



1. ODZYSKANIE PODATKU VAT NALICZONEGO PRZY ZAKUPIE APARTAMENTU.

- W celu odzyskania podatku VAT naliczonego zakupiony apartament powinien być wykorzystywany do czynności opodatkowanych podatkiem VAT, tj. m.in. do najmu krótkoterminowego.
- Wykorzystanie nabytego apartamentu do w/w celów uprawnia do:
 - odliczenia podatku VAT naliczonego na fakturze dokumentującej jego nabycie,
 - odliczenia podatku VAT naliczonego na fakturach dokumentujących koszty nabycia, wyposażenia oraz eksploatacji apartamentów.
- Jeżeli kwota w/w podatku VAT naliczonego przewyższy w danym okresie rozliczeniowym kwotę należnego podatku VAT z tytułu wynajmu, nabywca apartamentu będzie uprawniony do otrzymania zwrotu nadwyżki naliczonego podatku VAT na jego rachunek bankowy.
- Aby uzyskać uprawnienie do odliczenia całości podatku VAT naliczonego z tytułu nabycia apartamentu należy go używać wyłącznie do czynności opodatkowanych, z wyłączeniem użytku prywatnego. Używanie apartamentu do celów prywatnych spowoduje utratę prawa do odliczenia tej części podatku VAT, jaka przypada na wykorzystanie apartamentu do tych celów.

2. NAJEM ZAKUPIIONEGO APARTAMENTU, A PODATEK VAT I PODATEK DOCHODOWY.

- Wynajem apartamentu przez osoby fizyczne można rozliczać (podzielić) na dwa sposoby – przez osoby nieprowadzące działalności gospodarczej bądź w ramach działalności gospodarczej.
 - A) Najem prywatny – przez osobę nieprowadzącą działalności gospodarczej
 - Osoby fizyczne prowadzące działalność w zakresie najmu krótkoterminowego apartamentu mogą prowadzić tę działalność bez konieczności jej rejestracji w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (dalej: „CEIDG”). Brak rejestracji jest możliwy wówczas, gdy działalność nie jest prowadzona w sposób zorganizowany i ciągły (w rozumieniu ustawy z dnia 2 lipca 2004 roku o swobodzie działalności gospodarczej – art. 2).
 - Pomimo braku wpisu do CEIDG wynajem prywatny apartamentu podlega opodatkowaniu PIT. Przychód/dochód osiągnięty z tego tytułu może być opodatkowany na jeden z dwóch sposobów:
 - ryczałtem ewidencjonowanym (według stawki 8,5% od przychodu),
 - na zasadach ogólnych (według stawki odpowiednio 18% lub 32% od dochodu).
 - W przypadku w/w najmu brak jest konieczności:
 - prowadzenia ksiąg (w przypadku ryczałtu ewidencjonowanego – pod warunkiem, że wysokość przychodu wynika z umowy najmu zawartej w formie pisemnej),
 - opłacania składek ZUS.
 - Co do zasady wybór formy opodatkowania wynajmu prywatnego należy do podatnika. W przypadku osób wybierających ryczałt ewidencjonowany niezbędne jest jednak spełnienie dodatkowych warunków wynikających z przepisów prawa.
 - Opodatkowanie przychodów z najmu lokali osiąganych przez osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej - dochody z przychodu od wynajmu mogą być opodatkowane w dwojaki sposób:
 - Na zasadach ogólnych według ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych z zastosowaniem skali podatkowej (18% i 32% od 2009 r.). Opodatkowaniu podlega dochód, czyli przychód pomniejszony o koszty uzyskania tego przychodu, np. koszty amortyzacji lokalu (stawka 2,5 % rocznie dla nowo wybudowanych budynków/lokalii), koszty wyposażenia, czynsze i opłaty związane z eksploatacją lokalu oraz ewentualnie odsetki od kredytu zaciągniętego na zakup lokalu;
 - W formie ryczałtu według ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne. W tym przypadku opodatkowaniu podlega przychód (bez możliwości odliczenia kosztów). Stawka ryczałtu wynosi 8,5% od kwoty przychodów.
 - B) Najem w ramach działalności gospodarczej
 - Aby odliczyć VAT od zakupionego apartamentu, osoba fizyczna prowadząca zarejestrowaną działalność gospodarczą musi posiadać status podatnika VAT czynnego.
 - Osoby nabywające apartament, które prowadzą już działalność gospodarczą i mają status podatnika VAT czynnego, odliczają VAT z tytułu wydatków poniesionych na jego zakup w miesiącu (kwartale) otrzymania dokumentującej te wydatki faktury, analogicznie do przedstawionego powyżej schematu działania w odniesieniu do osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej.
 - Natomiast osoby, które prowadząc działalność gospodarczą korzystały do tej pory ze zwolnienia od opodatkowania VAT, o którym mowa w art. 113 ustawy o VAT (tzw. drobni przedsiębiorcy), w celu uzyskania zwrotu VAT od nabycia apartamentu, będą zobowiązane do rezygnacji z tego zwolnienia i złożenia zgłoszenia rejestracyjnego VAT-R. Zgodnie z art. 113 ust. 4 ustawy o VAT, warunkiem rezygnacji ze zwolnienia jest złożenie naczelnikowi urzędu skarbowego pisemnego zawiadomienia przed początkiem miesiąca, w którym nastąpi rezygnacja ze zwolnienia. Zawiadomienie o rezygnacji należy zatem złożyć przed początkiem miesiąca, w którym nastąpi wpłata pierwszej zaliczki, najlepiej przed podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży apartamentu.
 - W przypadku rezygnacji ze zwolnienia, osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą będzie zobowiązana do naliczania podatku VAT od całej dokonywanej w ramach działalności gospodarczej sprzedaży, nie tylko wynikającej z najmu apartamentu.
 - Odliczenie podatku VAT od zakupionego apartamentu możliwe będzie poprzez:
 - a) pomniejszenie, zgodnie z art. 86 ust. 1 ustawy o VAT, kwoty podatku należnego wynikającego ze sprzedaży opodatkowanej w danym okresie rozliczeniowym o podatek naliczony wynikający z faktur dokumentujących zakup apartamentu;
 - b) w przypadku, gdy kwota podatku naliczonego będzie w okresie rozliczeniowym wyższa od kwoty podatku należnego, zgodnie z art. 87 ust. 1 ustawy o VAT, powstaje uprawnienie do obniżenia o tę różnicę kwoty podatku należnego za następne okresy rozliczeniowe lub zwrotu podatku VAT na rachunek bankowy.
 - Przychody z najmu lokali osiągane przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą są opodatkowane według ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych. Przedmiotem opodatkowania jest dochód, czyli przychód pomniejszony o koszty uzyskania tego przychodu, np. koszty amortyzacji lokalu (stawka 2,5% rocznie dla nowo wybudowanych budynków/lokalii), koszty wyposażenia, czynsze i opłaty związane z eksploatacją lokalu oraz ewentualnie odsetki od kredytu zaciągniętego na zakup lokalu. Stawka opodatkowania wynosi:
 - Według zasad ogólnych – skala podatkowa 18% i 32%;
 - Podatek „liniowy” – stawka 19% (jeżeli przedsiębiorca wybrał tę formę opodatkowania).





