

Dostawa nieruchomości – nowe zwolnienie w przepisach podatkowych

Od dnia 1 stycznia 2009 roku obowiązują nowe zasady zwolnień dla dostaw budynków, budowli i ich części.

Ustawodawca wprowadził dwie grupy zwolnień z VAT, które mogą mieć zastosowanie do sprzedaży budynków, budowli i ich części.

Pierwsza z nich obejmuje ogólne zwolnienie dla wszelkich dostaw tego typu, z wyjątkiem tych, które zostały dokonane w ramach pierwszego zasiedlenia lub przed nim, oraz za wyjątkiem sytuacji, gdy między dostawą a pierwszym zasiedleniem nie minęło więcej niż dwa lata. Pierwsze zasiedlenie oznacza oddanie do użytkowania, w wykonaniu czynności podlegających opodatkowaniu, pierwszemu nabywcy lub użytkownikowi budynków, budowli lub ich części, po ich wybudowaniu lub ulepszeniu, jeżeli wydatki na ulepszenie stanowiły co najmniej 30 proc. ich wartości początkowej. W przypadku tej grupy zwolnień, ustawodawca przewidział opcję wyboru między skorzystaniem ze zwolnienia i rezygnacją z niego. W efekcie, jeżeli strony transakcji jednomyślnie zrezygnują ze zwolnienia z VAT dostawy budynków, budowli lub ich części, transakcja będzie podlegała opodatkowaniu VAT. Warunkiem

rezygnacji ze zwolnienia z VAT jest złożenie stosowanego oświadczenia do naczelnika urzędu skarbowego właściwego dla nabywcy. Ponadto, zarówno sprzedawca jak i nabywca powinni być czynnymi podatnikami VAT.

Druga grupa zwolnień dotyczy tej dostawy budynków, budowli lub ich części, która nie została objęta zwolnieniem z grupy pierwszej. Zastosowanie tego zwolnienia jest możliwe, pod warunkiem, że w stosunku do sprzedawanych obiektów nie przysługiwało sprzedawcy prawo do odliczenia VAT oraz, pod warunkiem, że sprzedawca nie ponosił wydatków na ich ulepszenie, w stosunku do których miał prawo do odliczenia VAT, a jeżeli ponosił takie wydatki, to były one niższe od 30 proc. wartości początkowej przedmiotowych obiektów. Jednakże, gdy poniesione wydatki na ulepszenie przekroczyły ten limit, to zwolnienie z VAT dostawy ulepszonych obiektów będzie nadal możliwe, jeżeli były one wykorzystywane w stanie ulepszonym przez podatnika do czynności opodatkowanych przez co najmniej 5 lat. W przypadku tej grupy zwolnień stronom transakcji nie przysługuje opcja wyboru między zwolnieniem z VAT a opodatkowaniem opisywanej transakcji.

Warto również zaznaczyć, że od 1 stycznia 2009 roku zmianie uległa definicja towarów używanych, z której wyłączono budynki, budowle lub ich części. Poprzednio, jeżeli dokonującemu ich dostawy nie przysługiwało prawo do odliczenia VAT, oraz od końca roku, w którym zakończono ich budowę minęło co najmniej 5 lat, dostawa tych obiektów była zwolniona z VAT. Obecnie ustawodawca zrezygnował z tego zwolnienia.

Nowe zwolnienia z VAT, co do zasady, nie będą mogły mieć zastosowania w przypadku dostaw budynków, budowli lub ich części względnie nowych, niedawno ulepszonych lub takich, przy nabyciu których sprzedawca miał prawo do odliczenia VAT.

Każda decyzja o nabyciu lub sprzedaży budynków, budowli lub ich części powinna być poprzedzona wnikliwą analizą, która określałaby jakie oszczędności podatkowe w VAT strony tej transakcji mogłyby uzyskać. Warto sprawdzić, czy sprzedawca miał prawo do odliczenia VAT przy nabyciu nieruchomości, w jakim czasie od nabycia nieruchomości jest sprzedawana, czy i w jakiej wysokości została ulepszona.

W przypadku, gdyby chcieli Państwo przedyskutować powyższe kwestie bardziej szczegółowo lub uzyskać informacje dotyczące wprowadzonych zmian oraz naszych usług, uprzejmie prosimy o kontakt z osobami zajmującymi się w KPMG problematyką rynku nieruchomości.

Kontakt

Marcin Rudnicki
Partner
Tel.: + 48 (22) 528 11 77
Faks: + 48 (22) 528 11 59
mrudnicki@kpmg.pl

Anna Sińczuk
Director
Tel.: + 48 (22) 528 11 92
Faks: + 48 (22) 528 11 59
asinczuk@kpmg.pl

Michał Niżnik
Manager
Tel.: + 48 (22) 528 13 77
Faks: + 48 (22) 528 11 59
mniznik@kpmg.pl

Biura KPMG

Biuro w Warszawie
ul. Chłodna 51
00-867 Warszawa
Tel.: +48 (22) 528 11 65-71
Faks: +48 (22) 528 11 59
tax@kpmg.pl

Biuro w Krakowie
al. Armii Krajowej 18
30-150 Kraków
Tel.: +48 (12) 424 94 00
Faks: +48 (12) 424 94 01
tax.krakow@kpmg.pl

Biuro w Poznaniu
ul. Roosevelta 18
60-829 Poznań
Tel.: +48 (61) 845 46 00
Faks: +48 (61) 845 46 01
tax.poznan@kpmg.pl

Biuro we Wrocławiu
ul. Bema 2
50-265 Wrocław
Tel.: +48 (71) 370 49 00
Faks: +48 (71) 370 49 01
tax.wroclaw@kpmg.pl

Biuro w Gdańsku
ul. Piwna 28-31
80-831 Gdańsk
Tel.: +48 (58) 321 96 00
Faks: +48 (58) 321 96 01
tax.gdansk@kpmg.pl

Biuro w Katowicach
ul. Powstańców 43
40-024 Katowice
Tel.: +48 (32) 200 65 05
Faks: +48 (32) 200 65 10
tax.katowice@kpmg.pl

Informacje zawarte w niniejszej publikacji mają charakter ogólny i nie dotyczą sytuacji konkretnej firmy. Ze względu na szybkość zmian zachodzących w polskim prawodawstwie prosimy o upewnienie się w dniu zapoznania się z niniejszą publikacją, czy informacje w niej zawarte są wciąż aktualne. Przed podjęciem konkretnych decyzji proponujemy skonsultowanie ich z naszymi doradcami.

Nazwa i logo KPMG są zastrzeżonymi znakami towarowymi KPMG International, podmiotu prawa szwajcarskiego.

© 2009 KPMG Tax M.Michna sp.k. jest polską spółką komandytową i członkiem sieci KPMG składającej się z niezależnych spółek członkowskich stowarzyszonych z KPMG International, podmiotem prawa szwajcarskiego. Wszelkie prawa zastrzeżone.