



MARSHALL  
REAL ESTATE

# ZWROT PODATKU VAT OD ZAKUPU LOKALI WYNAJMOWANYCH

Przygotowane dzięki uprzejmości  
Doradcy podatkowego  
dr. Łukasza Karczyńskiego

---



# Marshall Real Estate

Niniejsza publikacja jest kierowana do osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej, planujących zakup lokalu w celu wydzierżawienia go (lub wynajęcia) na cele działalności hotelowej lub podobnej. Przedstawione zostały ogólne zasady opodatkowania (w tym zwrotu VAT) najmu lub dzierżawy lokali. Publikacja nie ma jednak charakteru wyczerpującego i nie omawia wszystkich możliwych kwestii, dotyczących opodatkowania najmu lub dzierżawy nieruchomości (w szczególności nie obejmuje możliwych sytuacji szczególnych, nietypowych). W związku z tym wnioski z niej wynikające mogą nie być w pełni prawdziwe dla każdego możliwego przypadku najmu lub dzierżawy lokalu. Nie należy zatem traktować jej jako wyczerpującej informacji prawnej. W celu ustalenia dokładnych konsekwencji podatkowych dla konkretnej osoby w konkretnej sytuacji zaleca się skorzystanie z profesjonalnej pomocy doradcy podatkowego.

# 1. Wprowadzenie

Wiele osób decyduje się obecnie na zakup lokalu w celu jego wynajęcia lub wdzierżawienia i ewentualnie przyszłej sprzedaży. Przy tym, coraz częściej zwłaszcza w miejscowościach „turystycznych”, lokal jest wynajmowany nie na cele stałego zamieszkiwania, lecz krótkoterminowego zakwaterowania. Dotyczy to zarówno lokali mieszkalnych, jak i specjalnie w tym celu przygotowywanych lokali w tzw. aparthotelach, w których każdy apartament stanowi odrębny lokal, dzięki czemu może mieć innego właściciela (lokale są wówczas wdzierżawiane operatorowi – zarządcy, prowadzącemu działalność hotelową; ewentualnie mogą to być nawet nie tyle lokale, ile udziały w całym budynku hotelu). Coraz częstsze w ofercie deweloperów są także lokale użytkowe o układzie i wyposażeniu zbliżonym do lokalu mieszkalnego, ale niespełniające warunków formalnoprawnych dla lokali mieszkalnych (na przykład ograniczenie w planie zagospodarowania przestrzennego do zabudowy usługowej).

Najczęściej spotyka się następujące modele najmu lub dzierżawy:

	RODZAJ LOKALU:	CEL NAJMU LUB DZIERŻAWY:
1	mieszkalny	stałe zamieszkiwanie
2	mieszkalny	czasowe zakwaterowanie
3	mieszkalny	działalność gospodarcza najemcy w postaci świadczenia usług zakwaterowania
4	mieszkalny	inna działalność gospodarcza
5	użytkowy	działalność gospodarcza najemcy w postaci świadczenia usług zakwaterowania
6	użytkowy	inna działalność gospodarcza
7	użytkowy	stałe zamieszkiwanie
8	użytkowy	czasowe zakwaterowanie

Modele numer 2 i 3 (albo odpowiednio 5 i 8) różnią się tym, że w przypadku modelu nr 2 klientami właściciela lokalu są bezpośrednio osoby korzystające z zakwaterowania (może je obsługiwać profesjonalny zarządca, ale działający w imieniu właściciela lokalu, a nie swoim własnym – stroną umów o usługę hotelową jest właściciel), a w przypadku modelu nr 3 jego jedynym klientem jest przedsiębiorca (operator), świadczący usługi zakwaterowania we własnym imieniu. W tym ostatnim przypadku osoby korzystające z zakwaterowania zawierają umowy z operatorem, a nie właścicielem lokalu. Różnica ta ma duże znaczenie dla zasad opodatkowania PIT (rozdział 3.1).