TRIVENTI™
MOUNTAIN RESIDENCE

(tzw. drobni przedsiębiorcy), w celu uzyskania zwrotu VAT od nabycia apartamentu, będą zobowiązane do rezygnacji z tego zwolnienia i złożenia zgłoszenia rejestracyjnego VAT-R. Zgodnie z art. 113 ust. 4 ustawy o VAT, warunkiem rezygnacji ze zwolnienia jest złożenie naczelnikowi urzędu skarbowego pisemnego zawiadomienia przed początkiem miesiąca, w którym nastąpi rezygnacja ze zwolnienia. Zawiadomienie o rezygnacji ze zwolnienia należy zatem złożyć przed początkiem miesiąca, w którym nastąpi wpłata pierwszej zaliczki, najlepiej przed podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży apartamentu.

- W przypadku rezygnacji ze zwolnienia, osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą będzie zobowiązana do naliczania podatku VAT od całej dokonywanej w ramach działalności gospodarczej sprzedaży, nie tylko wynikającej z najmu apartamentu.

- Odliczenie podatku VAT od zakupionego apartamentu możliwe będzie poprzez:

- a) pomniejszenie, zgodnie z art. 86 ust. 1 ustawy o VAT, kwoty podatku należnego wynikającego ze sprzedaży opodatkowanej w danym okresie rozliczeniowym o podatek naliczony wynikający z faktur dokumentujących zakup apartamentu;
- b) w przypadku, gdy kwota podatku naliczonego będzie w okresie rozliczeniowym wyższa od kwoty podatku należnego, zgodnie z art. 87 ust. 1 ustawy o VAT, powstaje uprawnienie do obniżenia o tę różnicę kwoty podatku należnego za następne okresy rozliczeniowe lub zwrotu podatku VAT na rachunek bankowy.

- Przychody z najmu lokali osiągnięte przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą są opodatkowane według ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych. Przedmiotem opodatkowania jest dochód, czyli przychód pomniejszony o koszty uzyskania tego przychodu, np. koszty amortyzacji lokalu (stawka 2,5% rocznie dla nowo wybudowanych budynków/lokali), koszty wyposażenia, czynsze i opłaty związane z eksploatacją lokalu oraz ewentualnie odsetki od kredytu zaciągniętego na zakup lokalu. Stawka opodatkowania wynosi:

- Według zasad ogólnych – skala podatkowa 18% i 32%;

- Podatek „liniowy” – stawka 19% (jeżeli przedsiębiorca wybrał tę formę opodatkowania).

