

Najem w firmie – rozliczenie VAT

Większość, a może nawet każdy podatnik prowadzący działalność spotkał się z umową najmu, którą musiał rozliczyć w VAT jako wynajmujący i jako najemca. Te rozliczenia niejednokrotnie stwarzają problemy ze względu na rozbieżne interpretacje. W publikacji omawiamy zasady rozliczeń VAT od wynajmu nieruchomości po stronie zarówno wynajmującego, jak i najemcy oraz skutki zakończenia takiej umowy. Omawiamy także zasady rozliczeń VAT od najmu lub leasingu samochodów albo maszyn przez najemcę bądź leasingobiorcę.

Na podstawie art. 659 § 1 Kodeksu cywilnego przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, który może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju.

Oznacza to, że oddanie rzeczy innej osobie do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony na podstawie umowy najmu związane jest z wzajemnym świadczeniem najemcy polegającym na zapłacie umówionego czynszu. Umówiony między stronami czynsz jest wynagrodzeniem za możliwość korzystania z cudzej własności i stanowi świadczenie wzajemne należne za używanie rzeczy przez jego najemcę.

1. Wynajem nieruchomości – skutki dla wynajmującego

Najem jest umową dwustronnie zobowiązującą i wzajemną – odpowiednikiem świadczenia wynajmującego, polegającego na oddaniu rzeczy do używania, jest świadczenie najemcy, polegające na płaceniu umówionego czynszu. Dlatego podatnik, który wynajmuje nieruchomość firmową, świadczy usługę podlegającą VAT. Jest tak zarówno wtedy, gdy najem stanowi przedmiot działalności i podatnik prowadzi działalność zarejestrowaną w CEiDG albo w KRS, jak i wtedy, gdy najem odbywa się poza działalnością gospodarczą. Wynika to z faktu, że dla celów rozliczenia VAT ustawodawca stworzył własną definicję działalności, według której działalność obejmuje również wykorzystanie towarów lub usług w sposób ciągły do celów zarobkowych.

DEFINICJA

Działalność gospodarcza obejmuje wszelką działalność producentów, handlowców lub usługodawców, w tym podmiotów pozyskujących zasoby naturalne oraz rolników, a także działalność osób wykonujących wolne zawody. Działalność gospodarcza obejmuje w szczególności czynności polegające na wykorzystywaniu towarów lub wartości niematerialnych i prawnych w sposób ciągły dla celów zarobkowych.

1.1. Wynajem nieruchomości poza działalnością, gdy podatnik prowadzi zarejestrowaną działalność gospodarczą

Fakt, że podatnik prowadzi działalność gospodarczą, nie oznacza, że również najem musi być przedmiotem jego działalności. Jednak najem poza działalnością dla celów VAT jest rozliczany tak, jakby był przedmiotem działalności wynajmującego. Co to oznacza? Obrót