

DORADCA PODATKOWY

Witold Missala



nr wpisu 00609

Opinia

w przedmiocie opodatkowania podatkiem VAT sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej

Przedmiot opinii stanowi opodatkowanie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 3/4 z obrębu 4-18-09, położonej w Warszawie przy ul. Jagiellońskiej, dzielnica Praga-Północ. Działka ma powierzchnię 1,1533 ha. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WA3M/00502886/1.

Użytkownikiem wieczystym nieruchomości jest SH GGH Management 7 Sp. z o.o. Sp.k. w upadłości - dalej „Spółka”.

1. Stan faktyczny

Z przedłożonego do analizy operatu szacunkowego z dnia 20.02.2023 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Adama Rzemieniuka w przedmiocie określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 3/4, z obrębu nr 4-18-09, położonej przy ul. Jagiellońskiej, dzielnica Praga Północ, w Warszawie wynika, co następuje.

- 1) Nieruchomość znajduje się na terenie, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (Uchwała nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021r. Rady m.st. Warszawy) teren, na którym znajduje się szacowana nieruchomość, oznaczony jest symbolem: U.20 – tereny usługowe o wysokości zabudowy 20 m.
- 2) Dnia 03.04.2019 r. została wydana dla Nieruchomości decyzja o warunkach zabudowy nr 49/PRN/19, która ustala warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku (A) domu studenckiego z usługami i garażem podziemnym oraz budynku (B) hotelu z usługami i garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną i drogową.

- 3) Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości wynosi 33.557.000,00 zł; przy wymuszonej sprzedaży wartość prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości została określona na kwotę 25.167.750,00 zł.

W pkt. 3 „Okres ważności decyzji” decyzji z dnia 03.04.2019 r. o warunkach zabudowy nr 49/PRN/19 wskazano, iż:

Niniejsza decyzja wygasa z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdy:

- *inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,*
- *dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.*

Wygaśnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

W wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT, niezarejestrowanych oraz wykreślonych i przywróconych do rejestru VAT, Spółka nie figuruje jako czynny podatnik VAT. Dnia 15.04.2022 r. została wykreślona z rejestru na podstawie art. 96 ust. 9a pkt 2 ustawy o podatku od towarów i usług.

2. Analiza sprawy

W myśl art. 7 ust. 1 pkt 6 i 7 ustawy o podatku od towarów i usług – dalej „u.p.t.u.”, przez dostawę towarów rozumie się również przeniesienie prawa do rozporządzania towarami jak właściciel, w tym również oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste oraz zbycie tego prawa.

Dostawa budynków budowli lub ich części może podlegać VAT lub być od niego zwolniona, co zależy od konkretnych uwarunkowań dotyczących przedmiotu sprzedaży.

Opodatkowanie sprzedaży nieruchomości podatkiem VAT będzie miało miejsce wówczas, jeżeli spełnione zostaną przesłanki o charakterze przedmiotowym, tj. wystąpi czynność podlegająca opodatkowaniu w oparciu o przepis art. 5 ust. 1 u.p.t.u. i podmiotowym, tj. gdy czynność podlegająca opodatkowaniu podatkiem VAT zostanie dokonana przez osobę (lub jednostkę organizacyjną) będącą podatnikiem w rozumieniu art. 15 ust. 1 u.p.t.u., działającą w takim charakterze oraz jednocześnie czynność ta nie będzie zwolniona z podatku.

W świetle art. 15 ust. 1 u.p.t.u. podatnikami są osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne, wykonujące samodzielnie działalność gospodarczą, o której mowa w ust. 2, bez względu na cel lub rezultat takiej działalności.

Przepis art. 15 ust. 2 u.p.t.u. stanowi, że 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.

Wynikająca z powyższych przepisów u.p.t.u. definicja działalności gospodarczej jest szeroka i ma charakter uniwersalny, pozwalający na objęcie pojęciem "podatnik" tych wszystkich podmiotów, które prowadzą działalność występując w profesjonalnym obrocie gospodarczym.

W ustalonym stanie faktycznym wynika, że Nieruchomość była wykorzystywana w ramach prowadzonej działalności przez SH GGH Management 7 Sp. z o.o. Sp.k. w upadłości.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że sprzedaż Nieruchomości będzie podlegać przepisom ustawy o VAT.

W myśl art. 43 ust. 1 pkt 9 u.p.t.u. zwalnia się od podatku dostawę terenów niezabudowanych innych niż tereny budowlane. Przez tereny budowlane - w myśl art. 2 pkt 33 u.p.t.u. rozumie się grunty przeznaczone pod zabudowę zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku takiego planu - zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W celu ustalenia czy Spółka może korzystać ze zwolnienia z opodatkowania konieczne jest ustalenie wystąpienia dwóch przesłanek takich jak:

- a) brak istniejącej zabudowy na Nieruchomości;
- b) brak przeznaczenia Nieruchomości pod zabudowę.

Z opisu stanu faktycznego wynika, że Nieruchomość jest terenem niezabudowanym. A zatem brak jest istniejącej zabudowy na Nieruchomości.

Z kolei, w celu ustalenia przeznaczenia Nieruchomości, istotna jest analiza miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku jego braku - decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jak wynika z opisu stanu faktycznego Nieruchomość nie jest objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Niemniej jednak dnia 03.04.2019 r. została wydana dla Nieruchomości decyzja o warunkach zabudowy nr 49/PRN/19, która ustaliła warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku (A) domu studenckiego z usługami i garażem podziemnym oraz budynku (B) hotelu z usługami i garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną i drogową. Jednocześnie brak jest danych, aby decyzja o warunkach zabudowy nr 49/PRN/19 z dnia 03.04.2019 r. wygasła.

W związku z czym należy uznać, że Nieruchomość jest terenem budowlanym, w rozumieniu art. 2 pkt 33 u.p.t.u.

Mając na uwadze powyższe, sprzedaż prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości nie będzie podlegać zwolnieniu z podatku VAT. Zatem zastosowanie znajdzie stawka podatku VAT w wysokości 23%.

Z uwagi na wykorzystywanie Nieruchomości na cele działalności niezwolnionej od podatku (wg. decyzji „WZ” planowana budowa domu studenckiego oraz hotelu z usługami) brak jest przesłanek do możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 43 ust. 1 pkt. 2 ustawy o podatku od towarów i usług, który stanowi iż:

Zwalnia się od podatku dostawę towarów wykorzystywanych wyłącznie na cele działalności zwolnionej od podatku, jeżeli z tytułu nabycia, importu lub wytworzenia tych towarów nie przysługiwało dokonującemu ich dostawy prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego.

3. Podsumowanie

Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości nie będzie podlegała zwolnieniu od podatku od towarów i usług na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 9 u.p.t.u.

Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości będzie podlegała opodatkowaniu wg 23% stawki VAT.

Spółka powinna wystąpić o ponowną rejestrację jako podatnik VAT czynny.

2023-03-06