restrukturyzacyjnych, inwestycyjnych, niemożliwą ze środków własnych. Pomoc publiczna to interwencja państwa w mechanizmy wolnorynkowe, przyznawana jest bezzwrotnie lub ze zwrotem po określonym czasie czy spełnionych warunkach. Ma selektywny charakter, czyli skierowana jest do wybranych podmiotów, a skutkować powinna osiągnięciem przez nie korzyści ekonomicznych wpływających na całą gospodarkę (Zwolenik, 2017).	
Pożyczka	Umowa pożyczki charakteryzuje się przeniesieniem przez pożyczkodawcę wyznaczonej kwoty bądź też rzeczy na pożyczającego, a osoba ta zobowiązuje się do zwrócenia rzeczy takiej samej co do gatunku bądź takiej samej ilości pieniędzy. Odsetki oraz inne koszty nie są konieczne, jednak co do reguły są stosowane (Kodeks cywilny, 2022, art. 720-724).	Marże, opłaty związane z przygotowaniem, obsługą, prowizjami, nieterminową spłatą lub odroczone terminem, za udzielenie, ubezpieczenie, zabezpieczenie, pozyskanie informacji o pożyczkobiorcy.
Wynajem	Wynajmujący oddaje do dyspozycji rzecz drugiej stronie, czyli najemcy, a ten zobowiązuje się do zapłaty wskazanego czynszu. Korzystający pokrywa koszty drobnych napraw związanych ze zwykłym użytkowaniem. Jeżeli natomiast rzecz będzie wymagała większej naprawy, bez której nie będzie przydatna do użytkowania, kosztami obciąża się wynajmującego (najemcy przysługuje obniżenie czynszu za czas, podczas którego występowały wady).	Kaucja bezzwrotna, czynsz oraz opłaty za zużyte media, ewentualnie sprzątanie bądź inne usługi, np. konserwacyjne.

Źródło: opracowanie własne na podstawie (Białek-Jaworska i in., 2015; Czerwińska-Kayzer i Bieniasz, 2008; Kodeks cywilny, 2022; Rygielska i Wolska, 2015; Szreder, 2018; Zwolenik, 2017).

finansowania jest amortyzacja składnika. Jako koszt niepieniężny w bieżącym okresie nie pociąga za sobą wydatków. Oprócz niej przedsiębiorstwo może także korzystać z usług faktoringowych czy emitować papiery wartościowe w celu pozyskania dodatkowych środków (Bem, 2007). Różne rodzaje źródeł finansowania wraz z generowanymi kosztami prezentuje tabela 1. Zaprezentowane w niej rodzaje finansowania działalności przedsiębiorstwa wskazują na ich różnorodność. W czasie realizacji swoich celów przedsiębiorstwo musi określić optymalny poziom pomiędzy własnym a zewnętrznym źródłem. Do form finansowania zewnętrznego należą np. emisja akcji czy wydanie udziałów, kredyty bankowe (Leoński, 2015) i kupieckie (Bereźnicka, 2010), faktoring (Czerwińska-Kayzer i Bieniasz, 2008), leasing oraz krótkoterminowe papiery dłużne (Szreder, 2018). Finansowanie jedynie kapitałem własnym przyczynia się do spowolnionego rozwoju potencjału, nato-

miast zbyt duże angażowanie kapitałów obcych uzależnia je od dawcy tegoż kapitału. Każda z wymienionych form finansowania, poza dotacjami, generuje różnorodne koszty.

7. Optymalizacja kosztów nieruchomości jako środków trwałych w badanym przedsiębiorstwie

Cena zakupu czy koszt wytworzenia środka trwałego mogą się różnić w zależności od technologii budowy nieruchomości, rodzajów i jakości wykorzystanych materiałów czy funkcji technicznych. Jeżeli nie było to przewidziane w umowie, doliczyć należy koszty dostawy oraz instalacji maszyny na miejscu czy także ustawienia optymalnych funkcji po uruchomieniu. Zarówno przy oddaniu do użytkowania, jak i podczas samego użytkowania występują koszty związane ze szkoleniem pracowników, obejmujące zasady bezpieczeństwa i zapoznanie z prawidłowym użytkowaniem oraz konserwacją składnika, by służył jak najdłużej. Należy także odpowiednio dostosować miejsce, w którym ma znajdować się obiekt trwale przytwierdzony do podłoża, wysprzątać teren, wypełnić wymogi związane z bezpieczeństwem i higieną pracy, odpowiednio oznakować ciągi komunikacyjne, przygotować instrukcję postępowania, oświetlenie, wzmocnienie podłoża, instalacje (bądź dostosowanie) wentylacyjne i elektryczne. Przed ostatecznym uruchomieniem należy także wykonać testy i procesy próbne.

