

[GOSPODARKA](#)[BUDOWNICTWO](#)[ENERGETYKA](#)[CHEMIA](#)[BEZPIECZEŃSTWO](#)[EKOLOGIA](#)[O MAGAZYNIE](#)

# Uwaga deweloperzy: składka na DFG może stanowić pośredni koszt uzyskania przychodu

[Aktualności](#) [Firma](#) [Gospodarka](#) [Nieruchomości](#) [Prawo](#) [Warto wiedzieć](#)

**Składka na DFG (Deweloperski Fundusz Gwarancyjny) to jeden z tych obowiązków, które spędzają sen z powiek wielu deweloperom. Komplikuje bowiem i tak złożone rozliczenia podatkowe. Czy opłata ta musi być rozliczana dopiero w momencie sprzedaży lokalu, czy może trafić w koszty od razu? WSA w Gdańsku 8 października 2025 r. (sygn. I SA/Gd 558/25) stanął po stronie branży deweloperskiej.**

Sąd uznał, że składka na DFG może być traktowana jako pośredni koszt uzyskania przychodów. Co to oznacza w praktyce? Szybsze zaliczenie wydatków do kosztów podatkowych i poprawę płynności finansowej. To rozstrzygnięcie może istotnie wpłynąć na planowanie finansów i rozliczeń w firmach deweloperskich.

składka DFG

## Czym jest składka na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny?

Aby zrozumieć wagę tego wyroku, warto przypomnieć, z czym dokładnie wiąże się składka na DFG. Jest to obowiązkowa, bezzwrotna opłata, którą musi odprowadzać każdy deweloper. Jej wysokość jest ściśle regulowana i zależy od rodzaju prowadzonego [rachunku powierniczego](#). Wynosi:

- maksymalnie 1 proc. wartości wpłaty brutto w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego;
- maksymalnie 0,1 proc. wartości wpłaty brutto w przypadku zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Składkę na DFG nalicza się od każdej wpłaty dokonanej przez nabywcę lokalu na rachunek powierniczy. Trzeba ją odprowadzić w terminie 7 dni. Głównym celem tej daniny nie jest zysk fiskalny państwa, lecz ochrona środków wpłacanych przez nabywców mieszkań na wypadek upadłości dewelopera lub banku. Dla firmy deweloperskiej jest to jednak realny, bezzwrotny koszt, który obciąża inwestycję na długo przed jej zakończeniem.

## Spór z fiskusem o to, czy składka na DFG to koszt pośredni czy bezpośredni

W omawianej sprawie spółka deweloperska wdała się w spór z Dyrektorem Krajowej Informacji Skarbowej (KIS). Oś sporu stanowiła kwalifikacja podatkowa wydatku z tytułu składki na DFG. Stanowisko spółki było jasne: składka powinna być traktowana jako koszt pośredni (art. 15 ust. 4d ustawy o CIT). Deweloper argumentował, że choć jej wysokość technicznie zależy od wpłat klientów, to sama opłata nie jest ponoszona w celu uzyskania konkretnego przychodu ze sprzedaży lokalu, lecz w celu spełnienia ustawowego obowiązku prowadzenia działalności. Składka nie jest przypisana do konkretnego lokalu w taki sposób jak np. koszt materiałów budowlanych.

Dyrektor KIS był odmiennego zdania. Organ podatkowy uznał, że składka na DFG to typowy koszt bezpośredni (art. 15 ust. 4 ustawy o CIT). Skoro wysokość składki wylicza się jako procent od wpłaty na konkretny lokal, to jest ona ściśle powiązana z tym przychodem – argumentował fiskus. Konsekwencja takiego podejścia jest bolesna dla dewelopera: koszt ten można by odliczyć dopiero w momencie sprzedaży lokalu (podpisania aktu notarialnego). To jednak często następuje wiele miesięcy, a nawet lat po faktycznym poniesieniu wydatku.

## Przełomowy wyrok WSA w Gdańsku

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku nie zostawił suchej nitki na interpretacji fiskusa, przyznając rację deweloperowi. W uzasadnieniu wyroku wskazał na kluczowe aspekty, które należy mieć na uwadze. Po pierwsze celem ustawowym składki na DFG było zwiększenie ochrony nabywców domów i mieszkań, a nie samo „uzyskanie przychodu” ze sprzedaży nieruchomości. Po drugie fakt, że składkę na DFG wylicza się jako procent od wpłaty klienta, nie czyni z niej kosztu bezpośredniego, jak np. w przypadku kosztu cegieł czy betonu. Ponadto sąd zauważył, że teoretycznie

[SUBSKRYBUJ NASZ BIULETYN](#)

Email \*

[Zapisz się!](#)[AKTUALNOŚCI](#)

[Uwaga deweloperzy: składka na DFG może stanowić pośredni koszt uzyskania przychodu](#)

[Polska zbuduje największy system antydronowy w Europie](#)

[Nowoczesny sprzęt magazynowy jako element inwestycji w rozwój firmy](#)

[Patch panel w sieci firmowej – jak działa, co daje i kiedy naprawdę się opłaca?](#)

[Usługi montażu konstrukcji stalowych – na czym polega realizacja krok po kroku?](#)

[EEC Trends 2026 – prolog Europejskiego Kongresu Gospodarczego w lutym w Warszawie](#)

[Rekordowa aukcja offshore w Wielkiej Brytanii](#)

[Złącza hydrauliczne – rodzaje i zastosowanie](#)

[Do 31 stycznia można zgłaszać się do Grand ESG \(II termin\)](#)

[Wydarzenia online lawinowo zyskują odbiorców](#)

[KATEGORIE](#)[AI](#)[Aktualności](#)[Automatyka](#)[Bankowość i Finanse](#)[Bezpieczeństwo](#)[BHP](#)[Biuro](#)[Budownictwo](#)[Chemia](#)[Dom i ogród](#)[Edukacja](#)[Ekologia](#)[Eksport](#)[Energetyka](#)

możliwe jest skuteczne przeniesienie własności lokalu bez opłacenia składki (choć byłoby to naruszenie przepisów administracyjnych). Oznacza to, że poniesienie tego kosztu nie warunkuje bezpośrednio samego przychodu ze sprzedaży.

