

# Sprzedaz nieruchomości i przeróbki w samochodach

Ekspert odpowiadał na pytania czytelników dotyczące VAT



◀ Tomasz Grunwald  
doradca podatkowy  
w spółce KPMG

**df**  
SŁUCHAM

## SPRZEDAŻ MIEJSCA W PODZIEMNYM GARAZIE

→ W 2003 r. podpisałem umowę z deweloperem (spółka z o.o.) na wybudowanie i sprzedaż lokalu mieszkalnego w bloku na nieruchomości gruntowej użytkowanej wieczysto przez inwestora. Od sprzedaży prawa do udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu naliczył on VAT – od gruntu pod lokalem mieszkalnym ze stawką 7 proc., od udziału w gruncie pod drogą ze stawką 22 proc., od gruntu pod miejscem garażowym usytuowanym w części podziemnej budynku także 22 proc. Czy prawidłowo zostały naliczone dwie ostatnie stawki?

Art. 29 ust. 5 ustawy o VAT mówi, że przy dostawie budynków, budowli lub ich części z podstawy opodatkowania nie wyodrębnia się wartości gruntów (a więc stosuje się tę samą stawkę co przy dostawie budynków). Nie ma tam mowy o prawie użytkowania wieczystego, ale w praktyce stosowane są tu takie same zasady jak dla dostawy. Dlatego też właściwą stawką VAT przy zbyciu prawa użytkowania wieczystego będzie stawka właściwa dla danego budynku lub budowli. Przy obiektach budownictwa mieszkaniowego lub ich częściach wynosi ona 7 proc., z wyłączeniem lokali użytkowych. Jeżeli więc garaż stanowi element budynku mieszkalnego, a nie samodzielny budynek, to 7 proc. VAT można stosować także do prawa użytkowania wieczystego gruntu znajdującego się pod tym garażem.

Natomiast co do VAT od zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntu pod drogą, to kierując się wyłącznie gramatycznym rozumieniem przepisów, należałoby zastosować stawkę 22 proc. Przepisy przewidują bowiem 7 proc. VAT jedynie do robót związanych z infrastrukturą towarzyszącą, a nie do dostawy obiektów tej infrastruktury. Jednak i w tym wypadku w praktyce stosuje się zwykle 7-proc. stawkę VAT. Analogicznie tę samą obniżoną stawkę można stosować do zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntu pod obiektami infrastruktury towarzyszącej. Ponieważ jednak nie wynika to wprost z przepisów, jest ryzyko sporu z organami skarbowymi.

## WYNAJEM LOKALU NA HURTOWNIĘ

→ Jestem właścicielem niewielkiego lokalu użytkowego, który zamierzam wynająć na małą hurtownię. Nie prowadzę żadnej działalności gospodarczej, więc nie jestem zarejestrowana w urzędzie skarbowym jako przedsiębiorca.

Ze względu na niewielkie spodziewane przychody z wynajmu (maks. 26 tys. zł rocznie) zamierzam płacić zryczałtowany podatek od przychodów ewidencjonowanych i rozliczać się kwartalnie. Czy powinienam zarejestrować się dla celów VAT i odprowadzać go z tytułu wynajmu lokalu użytkowego?

Jeżeli będzie to kwota ok. 26 tys. zł rocznie, to czytelniczka może skorzystać ze zwolnienia podmiotowego z VAT (dotyczy ono obrotów wynoszących do 10 tys. euro rocznie). Zwolnienie utraci moc w chwili przekroczenia ustawowego progu. Wówczas trzeba będzie zarejestrować się na potrzeby VAT i od nadwyżki tej kwoty naliczać podatek.

## BUDYNEK Z LICYTACJI

→ Prowadzę działalność budowlano-remontową. Czy muszę opodatkować VAT sprzedaż prawa użytkowania wieczystego i budynku, które jako osoba fizyczna nabyłem kiedys na licytacji?

Jeżeli zakup nastąpił nie w ramach i nie w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, ale nieruchomość stanowiła część prywatnego majątku, to jej sprzedaż również nie ma związku z działalnością gospodarczą. W konsekwencji nie trzeba płacić VAT od tej transakcji.

Jeśli jednak budynek i prawo użytkowania wieczystego zostały kupione po to, aby przy wykorzystaniu tych obiektów prowadzić jakąś działalność gospodarczą, to ich zbycie powinno być obciążone podatkiem.

## ZBYCIE ZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI

→ Sprzedaję działkę budowlaną kupioną przed 1 maja 2004 r. Kupiłem ją jako niezabudowaną, ale następnie postawiłem na niej dom dwurodzinny. Czy muszę zapłacić VAT od sprzedaży? Obecnie prowadzę działalność gospodarczą, ale zarejestrowałem ją już po zakupie działki. Jestem płatnikiem VAT i urząd skarbowy domaga się ode mnie zapłaty podatku od sprzedanej nieruchomości. Czy słusznie?