Do kosztów związanych z użytkowaniem młyna przemysłowego do mielenia palet i folii należą m.in.: dalsze szkolenia z zakresu bezpieczeństwa oraz posługiwania się sprzętem. Mimo ciągłego monitorowania i wykonywania drobnych prac konserwacyjnych oraz przeglądów mogą wystąpić awarie oraz błędy, a w związku z tym także wydatki na obsługę, serwis i naprawy, części zamienne czy materiały eksploatacyjne. Obiekt wymaga także zasilania elektrycznego i oświetlenia obszaru, w którym się znajduje. W obsługę zaangażowana jest jedna osoba ustawiająca młyn i monitorująca pracę oraz pracownik lub pracownicy umieszczający materiały do mielenia. W zależności od zapotrzebowania oraz sprawności obsługi w początkowym okresie prace te mogą wykonywać zatrudnione osoby, a w przyszłości, jeżeli będzie więcej pracy, przedsiębiorstwo zastanowi się nad rekrutacją nowego pracownika. Koszty magazynowania występują natomiast w niewielkim stopniu i związane są z pracą operatorów wózków dostarczających składniki do mielenia, a potem odbierających granulaty. Monitorowanie jakości należeć będzie do specjalisty od spraw jakości zatrudnionego w przedsiębiorstwie. W wyjątkowych przypadkach materiał może być także oddawany do specjalnych instytucji potwierdzających jego jakość.

Część mielonych palet lub folii może się nie nadawać do zużycia czy sprzedaży, dlatego powstają koszty związane z transportem oraz utylizacją odpadków. W normalnych przypadkach granulaty jest odbierany przez kontrahenta prosto z jednostki, więc koszty transportu nie występują, co najwyżej koszty worków użytych do pakowania granulatu.

Opłatność finansowania młyna przemysłowego zostanie ustalona poprzez zbadanie kosztów na przestrzeni pięciu lat, jakie są związane z finansowaniem własnym, pożyczką, kredytem, emisją papierów wartościowych, uzyskaniem dotacji, poprzez leasing bądź najem. Wartości ustalono na poziomie średnich rynkowych, a przychód oszacowano na podstawie ostatnich lat. W tabeli 2 przedstawiono koszty finansowania środka trwałego wybranymi formami na przestrzeni pięciu lat.

Tabela 2. Koszty finansowania młyna przemysłowego wybranymi formami (w zł)

Rodzaj finansowania	Rok 0	Koszty w 1. roku	Koszty w 2. roku	Koszty w 3. roku	Koszty w 4. roku	Koszty w 5. roku	Suma kosztów
Finansowanie środkami własnymi	900 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	1 900 000
Pożyczka inwestycyjna	90 000	401 771	401 771	401 771	401 771	401 771	2 098 855
Kredyt inwestycyjny	201 600	363 047	363 047	363 047	363 047	363 047	2 016 835
Emisja papierów wartościowych	180 000	200 000	200 000	200 000	200 000	1 176 500	2 156 500
Leasing	475 000	301 400	301 400	301 400	301 400	376 400	2 057 000
Wynajem	460 000	434 000	434 000	434 000	434 000	434 000	2 630 000
Dotacja	450 000	137 000	137 000	137 000	137 000	137 000	1 135 000

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych od badanego podmiotu.

W oznaczonej roli zerowym kolumnie tabeli 2 wyszczególniono wydatki, jakie by poniesiono w związku z zakupem młyna przemysłowego. W kolejnych kolumnach przedstawiono koszty planowane do poniesienia w ciągu pięciu lat użytkowania. Na podstawie sumy wydatków należy stwierdzić, że największe nakłady przedsiębiorstwo poniosłoby, wybierając pozyskanie środka trwałego poprzez wynajem, natomiast najmniejsze – dzięki uzyskaniu dotacji. Zaprezentowane w tabeli 2 dane nie obejmują zmiany wartości pieniądza w czasie.

W celu przeanalizowania opłacalności metod finansowania zakupu młyna wybrano cztery wskaźniki oceny; są nimi: stopa zwrotu z inwestycji, IRR, NPV oraz PI. Zostały one obliczone dla wybranych sposobów finansowania. Wyniki dla poszczególnych metod przedstawiono w tabeli 3.