Inwestor, planujący zakup od dewelopera i wydzierżawienie lub wynajęcie lokalu, powinien brać pod uwagę następujące podatki:



podatek od towarów i usług (VAT) – obciążający tzw. obrót (czynsze netto),



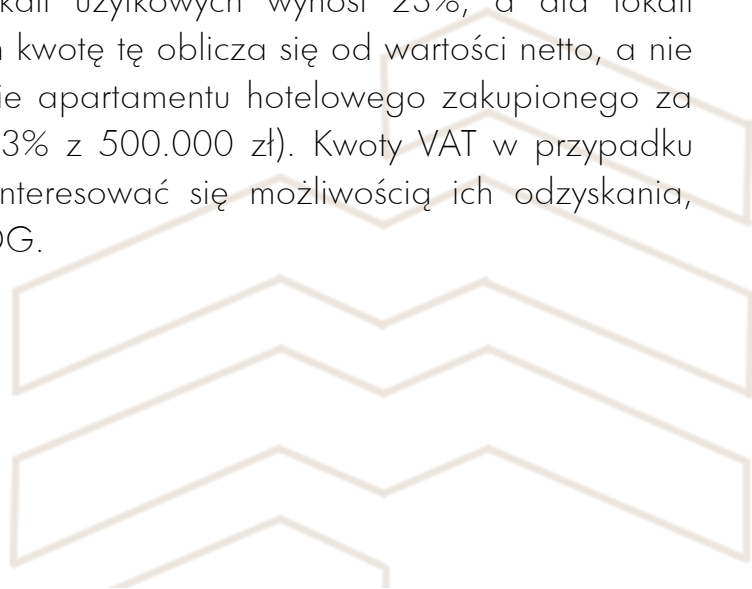
podatek dochodowy (PIT/CIT) lub w przypadku osób fizycznych ryczałt od przychodów ewidencjonowanych – obciążający dochód lub przychód,



podatek od nieruchomości – obciążający sam fakt posiadania nieruchomości (lokalu oraz udziału w gruncie).

W kolejnych częściach niniejszego opracowania zostaną przedstawione podstawowe zasady opodatkowania wymienionych powyżej modeli najmu lub dzierżawy ww. trzema rodzajami podatków. Warto mieć na uwadze, że są one od siebie całkowicie niezależne, tzn. sposób opodatkowania jednym rodzajem podatku nie wpływa na sposób opodatkowania innym rodzajem.

Przedstawione zostaną także możliwości i zasady odzyskania VAT, zapłaconego w cenie lokalu. VAT dla nowo wybudowanych lokali użytkowych wynosi 23%, a dla lokali mieszkalnych – co do zasady 8% (przy czym kwotę tę oblicza się od wartości netto, a nie od ceny brutto lokalu). Na przykład w cenie apartamentu hotelowego zakupionego za 615.000 zł mieści się aż 115.000 zł VAT (23% z 500.000 zł). Kwoty VAT w przypadku lokali są niebagatelne – warto zatem zainteresować się możliwością ich odzyskania, zwłaszcza, że nie wymaga to wpisu do CEIDG.



# 2. Najem lub dzierżawa lokalu a VAT

## 2.1. Jak działa VAT?

Aby dobrze zrozumieć zasady opodatkowania i zwrotu VAT, warto poznać podstawy działania tego podatku.

VAT (podatek od towarów i usług) jest podatkiem:

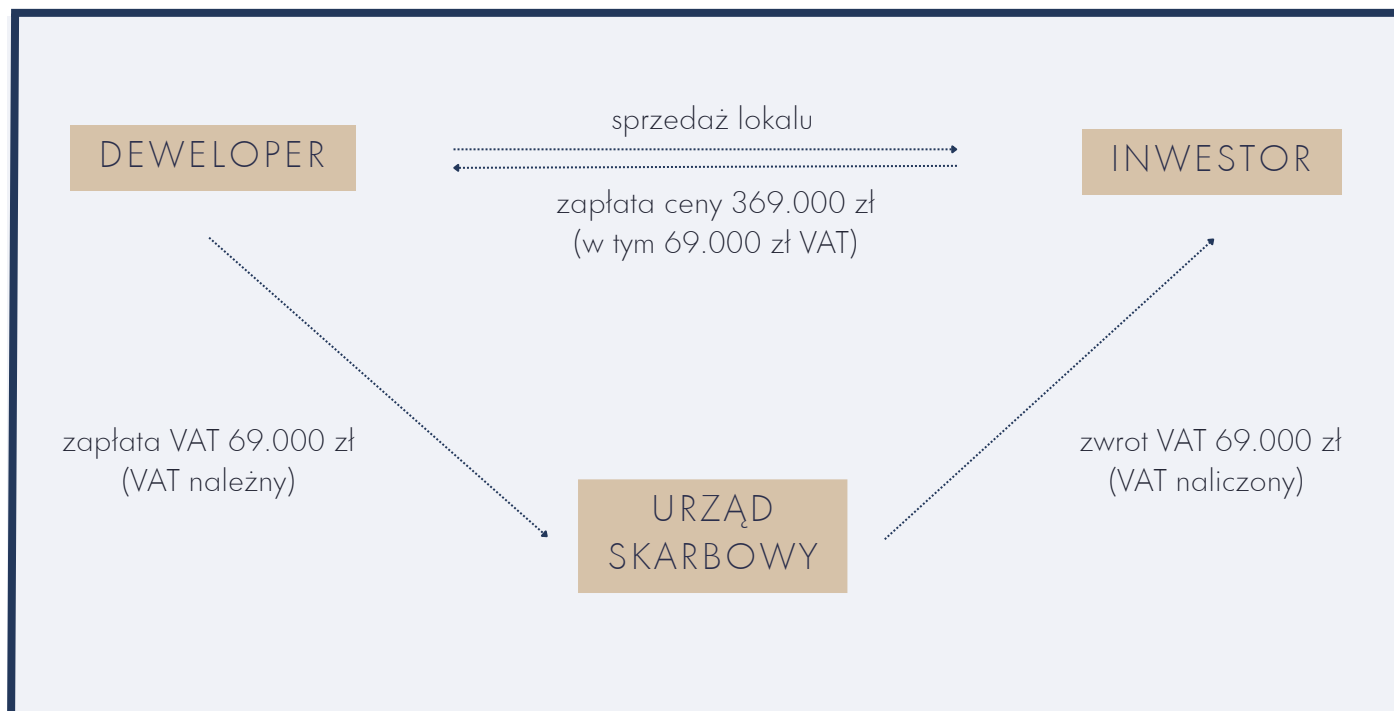
- 1 **konsumpcyjnym** – oznacza to, że obciąża wydatki finalnych konsumentów towarów i usług. Nie obciąża natomiast wydatków dokonywanych przez przedsiębiorców (z pewnymi wyjątkami) – czyli jest dla nich **neutralny**.
- 2 **przerzucalnym** – oznacza to, że konsument, na którym ciąży VAT, nie wpłaca go na rachunek urzędu skarbowego, lecz płaci go w cenie towaru lub usługi, nabywanych od przedsiębiorcy. Dopiero przedsiębiorca uiszcza go na rzecz urzędu, działając jako swoisty pośrednik.
- 3 **wielofazowym** – oznacza to, że ten sam towar lub usługa podlega opodatkowaniu na każdym etapie obrotu (na przykład kolejno w transakcjach między producentem, hurtownikiem, detalistą i konsumentem albo między właścicielem lokalu, najemcą i podnajemcą).

Wielofazowość VAT oznacza, że podatek ten obejmuje także transakcje pomiędzy przedsiębiorcami. Jak jednak zostało powyżej zaznaczone, VAT nie powinien ich finalnie obciążać. Aby zatem zakupy przedsiębiorców były neutralne podatkowo, przedsiębiorca, **który zapłacił VAT w cenie towaru nabywanego w celu związanym z jego działalnością, ma prawo do zwrotu tego podatku z budżetu państwa. Zwrot ten może być albo bezpośredni, albo w postaci odliczenia od własnego zobowiązania podatkowego.**



## PRZYKŁAD

sprzedaż lokalu za 300.000 zł netto (+69.000 zł VAT)



**Podatek należny** – to VAT wynikający ze sprzedaży; jego kwota jest określona na fakturach sprzedaży wystawianych przez przedsiębiorcę.

**Podatek naliczony** – to VAT zapłacony przez nabywcę w cenie zakupów towarów lub usług. Jego kwota jest określona na fakturach otrzymywanych od kontrahentów. Posiadanie faktury jest warunkiem odliczenia VAT.