Z pytania wynika, że nie wchodzi w grę jednorazowa transakcja dotycząca majątku niewykorzystwanego w działalności gospodarczej, lecz transakcja pozostająca w związku z biznesem prowadzonym przez podatnika. To, że działka została kupiona przed 1 maja 2004 r., jeszcze przed zarejestrowaniem działalności, nie ma znaczenia. Przyjmując zatem, że chodzi o sprzedaż obiektu przed pierwszym zasiedleniem, zbycie działki wraz z budynkiem będzie podlegało VAT.

## CZY GRUNT, TEGO BUDYNEK

→ W latach 90. zbudowałem użytkowaną już od kilku lat nieruchomość gruntową, którą teraz kupuję. Ma to ostatecznie uregulować stan prawny nieruchomości. Ponieważ zgodnie z zasadą superficies solo cedit właściciel gruntu jest właścicielem zabudowań, przedmiotem transakcji będzie nieruchomość zabudowana. Czy powinna być ona opodatkowana VAT? Czy mogłem odliczyć podatek naliczony od zakupu materiałów potrzebnych do budowy?

Rzeczywiście z punktu widzenia prawa cywilnego właściciel gruntu jest jednocześnie właścicielem wzniesionego budynku. Ponieważ jednak to nie on nabywał towary i usługi budowlane, w konsekwencji nie mógł odliczyć naliczonego VAT. Skoro budynek został zbudowany przed 5 laty, to dzisiejsze jego zbycie wraz z gruntem korzysta ze zwolnienia od VAT na podstawie art. 43 ustawy o VAT.

## KTO PŁACI PODATEK

→ Czy strony umowy zamiany lub sprzedaży mogą formalnie (zapisać to w akcie notarialnym) uzgodnić wraz z gruntem korzyść z zapłaty VAT od transakcji?

Strony umowy nie mogą skutecznie zmienić reguł wynikających z ustawy o VAT i uzgodnić między sobą, która z nich zapłaci podatek. Przy sprzedaży obowiązek jego rozliczenia spoczywa na dostawcy, a przy zamianie na obu jej stronach. Polskie przepisy nie przewidują możliwości zapłaty podatku w imieniu kontrahenta.

## WYCENA MIENIA ZABUŻAŃSKIEGO

→ Gdzie jest miejsce świadczenia usług wyceny nieruchomości pozostawionej za granicą jako mienie zabużzańskie, wykonywanych przez polską firmę na rzecz osoby fizycznej mieszkającej w Polsce?

Zgodnie z art. 27 ust. 2 pkt 1 ustawy o VAT w przypadku świadczenia usług związanych z nieruchomościami, w tym przez rzeczoznawców majątkowych, miejscem świadczenia jest miejsce położenia nieruchomości. Skoro nieruchomość położona jest poza obecnymi granicami Polski, to miejsce świadczenia usługi też znajdzie się

poza naszym krajem. Oznacza to, że w Polsce nie powstanie w stosunku do niej obowiązek podatkowy w VAT.

## KONSEKWENCJE SPŁATY DŁUGU

→ Czy trzeba zapłacić VAT od transakcji, w której nie następuje rozliczenie gotówkowe, np. spłata długu przez przeniesienie prawa własności nieruchomości na rzecz wierzyciela? Czy ma znaczenie to, że nieruchomość jest niezabudowana, ale przeznaczona do zabudowy? Która z rozliczających się stron będzie obciążona obowiązkiem uiszczenia VAT?

Przeniesienie prawa własności nieruchomości niezabudowanej, ale przeznaczonej pod zabudowę, podobnie jak nieruchomości zabudowanej, podlega VAT. Nie ma przy tym znaczenia, czy następuje to w celu zaspokojenia wierzytelności drugiej strony, czy też w jakimkolwiek innym. Do rozliczenia VAT należy zobowiązany jest zbywca.

## LIKwidACJA FIRMY I WYPRZEDAŻ MAJĄTKU

→ Prowadzę działalność gospodarczą na własnym gruncie. Stoł tam dom mieszkalny, jest też tartak z placami na drewno (usługi tartaczne prowadzę w ramach działalności gospodarczej). Planuję zlikwidować firmę i sprzedać całą posiadłość. Obecnie jestem VAT-owcem, a dom i tartak z wyposażeniem odziedziczyłem po rodzicach. Jest on bardzo stary, a przy jego kupnie nie było jeszcze VAT. Od czego będę musiał zapłacić podatek przy sprzedaży?