Przyjęta do analizy opłacalności zakupu młyna przemysłowego stopa zwrotu z inwestycji (tabela 3) to stosunek zysku do kosztów poniesionych przy inwestycji przedstawiony w wartości procentowej. Im wskaźnik jest wyższy, tym zwrot z inwestycji jest większy, a co za tym idzie – inwestowane środki są lepiej wykorzystywane. Najwyższą wartość wskaźnik przyjmuje dla finansowania poprzez dotację (144,85%). Na drugiej pozycji znajduje się finansowanie środkami własnymi (46,27%), natomiast najniższą – wynajem urządzenia (5,67%), w pozostałych przypadkach wskaźnik utrzymuje się na poziomie około 32%.

Tabela 3. Porównanie opłacalności wybranych form finansowania młyna przemysłowego

Źródła finansowania	Wskaźniki			
	stopa zwrotu z inwestycji	IRR	NPV	PI
Finansowanie środkami własnymi	46,27%	22,35%	377 357,53 zł	1,4193
Pożyczka inwestycyjna	32,41%	66%	422 485,92 zł	5,6943
Kredyt inwestycyjny	37,79%	51%	457 679,39 zł	3,2702
Emisja papierów wartościowych	28,87%	115,28%	491 027,86 zł	3,7279
Leasing	35,10%	30,2%	371 402,66 zł	1,7819
Wynajem	5,67%	6,21%	69 686,56 zł	0,8485
Dotacja	144,85%	67,54%	1 066 177,12 zł	3,3639

Źródło: opracowanie własne.

Wskaźnik IRR (*Internal Rate of Return*) wskazuje, przy jakiej stopie zdyskontowane wydatki będą równe zdyskontowanym wpływom, i obrazuje realną stopę dochodu przy inwestycji. Im większą wartość przyjmuje, tym większy jest dochód z wybranej inwestycji. Największą wartość przyjmuje on dla finansowania przez emisję papierów wartościowych (115,28%). Jest to najbardziej korzystna opcja dla przedsiębiorstwa, wyraźnie odróżniająca się od pozostałych. Pożyczka inwestycyjna i dotacja osiągają podobny poziom – powyżej 65%. Są o połowę mniej atrakcyjne niż opcja emisji. Najniższą wartość ma wynajem – jest to najmniej korzystna opcja, zaraz po nim jest także finansowanie własnymi środkami.

Wskaźnik NPV (*Net Present Value*) uwzględnia zmianę wartości pieniądza w czasie. Jego ogólna interpretacja mówi, iż inwestycja jest opłacalna, jeżeli obliczona za jego pomocą wartość jest większa od zera. Wszystkie przypadki, oprócz wynajmu urzędzenia, spełniają ten warunek. Najwyższą wartością natomiast charakteryzuje się przyznanie dotacji, wyraźnie odbiegając od pozostałych opcji, które kształtują się na podobnym poziomie (około 400 tys.).

Wskaźnik PI (*Profitability Index*) informuje o opłacalności inwestycji – jeżeli jego wartość przekracza 1, wtedy projekt jest korzystny. Natomiast jeżeli jest niższy od 1, to koszty przewyższają potencjalne korzyści i przedsiębiorstwo powinno zrezygnować z jego realizacji. Progu tego nie spełnia tylko jedna opcja, a mianowicie zawarcie umowy wynajmu. Leasing oraz finansowanie środkami własnymi przekroczyły wymagany próg, jednak w porównaniu z pozostałymi opcjami wskaźnik ten przyjmuje stosunkowo niewielką wartość. Najwyższy jest dla pożyczki inwestycyjnej.

Analizując przypadki wymienione w tabeli 3, należy stwierdzić, że najbardziej opłacalne wydaje się finansowanie zakupu poprzez dotację – wszystkie wskaźniki mieszczą się w widełkach i osiągają wysokie wartości. Najbardziej negatywne dla przedsiębiorstwa skutki może mieć pozyskanie środka trwałego poprzez wynajem – wszystkie wskaźniki osiągają najniższe wartości, także poniżej wymaganego progu.

Finansowanie środkami własnymi nie jest najlepszym wyborem, jednak spełnia minimalne wymagania opłacalności, podobnie umowa leasingu, dla której wszystkie wskaźniki przyjmują średnie wyniki w porównaniu z pozostałymi. Atrakcyjnymi opcjami mogą być zaciągnięcie pożyczki inwestycyjnej bądź emisja papierów wartościowych. Opcje te osiągają dobre bądź bardzo dobre wyniki we wszystkich wskaźnikach.

