

DORADCA PODATKOWY

Witold Missala



nr wpisu 00609

Opinia

w przedmiocie opodatkowania podatkiem VAT sprzedaży nieruchomości

Przedmiot opinii stanowi nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Rząska, gmina Zabierzów, powiat krakowski, obejmująca działki o numerach ewid. 13/5, 14/53 o łącznej powierzchni 10 915 m², zabudowana czterokondygnacyjnym budynkiem biurowym o nazwie Z1 (dalej: „Nieruchomość”).

Dla nieruchomości księgę wieczystą o numerze KR2K/00051976/1 prowadzi Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Krzeszowicach.

Prawo własności nieruchomości przysługuje USS FPROP (8) Sp. z o.o. w upadłości - dalej „Spółka”.

1. Stan faktyczny

Zgodnie z przedłożonym do analizy operatem szacunkowym z dnia 03.10.2022 r. sporządzonym przez „COBANK” Doradztwo Gospodarcze, Nowe Technologie, Logistyka dr Jarosław Ciepał w przedmiocie określenia wartości nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Rząska, gmina Zabierzów, powiat krakowski, obejmującej działki o numerach ewid. 13/5, 14/53 o łącznej powierzchni 10 915 m², zabudowanej czterokondygnacyjnym budynkiem biurowym o nazwie Z1, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Krzeszowicach prowadzi księgę wieczystą nr KR2K/00051976/1:

- 1) powierzchnia zabudowy budynku wynosi 2.742,50 m²;
- 2) budynek Z1 posadowiony jest na obu działkach ewidencyjnych 13/5 i 14/53;
- 3) budynek składa się z czterech kondygnacji biurowych i 5-tej kondygnacji, na której znajdują się pomieszczenia techniczne;
- 4) pozwolenie na użytkowanie budynku biurowego wydane zostało dnia 19.08.2002 r. znak: WBGiGG-7355/0056/0411/2002;
- 5) Nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr XXIII/168/12 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 czerwca 2012 r. w

sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Balice, Rząska, Szczyglice w Gminie Zabierzów;

- 6) w MPZP Nieruchomość oznaczona jest symbolem 40U - tereny zabudowy usługowej;
- 7) wartość rynkowa nieruchomości wynosi 28.823.196,00 zł, w tym wartość gruntu niezabudowanego - 3.173.482,00 zł, zaś wartość likwidacyjna nieruchomości wynosi 21.617.397,00 zł, w tym wartość gruntu niezabudowanego - 2.380.112,00 zł;

W wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT, niezarejestrowanych oraz wykreślonych i przywróconych do rejestru VAT, Spółka figuruje jako czynny podatnik VAT, od 27.01.2015 r.

2. Analiza sprawy

Przez dostawę towarów (w tym nieruchomości) rozumie się przeniesienie prawa do rozporządzania towarami jak właściciel (art. 7 ust. 1 ustawy o VAT). Zatem dostawą towaru jest m.in. sprzedaż nieruchomości.

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 prowadzonej działalności przez USS FPROP (8) Sp. z o.o. w upadłości.

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

W myśl art. 43 ust. 1 pkt 10 u.p.t.u., zwalnia się od podatku dostawę budynków, budowli lub ich części, z wyjątkiem gdy:

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

Przez pierwsze zasiedlenie - w myśl art. 2 pkt 14 u.p.t.u. rozumie się oddanie do użytkowania pierwszemu nabywcy lub użytkownikowi lub rozpoczęcie użytkowania na potrzeby własne 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.

W niniejszym stanie faktycznym z uwagi na fakt, iż rok uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku biurowego to 2004 oraz na brak informacji o dokonywaniu ulepszeń Nieruchomości, o których mowa w art. 2 pkt 14 lit. b) u.p.t.u., sprzedaż Nieruchomości będzie podlegać zwolnieniu z podatku VAT, o ile nie zostanie wybrana rezygnacja ze zwolnienia.

Na mocy art. 43 ust. 10 u.p.t.u. podatnik może zrezygnować ze zwolnienia od podatku, o którym mowa w ust. 1 pkt 10, i wybrać opodatkowanie dostawy budynków, budowli lub ich części, pod warunkiem że dokonujący dostawy i nabywca budynku, budowli lub ich części:

- a) są zarejestrowani jako podatnicy VAT czynni;
- b) złożą:
 - przed dniem dokonania dostawy tych obiektów właściwemu dla ich nabywcy naczelnikowi urzędu skarbowego lub
 - w akcie notarialnym, do zawarcia którego dochodzi w związku z dostawą tych obiektów- zgodne oświadczenie, że wybierają opodatkowanie dostawy budynku, budowli lub ich części.

W myśl art. 43 ust. 11 u.p.t.u., oświadczenie musi również zawierać:

- 1) imiona i nazwiska lub nazwę, adresy oraz numery identyfikacji podatkowej dokonującego dostawy oraz nabywcy;
- 2) planowaną datę zawarcia umowy dostawy budynku, budowli lub ich części - w przypadku, o którym mowa w ust. 10 pkt 2 lit. a);
- 3) adres budynku, budowli lub ich części.

Ponadto należy nadmienić, iż w przypadku nieobjęcia nieruchomości zwolnieniem na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 u.p.t.u. istnieje jeszcze możliwość skorzystania ze

zwolnienia przedmiotowego z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10a) u.p.t.u., pod warunkiem że:

- a) w stosunku do tych obiektów nie przysługiwało dokonującemu ich dostawy prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego,
- b) dokonujący ich dostawy nie ponosił wydatków na ich ulepszenie, w stosunku do których miał prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego, a jeżeli ponosił takie wydatki, to były one niższe niż 30% wartości początkowej tych obiektów

Niespełnienie powyższego warunku skutkuje opodatkowaniem sprzedaży nieruchomości podatkiem od towarów i usług na zasadach ogólnych.

Mając na uwadze powyższy opis sprawy oraz powołane wyżej przepisy należy stwierdzić, że w związku z założeniem, że zbycie Nieruchomości nie będzie dokonywane w ramach jej pierwszego zasiedlenia, przed pierwszym zasiedleniem ani w okresie 2 lat od pierwszego zasiedlenia, w konsekwencji sprzedaż Nieruchomości będzie korzystać ze zwolnienia z opodatkowania na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy. W związku z tym, dalsza analiza treści art. 43 ust. 1 pkt 10a u.p.t.u. staje się bezprzedmiotowa.

Zwolnienie z podatku VAT nie zawsze jest korzystne dla podatnika. Dlatego też ustawodawca zdecydował się na umożliwienie rezygnacji ze zwolnienia. Sprzedaż zwolniona w okresie korekty oznaczać będzie konieczność proporcjonalnego skorygowania odliczonego VAT (w proporcji do pozostałego okresu korekty). W przypadku nieruchomości ustawodawca przewidział 10-letni okres korekty VAT naliczonego, który został odliczony przy jej zakupie lub budowie. Dodatkowo opodatkowanie VAT zwalnia od podatku od czynności cywilnoprawnych, a korzystanie ze zwolnienia oznacza konieczność zapłaty tego podatku przez Kupującego (w myśl art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o p.c.c. stawka podatku od umowy sprzedaży nieruchomości wynosi 2%).

3. Podsumowanie

Sprzedaż Nieruchomości będzie podlegała zwolnieniu od podatku od towarów i usług na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 u.p.t.u.

Istnieje możliwość rezygnacji ze zwolnienia na podstawie art. 43 ust. 10 u.p.t.u.

Zwolnienie z podatku od towarów i usług powoduje konieczność zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych.

2023-01-13