Podatek należny sprzedającego jest jednocześnie podatkiem naliczonym nabywcy.

Rozliczenie VAT przez przedsiębiorcę polega na podsumowaniu jego VAT należnego i VAT naliczonego z danego okresu rozliczeniowego (miesiąca lub kwartału). Jeżeli przeważa VAT należny, nadwyżkę wpłaca się do urzędu skarbowego. Jeżeli przeważa VAT naliczony, można przenieść nadwyżkę na kolejny okres rozliczeniowy albo zażądać **zwrotu na rachunek bankowy**.

## 2.2. Kto jest uprawniony do odliczenia lub zwrotu VAT?

Na wstępie zostało już zaznaczone, że **odliczenie lub zwrot VAT dotyczą przedsiębiorców**. Przedsiębiorcą w jest każdy podmiot prowadzący działalność gospodarczą. Jednak definicja działalności gospodarczej na potrzeby VAT jest **szersza niż w ogólnym rozumieniu**, ustalonym na cele np. wpisu do CEIDG lub rozliczania podatku dochodowego albo składek ZUS. Na potrzeby VAT przedsiębiorcą, poza typowymi przypadkami, jest także każda osoba wynajmująca lub wdzierżawiająca jakąś rzecz.

W świetle ustawy o VAT działalność gospodarcza obejmuje bowiem m.in. **czynności polegające na wykorzystywaniu towarów lub wartości niematerialnych i prawnych w sposób ciągły dla celów zarobkowych** (art. 15 ust. 2 ustawy o VAT).

Działalnością gospodarczą jest zatem każda forma najmu, dzierżawy i podobnych czynności – niezależnie od tego, czy wykonuje się ją w sposób zorganizowany (zorganizowanie jest wyróżnikiem działalności gospodarczej w ogólnym rozumieniu). Innymi słowy, **osoba nieprowadząca działalności gospodarczej w ogólnym rozumieniu, ale wynajmująca lokal, w rozumieniu ustawy o VAT jest przedsiębiorcą i prowadzi działalność gospodarczą**. Nie powoduje to jednak, że musi np. wpisać się do CEIDG albo uiszczać z tytułu działalności gospodarczej składki ZUS!

Sam fakt bycia przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy o VAT nie oznacza jeszcze, że każdy wynajmujący czy wdzierżawiający jest obowiązany rozliczać VAT. Obowiązek ten nie dotyczy bowiem czynności stanowiących wprawdzie działalność gospodarczą w powyższym rozumieniu, ale podlegających zwolnieniu z VAT.

Zwolnienia z VAT dzielą się na dwa rodzaje:



**przedmiotowe** – dotyczące konkretnych rodzajów towarów lub usług, niezależne od wielkości obrotów (np. najem lokalu mieszkalnego na cele mieszkaniowe, usługi medyczne, usługi finansowe, sprzedaż złota inwestycyjnego),



**podmiotowe** – przeznaczone dla drobnych przedsiębiorców, stosowane ze względu na wielkość obrotów nieprzekraczającą 200.000 zł rocznie, niezależne od rodzaju sprzedawanych towarów lub świadczonych usług.

Zwolnienia przedmiotowe co do zasady są obligatoryjne. Zwolnienie podmiotowe jest natomiast fakultatywne, tzn. można z niego zrezygnować. Poza tym podmioty sprzedające niektóre wybrane rodzaje towarów lub usług nie mogą w ogóle korzystać ze zwolnienia podmiotowego (np. usługi doradcze, sprzedaż alkoholu, sprzedaż części samochodowych). Nie mogą z niego korzystać także podatnicy z siedzibą lub miejscem zamieszkania poza granicami Polski.

Do limitu zwolnienia podmiotowego (200 tys. zł rocznie) co do zasady nie wlicza się obrotu zwolnionego przedmiotowo, jednak wyjątkiem od tej zasady są m.in. transakcje związane z nieruchomościami, w tym najem nieruchomości – obrót w postaci czynszów z takiego najmu zalicza się na poczet ww. limitu.