W celu optymalizacji kosztów związanych z zakupem i dalszym utrzymaniem środka trwałego przedsiębiorstwo może na etapie wyboru sprzętu zaopatrzyć się w energooszczędne urządzenie o długim cyklu życia. Powinno ono posiadać łatwe do nabycia części zamienne. Należy także stale analizować jego wydajność, zużycie energii oraz części w celu wykrycia nieprawidłowości, a także zachowywać odpowiednie stany zapasów elementów zamiennych i tym samym redukować przestoje, wykonywać regularne przeglądy techniczne oraz szkolić pracowników do wykonywania niewielkich konserwacji. W razie częstszych awarii można także podpisać kontrakt gotowości serwisowej, by zawsze otrzymywać pomoc techniczną i efektywnie zarządzać czasem postoju. Przedsiębiorstwo powinno także zastanowić się nad tym, jak urządzenie wpływa na środowisko, czy można je bezpiecznie utylizować, czy można je wykorzystać do innych celów, czy chociażby odzyskać części zamienne.

Każda metoda finansowania zakupu środka trwałego generuje koszty wymagające pokrycia. Mimo ponoszenia dużych kosztów nie zawsze jednocześnie są ponoszone wydatki. Wpływ na wydatki, koszty oraz zmniejszenie dzięki temu podatku dochodowego wybranych metod finansowania przedstawia tabela 4.

Tabela 4. Koszty, wydatki i wpływ na podatek dochodowy wybranych metod finansowania

Metoda finansowania	Kategorie		
	koszty	wydatki	zmniejszenie podatku
Dotacja	1 135 000,00 zł	820 000,00 zł	215 650,00 zł
Pożyczka inwestycyjna	2 098 856,05 zł	1 468 856,05 zł	398 782,65 zł
Emisja papierów wartościowych	2 156 500,00 zł	1 526 500,00 zł	409 735,00 zł

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 4 prezentuje koszty, wydatki oraz kwotę zmniejszenia podatku dochodowego dzięki ponoszeniu tychże kosztów w okresie pięciu kolejnych lat. Do kosztów zaliczana jest amortyzacja, utrzymanie maszyny oraz koszty, jakie generuje (dotyczące np. energii elektrycznej), ale nie są one równe z wydatkami ze względu na czas ich ponoszenia. Wydatki powstają w momencie płatności za fakturę, rachunek czy inny dokument, natomiast koszty powstają w momencie ich powstania. W przypadku finansowania dotacją koszty są mniejsze, gdyż można do nich zaliczyć jedynie część finansowaną przez przedsiębiorstwo, natomiast reszta pokrywana z dotacji jest neutralna księgowo i podatkowo. Zmniejszenie podatku wynika z odjęcia od

przychodów do opodatkowania kosztów danego okresu, podatek w największym stopniu zostałby obniżony przy emisji papierów wartościowych, co wynika z ponoszenia największych kosztów. Wydatki w tym przypadku także są największe.

Najniższymi kwotami charakteryzuje się finansowanie przez dotację; mimo że przedsiębiorstwo może odliczyć od przychodu niższą część kosztów, to nie ponosi ono tak dużych wydatków jak przy pozostałych formach finansowania.

8. Zakończenie

Cel badań stanowiła prezentacja zjawisk zachodzących w obszarze nieruchomości zaliczanych do środków trwałych u producenta opakowań wraz ze wskazaniem możliwości optymalizacji kosztów, jakie one generują. Pytanie badawcze miało następujące brzmienie: jaką ścieżkę powinno obrać przedsiębiorstwo, by optymalizować koszty związane z nieruchomościami?

Przedsiębiorstwo w celu finansowania nabycia czy też wytworzenia środków trwałych ma wiele opcji, zarówno w związku z własnym finansowaniem, jak i pozyskaniem obcych środków finansowych czy czasowym posiadaniem obcego środka trwałego. Wybór jednej z nich może w znaczący sposób wpłynąć na opłacalność inwestycji. Mimo iż jednostka, finansując się własnymi środkami finansowymi, może czuć się niezależna, to inne środki umożliwić jej mogą np. pozyskanie większych kapitałów, dać możliwość przetestowania danego składnika (przy leasingu czy wynajmie) oraz stworzyć możliwość skorzystania z dźwigni finansowej. Przed podjęciem ostatecznej decyzji jednostka powinna przeprowadzić analizę rentowności inwestycji, oszacować koszty zakupu i koszty mogące pojawić się w przyszłości, a także wziąć pod uwagę alternatywne rozwiązania. Co do usług związanych z utrzymaniem składników, to korzystanie z outsourcingu może dotyczyć jedynie wykwalifikowanych specjalistów wykonujących naprawy oraz serwisy.