Sprzedaż domu, budynku tartaczno i gruntu będzie zwolniona z VAT. Podstawą do zwolnienia domu wraz z częścią gruntu będzie to, że stanowi on majątek indywidualny, niewłączony do działalności gospodarczej. Jeżeli chodzi o budynek tartaczny, to skorzysta on ze zwolnienia jako towar używany. Natomiast przy zbyciu wyposażenia obowiązek naliczenia VAT pojawi się wtedy, gdy sprzedawane będą towary nowe, kupione w trakcie prowadzenia tartaku działalności gospodarczej. Jeżeli natomiast będą to rzeczy stare (używane więcej niż pół roku) odziedziczone, to podatku płacić nie trzeba. Oczywiście może być tak, że całość transakcji (zbycie tartaku z wyposażeniem) zostanie zaklasyfikowana jako zbycie przedsiębiorstwa. Gdyby tak się stało, w ogóle nie podlegałaby ona VAT.

## ZMIANA KWALIFIKACJI POJAZDU

→ W latach 1999 – 2001 firma odliczała VAT z tytułu leasingu samochodu osobowego, zarejestrowanego jako ciężarowy. W 2003 r., na

podstawie decyzji samorządowego kolegium odwoławczego, prezydent miasta cofnął decyzję o rejestracji i zarejestrował pojazd jako osobowy. Swoje rozstrzygnięcie nazwał unieważnieniem poprzedniej decyzji. Według dyrektora izby celnej, który powołał się na stanowisko ministra finansów z 29 stycznia 2002 r., za osoby uprawnione do odliczenia VAT z tytułu zakupu samochodu osobowego przerobionego na ciężarowy uważa się tych, którzy do 1 stycznia 2001 r. nabyli pojazd osobowy przeznaczony do zabudowy z rozliczających się stron będzie obciążona obowiązkiem uiszczenia VAT?

Przeniesienie prawa własności nieruchomości niezabudowanej, ale przeznaczonej pod zabudowę, podobnie jak nieruchomości zabudowanej, podlega VAT. Nie ma przy tym znaczenia, czy następuje to w celu zaspokojenia wierzytelności drugiej strony, czy też w jakimkolwiek innym. Do rozliczenia VAT należy zobowiązany jest zbywca.

LIKwidACJA FIRMY I WYPRZEDAŻ MAJĄTKU

→ Prowadzę działalność gospodarczą na własnym gruncie. Stoł tam dom mieszkalny, jest też tartak z placami na drewno (usługi tartaczne prowadzę w ramach działalności gospodarczej). Planuję zlikwidować firmę i sprzedać całą posiadłość. Obecnie jestem VAT-owcem, a dom i tartak z wyposażeniem odziedziczyłem po rodzicach. Jest on bardzo stary, a przy jego kupnie nie było jeszcze VAT. Od czego będę musiał zapłacić podatek przy sprzedaży?

Sprzedaż domu, budynku tartaczno i gruntu będzie zwolniona z VAT. Podstawą do zwolnienia domu wraz z częścią gruntu będzie to, że stanowi on majątek indywidualny, niewłączony do działalności gospodarczej. Jeżeli chodzi o budynek tartaczny, to skorzysta on ze zwolnienia jako towar używany. Natomiast przy zbyciu wyposażenia obowiązek naliczenia VAT pojawi się wtedy, gdy sprzedawane będą towary nowe, kupione w trakcie prowadzenia tartaku działalności gospodarczej. Jeżeli natomiast będą to rzeczy stare (używane więcej niż pół roku) odziedziczone, to podatku płacić nie trzeba. Oczywiście może być tak, że całość transakcji (zbycie tartaku z wyposażeniem) zostanie zaklasyfikowana jako zbycie przedsiębiorstwa. Gdyby tak się stało, w ogóle nie podlegałaby ona VAT.

Co do zasady, unieważnienie pierwotnej decyzji, określającej samochód jako ciężarowy, i wydanie w jej miejsce decyzji stwierdzającej, że samochód od początku był osobowy, oznacza, że podatek nie powinien być w ogóle odliczać VAT naliczonego przy jego zakupie. Jeżeli to zrobił, powinien skorygować swoje zeznanie. Ponieważ jednak odliczył podatek, działając w zaufaniu do organów państwa, to nie powinien być obciążony 30-proc. sankcją finansową ani karnymi odsetkami. W okresie, o którym mowa w pytaniu czytelnika, VAT naliczony od samochodów bez homologacji ciężarowej, ale z wpisem „ciężarowy” do dowodu rejestracyjnego, odliczyły tysiące podatników. Wydając wskazaną wyżej interpretację, minister finansów postanowił wobec takich osób zastosować swoistą abolicję podatkową. Wielu z tego skorzystało. Jeśli jednak władze skarbowe zdecydowały inaczej, to podatek może jedynie liczyć na to, że sąd administracyjny, oceniając całość zagadnienia, weźmie pod uwagę nie tylko samą treść przepisów, ale też okoliczności sprawy i ogólne zasady sprawiedliwego państwa.

—Notowała Anna Grabowska