## PRZYKŁADY

*Jeżeli wynajmujemy lokal mieszkalny rodzinie, by spełniał potrzeby mieszkaniowe jej członków, to wykonujemy działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy o VAT, ale korzystamy ze zwolnienia przedmiotowego z VAT niezależnie od skali osiągniętych obrotów.*

*Jeżeli wynajmujemy lokal mieszkalny na potrzeby czyjejś działalności gospodarczej i uzyskany z tego obrót nie przekracza 200 tys. zł rocznie, to wykonujemy działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy o VAT, ale korzystamy ze zwolnienia podmiotowego – o ile nie jesteśmy zarejestrowanymi czynnymi podatnikami VAT.*

*Jeżeli lekarz wykonujący usługi medyczne osiąga obrót z tych usług na poziomie 300.000 zł rocznie, wynajmuje lokal mieszkalny na cele mieszkaniowe, osiągając obrót 40.000 zł rocznie, a także wynajmuje lokal niemieszkalny, osiągając obrót 50.000 zł rocznie, to również korzysta ze zwolnienia podmiotowego.*

*Jeżeli wynajmujemy lokale mieszkalne na cele mieszkaniowe, osiągając obrót 250.000 zł, to korzystamy ze zwolnienia przedmiotowego. Jeżeli jednak wynajmiemy dodatkowo lokal użytkowy, to ze zwolnienia przedmiotowego w odniesieniu do czynszów z lokali mieszkalnych korzystamy dalej, ale nie możemy korzystać ze zwolnienia podmiotowego w odniesieniu do czynszu za lokal użytkowy.*



Podmiot rozpoczynający działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy o VAT „domyślnie” korzysta ze zwolnienia podmiotowego. Ze zwolnienia tego można jednak zrezygnować, rejestrując się jako tzw. podatnik VAT czynny.

Rezygnacja z jakiegokolwiek zwolnienia podatkowego nie wydaje się wprawdzie rozsądnym działaniem; to jednak pozór, gdyż tylko zarejestrowany podatnik VAT czynny jest uprawniony do odliczenia lub zwrotu VAT. Musi on ponadto spełnić dodatkowe warunki prawa do odliczenia lub zwrotu, z których najważniejsze to:

- Ⓢ związek danego zakupu z czynnościami działalności gospodarczej (w rozumieniu ustawy o VAT) wykonywanymi przez tego podatnika,
- Ⓢ niepodleganie tych czynności jakimkolwiek zwolnieniom z VAT,
- Ⓢ posiadanie faktury dokumentującej dany zakup.

## PRZYKŁAD

*Odliczenie lub zwrot VAT przysługuje m.in. w odniesieniu do:*

- *zakupu lokalu użytkowego w celu wynajęcia go firmie na biuro,*
- *zakupu lokalu w condohotelu w celu wydzierżawienia go operatorowi hotelu,*
- *zakupu usług doradztwa podatkowego albo prawniczych w związku z planowanym wynajęciem lokalu w condohotelu,*
- *zakupu apartamentu mieszkalnego w celu wynajmowania go „na doby”,*
- *zakupu usługi notarialnej związanej z zakupem apartamentu w celu wynajmowania go „na doby”*

*- pod warunkiem, że kupującym jest podatnik VAT czynny.*

*Odliczenie lub zwrot VAT nie przysługuje m.in. w odniesieniu do:*

- *zakupu lokalu mieszkalnego w celu zamieszkania w nim (zakup niezwiązany z „działalnością gospodarczą”, lecz z użytkowaniem prywatnym),*
- *zakupu lokalu mieszkalnego w celu wynajęcia na czyjeś potrzeby mieszkaniowe (zakup związany z „działalnością gospodarczą”, ale zwolniony przedmiotowo z VAT),*
- *zakupu lokalu mieszkalnego w celu wykonywania w nim usług medycznych (zakup związany z „działalnością gospodarczą”, ale zwolniony przedmiotowo z VAT),*
- *zakupu lokalu w condohotelu w celu wydzierżawienia go operatorowi hotelu, jeżeli kupującym jest osoba niebędąca zarejestrowanym podatnikiem VAT czynnym korzystająca ze zwolnienia dla drobnych przedsiębiorców (zakup związany z „działalnością gospodarczą”, ale zwolniony podmiotowo z VAT).*

Jak wynika z powyższego, zwrot lub odliczenie VAT jest pod wskazanymi warunkami możliwy w każdym modelu najmu lub dzierżawy poza modelem nr 1 (najem na cele stałego zamieszkiwania). Jeżeli dany inwestor korzysta zarówno z modelu nr 1, jak i innych modeli, to nie stanowi to przeszkody dla zwrotu lub odliczenia VAT w odniesieniu do lokali wykorzystywanych do celów innych niż mieszkaniowe.