## Wyrok a praktyka deweloperska

Wyrok gdańskiego sądu daje deweloperom zielone światło do optymalizacji rozliczeń podatkowych. Traktowanie składki na DFG jako kosztu pośredniego pozwala na szybsze obniżenie podstawy opodatkowania. W branży o tak długim cyklu inwestycyjnym ma to niebagatelne znaczenie dla płynności finansowej firmy.

Należy jednak pamiętać, że organy podatkowe bywają nieustępliwe, a przepisy podatkowe w Polsce należą do najbardziej skomplikowanych w Europie. Każda inwestycja ma swoją specyfikę, a błędna kwalifikacja kosztów może narazić firmę na spory z fiskusem.

Robert Nogacki, radca prawny w Kancelarii Prawnej Skarbiec, oferującej doradztwo podatkowe, prawne i strategiczne dla firm

Źródło informacji: materiały prasowe

Udostępnij w sieci .... [f](#) [t](#) [in](#) [p](#) [w](#) [t](#)

Tagi: [finanse](#) , [nieruchomości](#) , [podatki](#) , [prawo](#) , [Rynek deweloperski](#)

## Dodaj komentarz

Twój adres email nie zostanie opublikowany.

Komentarz

Nazwa

Email

Witryna internetowa

Zapamiętaj moje dane w przeglądarce podczas pisania kolejnych komentarzy.

<a href="#">Firma</a>	<a href="#">Firmy rodzinne</a>
<a href="#">Gadżet</a>	<a href="#">Geopolityka</a>
<a href="#">Giełda</a>	<a href="#">Gospodarka</a>
<a href="#">Hutnictwo</a>	<a href="#">Import</a>
<a href="#">inwestycje</a>	<a href="#">IT</a>
<a href="#">Izby Gospodarcze</a>	<a href="#">Jakość</a>
<a href="#">KOD</a>	<a href="#">Kolej</a>
<a href="#">Konferencje</a>	<a href="#">Leasing</a>
<a href="#">Logistyka</a>	<a href="#">Lotnictwo</a>
<a href="#">Marketing</a>	<a href="#">Medycyna</a>
<a href="#">Moda</a>	<a href="#">Motoryzacja</a>
<a href="#">Nagrody</a>	<a href="#">Nauka</a>
<a href="#">NewConnect</a>	<a href="#">Nieruchomości</a>
<a href="#">Nowe Technologie</a>	<a href="#">Nowości</a>
<a href="#">Ochrona Środowiska</a>	<a href="#">Paliwa</a>
<a href="#">Partnerzy</a>	<a href="#">Patronat medialny</a>
<a href="#">Polityka</a>	<a href="#">Praca</a>
<a href="#">Prawo</a>	<a href="#">Przemysł cementowy</a>
<a href="#">Przemysł spożywczy</a>	<a href="#">Przemysł stoczniowy</a>
<a href="#">Przemysł Wydobywczy</a>	<a href="#">Publikacje</a>
<a href="#">Rolnictwo</a>	<a href="#">Rozrywka</a>
<a href="#">Rynek Gazu</a>	<a href="#">Rynek Luksusu</a>
<a href="#">Rynek Zbrojeniowy</a>	<a href="#">Samorząd</a>
<a href="#">Sektor Kosmiczny</a>	<a href="#">Spółdzielczość</a>
<a href="#">Społeczeństwo</a>	<a href="#">Sport i wypoczynek</a>
<a href="#">Strefy ekonomiczne</a>	<a href="#">Świat</a>
<a href="#">Targi</a>	<a href="#">Telekomunikacja</a>
<a href="#">Transport</a>	<a href="#">Turystyka</a>
<a href="#">Ubezpieczenia</a>	<a href="#">Unia Europejska</a>
<a href="#">Warto wiedzieć</a>	<a href="#">Wybór redakcji</a>
<a href="#">Wydarzenia</a>	<a href="#">Wyniki finansowe</a>
<a href="#">Wyróżnienia</a>	<a href="#">Wywiad</a>
<a href="#">Zarządzanie</a>	<a href="#">Zdrowie</a>

### POLECANE

[Jakie mieszkania w Gdyni wybierają inwestorzy](#)

[Gdy hipoteka nie chroni przed skargą pauliańska](#)

[Sprzedaż firmy, czyli jak właściwie przygotować przedsiębiorstwo do transakcji](#)

[Lawina donosów do skarbowki. Czy Polacy stali się narodem sygnalistów?](#)

[Podatek od złota we Włoszech. Czy Polska jest następną?](#)

[Rozwój gospodarczy wymaga stabilnego otoczenia](#)

[Forum Samorządowe w Zakopanem: kluczowe debaty o przyszłości regionów i gmin](#)

[Energetyka wymaga budowy ekosystemu](#)