Literatura

- Łakomiak, A. (2012). Kompletność środków trwałych. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, (255), 159-176.
- Bem, D. (2007). Amortyzacja podatkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jako źródło finansowania wewnętrznego, metody amortyzacji, problemy. *Studia i Prace Kolegium Zarządzania*, (34).
- Bereźnicka, J. (2010). Kredyt kupiecki – koszty i korzyści w aspekcie wzrostu gospodarstwa. *Ekonomika i Organizacja Gospodarki Żywnościowej*, (82):.
- Białek-Jaworska, A., Dzik-Walczak, A. i Nehrebecka, N. (2015). Kiedy firmy sięgają po leasing? *The Polish Journal of Economics*, 276(2), 113-144.
- Caputa, W. (2011). Wycena i ewidencja inwestycji rzeczowych w systemie rachunkowości. *Zeszyty Naukowe. Organizacja i Zarządzanie*, (58), 113-129.
- Czerwińska-Kayzer, D. i Bieniasz, A. (2008). Faktoring jako źródło finansowania działalności bieżącej przedsiębiorstwa. *Ekonomika i Organizacja Gospodarki Żywnościowej*, (66).

- Dębniak, P. (2018). Optymalizacja podatkowa jako element zarządzania finansami przedsiębiorstwa. *Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia*, (91), 151-160. DOI: 10.18276/frfu.2018.91-13
- Lau, C. (2023, 1 września). Passive Loss Limitations on Rental Real Estate. *Journal of Accountancy*. <https://www.journalofaccountancy.com/issues/2023/sep/passive-loss-limitations-on-rental-real-estate.html>
- Leoński, W. (2015). Wpływ Unii Europejskiej na rozwój polskich przedsiębiorstw. *Handel Wewnętrzny*, 356(3), 120-130.
- Ngoc, N. M., Hieu, V. M. i Tien, N. H. (2022). The Relevance of Factors Affecting Real Estate Investment Decisions for Post Pandemic Time. *International Journal of Business and Globalisation*, 1(1), 1-15.
- Niewiadomski, P. i Nogalski, B. (2022). Optymalizacja kosztów w obliczu transformacji produkcji – ocena w sektorze technicznych środków transportu rolniczego. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, 66(3), 75-94.
- Nowicki, P. (2008). Efektywne gospodarowanie nieruchomościami w organizacjach gospodarczych z wykorzystaniem praktyk facility management. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 16(1), 53-66.
- Rygielska, S. i Wolska, E. (2015). Kredyt inwestycyjny jako źródło finansowania inwestycji. *Finanse i Prawo Finansowe*, 2(2), 51-65.
- Szreder, J. (2018). Nowoczesne metody finansowania przedsięwzięć deweloperskich. *Studia i Prace*, 54(1), 33-47.
- Tkocz-Wolny, K. (2016). Wycena bilansowa środków trwałych i jej wpływ na wynik finansowy. *Studia Ekonomiczne*, (253), 129-139.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r., poz. 1610, 1615, 1890, 1933).
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r., poz. 70 ze zm.)
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2597 ze zm.)
- Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych, (t.j. z 2022 r., poz. 2587, 2640, 2745, z 2023 r., poz. 185, 326, 412, 825, 1059, 1130, 1414, 1705, 1723, 1787, 1843)
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r., poz. 120 ze zm.)
- Zwolenik, A. (2017). Księgowe ujęcie dotacji unijnych w aspekcie prawa bilansowego i Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. *Studia Ekonomiczne. Gospodarka, Społeczeństwo, Środowisko*, 1(1), 51-61.

Tax Optimization of the Costs of Real Estate Production and Maintenance in a Production Entity

Abstract: The aim of the research was to determine the optimal tax solutions in the field of real estate costs. The property management and the possibility of the company's development were assessed. Conducting a comparative analysis of the applied sources of real estate financing along with cost optimization was one of the research methods used. Determining the best method of financing for the selected fixed asset to reduce the costs of external services, maintenance and financing required the selection of indicators based on which it was found that the highest costs are generated by rent, and the lowest by subsidies. The minimum cost-effectiveness requirements are met by financing with own funds, similarly to the leasing contract, for which all ratios assume average results compared to other options. Taking out an investment loan or issuing securities may be an attractive option, these options achieve good or very good results in all indicators.

Keywords: optimization, real estate, costs, development financing