Ponadto wątpliwości może budzić sytuacja modelu nr 7, gdzie wynajęty zostaje wprawdzie lokal użytkowy, ale wykończony i wyposażony w taki sposób, że może z powodzeniem spełniać potrzeby mieszkaniowe. Ustawa o VAT zwalnia z podatku najem „lokali o charakterze mieszkalnym” (nie: „lokali mieszkalnych”) na cele mieszkaniowe. Istnieje zatem pewne ryzyko, że najem lokali w modelu nr 7 będzie w praktyce orzeczniczej traktowany tak samo, jak najem lokali mieszkalnych, dlatego że lokal użytkowy wyposażony jak mieszkalny może teoretycznie być uznany za „lokal o charakterze mieszkalnym” (tym bardziej, że ustawa umożliwia korzystanie z tego zwolnienia w odniesieniu do części lokali użytkowych).

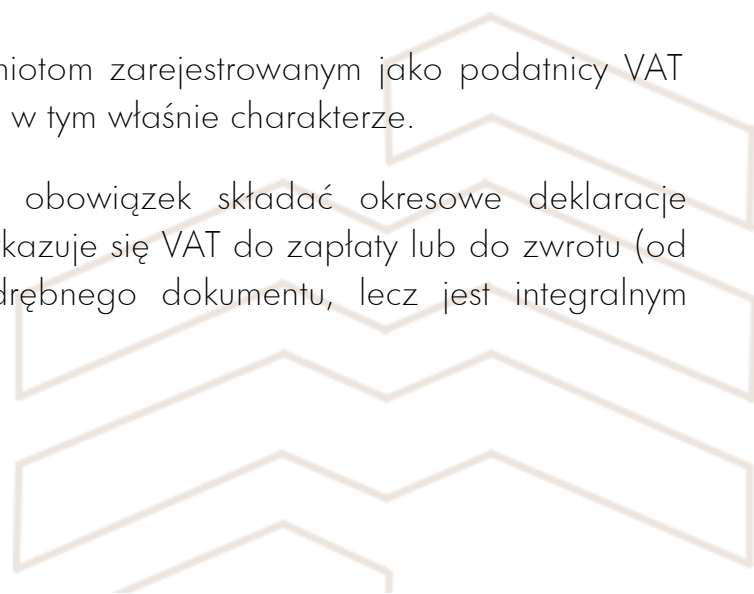
Ponieważ lokale tego rodzaju są oferowane na większą skalę od stosunkowo niedawna, brakuje obecnie orzecznictwa w tym zakresie. Przed rozpoczęciem najmu lub dzierżawy w modelu nr 7 sugeruje się zatem uzyskanie interpretacji indywidualnej potwierdzającej właściwy sposób opodatkowania (zwłaszcza że w bardziej prawdopodobnym przypadku odmowy możliwości zastosowania zwolnienia wątpliwa jest także właściwa stawka VAT). Reprezentację w sprawie złożenia wniosku o interpretację indywidualną warto powierzyć wyspecjalizowanemu podmiotowi, takiemu jak Spółka Doradztwa Podatkowego TAX PORT SP. Z O.O.

Rejestracja jako podatnik VAT czynny następuje przez złożenie do właściwego urzędu skarbowego odpowiednio wypełnionego formularza VAT-R (patrz rozdział 2.5).

## 2.3. Jak wygląda procedura odliczenia lub zwrotu VAT?

Ponieważ zwrot VAT przysługuje tylko podmiotom zarejestrowanym jako podatnicy VAT czynni, należy zacząć od zarejestrowania się w tym właśnie charakterze.

Zarejestrowany podatnik VAT czynny ma obowiązek składać okresowe deklaracje JPK\_V7M lub JPK\_V7K. To właśnie w nich wykazuje się VAT do zapłaty lub do zwrotu (od 2019 r. wniosek o zwrot nie stanowi odrębnego dokumentu, lecz jest integralnym elementem deklaracji VAT).



