

JOANNA DMOWSKA

VAT OD NIERUCHOMOŚCI

– W INTERPRETACJACH
ORGANÓW PODATKOWYCH
I ORZECZENIACH SĄDÓW

ISBN 978-83-7440-543-0



I. Zwolnienie z VAT przy sprzedaży budynków.	3
II. Zwolnienie z VAT przy sprzedaży działek	6
III. Stawka 8% dla obiektów objętych społecznym programem mieszkaniowym	10
IV. Zmiana wykorzystania budynku	14

I. Zwolnienie z VAT przy sprzedaży budynków

Ze zwolnienia z VAT może korzystać dostawa budynków, budowli lub ich części, gdy (art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT):

- a) nie jest dokonywana w ramach pierwszego zasiedlenia lub przed nim,
- b) pomiędzy pierwszym zasiedleniem a dostawą budynku, budowli lub ich części upłynął okres dłuższy niż 2 lata.

Ustawodawca zdefiniował pojęcie pierwszego zasiedlenia w art. 2 pkt 18 ustawy.

Na podstawie art. 43 ust. 10 ustawy o VAT dostawca może zrezygnować z tego zwolnienia i wybrać opodatkowanie dostawy budynków, budowli lub ich części, pod warunkiem że on i nabywca budynku, budowli lub ich części:

- 1) są zarejestrowani jako podatnicy VAT czynni,
- 2) złożą, przed dniem dokonania dostawy tych obiektów właściwemu dla ich nabywcy naczelnikowi urzędu skarbowego, zgodne oświadczenie, że wybierają opodatkowanie dostawy budynku, budowli lub ich części.

Od samego początku obowiązywania tych regulacji powstawały liczne problemy z ich interpretacją. Wskazówki znajdziemy w orzeczeniach sądów.

SŁOWNICZEK

Pierwsze zasiedlenie – rozumie się przez to oddanie do użytkowania, w wykonaniu czynności podlegających opodatkowaniu, pierwszemu nabywcy lub użytkownikowi budynków, budowli lub ich części, po ich:

- a) wybudowaniu lub
- b) ulepszeniu, jeżeli wydatki poniesione na ulepszenie, w rozumieniu przepisów o podatku dochodowym, stanowiły co najmniej 30% wartości początkowej.

Problem 1. Czy do pierwszego zasiedlenia dochodzi, gdy budynek użytkuje właściciel budynku po wybudowaniu lub ulepszeniu stanowiącym co najmniej 30% wartości początkowej i nie oddaje go w odpłatne użytkowanie

Zdaniem organów podatkowych w takiej sytuacji nie dochodzi do pierwszego zasiedlenia. Takie stanowisko reprezentowały do tej pory jednomyślnie również sądy. Jednak w wyroku z 14 maja 2015 r. (sygn. akt I FSK 382/14) NSA uznał, że z chwilą przeznaczenia budynku do działalności opodatkowanej VAT, po jego wybudowaniu dochodzi do pierwszego zasiedlenia. Jest to pierwsze orzeczenie, gdzie sąd zajął takie stanowisko. Sąd interpretował to w następujący sposób:



Sąd krajowy celem zapewnienia skuteczności normom dyrektywy 112 stwierdził zatem częściową niezgodność art. 2 pkt 14 lit. a) ustawy o VAT z art. 12 ust. 1 lit. a) i 2 dyrektywy 112, jak też art. 135 ust. 1 lit. j) dyrektywy 112. Mowa tu o części dotyczącej użytego w treści art. 2 pkt 14 lit. a) ustawy o VAT warunku „w wykonaniu czynności podlegających opodatkowaniu”. Warunek ten w istocie doprowadza do sztucznego różnicowania sytuacji podmiotu gospodarczego, który po wybudowaniu budynku część oddał w najem, a część budynku wykorzystywał na potrzeby własnej działalności gospodarczej albowiem w obydwóch przypadkach doszło do korzystania z budynku.