3. PROCEDURA UZYSKANIA ZWROTU PODATKU VAT PRZEZ NABYWCĘ APARTAMENTU:

- Aby skorzystać z prawa do odliczenia VAT należy zarejestrować się w charakterze podatnika VAT czynnego. W tym celu, zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy o VAT, konieczne będzie złożenie w urzędzie skarbowym właściwym według miejsca wykonywania czynności podlegających opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług zgłoszenia rejestracyjnego VAT-R. W przypadku, gdy najem apartamentu będzie stanowił jedyną działalność podlegającą opodatkowaniu VAT, podmiotem właściwym dla złożenia VAT-R będzie zawsze naczelnik urzędu skarbowego miejsca położenia apartamentu. Formularz zgłoszenia rejestracyjnego VAT-R znajduje się na stronie Ministerstwa Finansów.

- W formularzu VAT-R należy wybrać rezygnację ze zwolnienia z VAT (pole nr 33). Jako datę rezygnacji z prawa do zwolnienia od opodatkowania VAT (pole nr 38) należy wskazać datę wpłaty pierwszej zaliczki na zakup apartamentu lub datę podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży apartamentu (w zależności, która z nich przypada wcześniej). W przypadku, gdyby nabywca apartamentu zdecyduje się na rozliczenie kwartalne, należy:

- zaznaczyć pozycję 1 w polu nr 44 – „podatnik wybiera możliwość rozliczania się za okresy kwartalne”;

- zaznaczyć pozycję 51 – „podatnik będzie składał deklaracje VAT-7K”;

- złożyć naczelnikowi urzędu skarbowego do 25 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nabywca apartamentu rozpoczął wykonywanie czynności opodatkowanych, oświadczenie o wyborze kwartalnej metody rozliczeń.

- Zgłoszenie VAT-R należy złożyć przed wpłatą pierwszej zaliczki, najlepiej przed podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży apartamentu, lub też równoległe z tymi czynnościami.

- Należy ujmować, zgodnie z art. 109 ust. 3 ustawy o VAT, otrzymane od sprzedawcy apartamentu faktury VAT dokumentujące kolejne wpłaty na zakup apartamentu (na których uwidoczniony będzie NIP podatnika) w ewidencji.

- Należy wystawiać faktury VAT dokumentujące należności z tytułu czynszu najmu i ujmować je w rejestrze sprzedaży VAT.

- Należy składać, zgodnie z art. 99 ust. 1 ustawy o VAT, deklaracje VAT, w których nabywca apartamentu wykaże wartość podatku należnego i naliczonego. Zasadą jest składanie deklaracji VAT-7 w okresach miesięcznych, w terminie do 25 dnia następnego miesiąca. Zgodnie z art. 99 ust. 2 ustawy o VAT istnieje również możliwość wyboru kwartalnej metody rozliczeń. W przypadku, gdy rozpoczynając działalność, nabywca apartamentu zdecyduje się na metodę kwartalną, do 25 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym rozpoczął wykonywanie czynności opodatkowanych, powinien złożyć naczelnikowi urzędu skarbowego oświadczenie o wyborze kwartalnej metody rozliczeń.

- Wszystkie faktury VAT dokumentujące kolejne wpłaty na zakup apartamentu należy ujmować w ewidencji zakupów VAT.

- Czynsz najmu należy dokumentować fakturami VAT. Faktury te należy ujmować w ewidencji sprzedaży VAT.

- W deklaracji VAT, w której kwota podatku VAT naliczonego z tytułu nabycia apartamentu przekracza kwotę należnego podatku VAT można tę nadwyżkę wykazać jako kwotę do zwrotu na rachunek bankowy. Zwrot VAT może nastąpić na rachunek bankowy w terminie:

- 60 dni od dnia złożenia deklaracji (termin ten obowiązuje, gdy w przedmiotowej deklaracji zostanie wykazana czynność opodatkowana VAT);

- 25 dni od dnia złożenia deklaracji (wyłącznie na wniosek podatnika, gdy kwoty podatku VAT naliczonego, ujęte w deklaracji podatkowej, wynikają z już zapłaconych faktur VAT);

- 180 dni od dnia złożenia deklaracji (gdy w danym okresie rozliczeniowym podatnik nie wykonał czynności opodatkowanej VAT).

- Deklaracje VAT należy składać do 25-go dnia miesiąca następującego po zakończeniu okresu rozliczeniowego, za który są one składane (kwartału lub miesiąca). W tym terminie należy również zapłacić należny podatek VAT.

Powyższy tekst stanowi informację prawną o charakterze ogólnym – niemającą charakteru wiążącej i wyczerpującej opinii prawnej.

Kancelaria Radców Prawnych Łuć & Wojtylak Sp. p
nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za czynności,
działania lub zaniechania podjęte w wyniku pozyskania
i wykorzystania powyższych informacji.