Jeżeli w deklaracji wykazany zostanie zwrot VAT, to urząd skarbowy przeprowadzi tzw. czynności sprawdzające (potocznie zwane kontrolą), których celem jest weryfikacja uprawnień do otrzymania zwrotu. VAT jest podatkiem narażonym na oszustwa polegające na wyłudzeniach nienależnego zwrotu na podstawie sfałszowanych dokumentów, potwierdzających wykonanie fikcyjnych transakcji, albo dokumentujących transakcje rzeczywiste, ale wykorzystywane do nadużyć, np. w sytuacji gdy podmiot sprzedający uchyla się od zapłaty VAT.

Urzednicy sprawdzają wobec tego okoliczności zakupu lokalu, badając związane z tym dokumenty i składając stosowne zapytania do podatnika, a także sprawdzając, czy z obowiązku zapłaty VAT wywiązał się deweloper.

Po pomyślnej weryfikacji zwrot jest wypłacany na rachunek bankowy podatnika.

#### Zwrot VAT następuje co do zasady:

- Ⓢ w terminie 60 dni od złożenia wniosku – jeżeli podatnik wykonał w okresie rozliczeniowym, którego dotyczy zwrot, jakąkolwiek czynność opodatkowaną,
- Ⓢ w terminie 180 dni – gdy podatnik nie wykonał w okresie rozliczeniowym żadnej czynności opodatkowanej.

W praktyce jeżeli lokal nie jest jeszcze wykończony, a nie wykonuje się innych czynności opodatkowanych, należy liczyć się ze 180-dniowym okresem oczekiwania na zwrot. Jeżeli zasadność zwrotu będzie wymagała dodatkowego zweryfikowania, naczelnik urzędu skarbowego może wydłużyć termin zwrotu do czasu zakończenia postępowania weryfikacyjnego, jednak w naszej praktyce jeszcze nigdy się to nie zdarzyło. Zwykle zwroty są wypłacane pod koniec przewidzianego terminu.

Reprezentację w sprawie złożenia wniosku o zwrot i uczestniczenia w czynnościach sprawdzających można powierzyć wyspecjalizowanemu podmiotowi, takiemu jak Spółka Doradztwa Podatkowego TAX PORT SP. Z O.O.



## 2.4. Czy opłaca się zostać podatnikiem VAT czynnym?

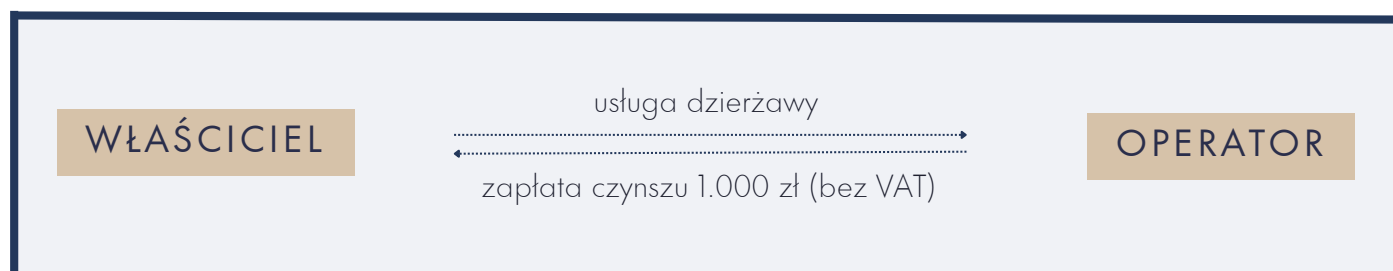
Jeśli chodzi o lokal, który ma być wykorzystywany do wynajęcia profesjonalnemu operatorowi lub innemu przedsiębiorcy będącemu podatnikiem czynnym VAT – z pewnością tak. Wiemy już, że umożliwia to zwrot VAT na rzecz właściciela lokalu. Z drugiej jednak strony, rejestracja jako podatnik VAT czynny powoduje konieczność uwzględniania 23% VAT w czynszach.

Czy właściciel lokalu nie ucierpi zatem przez obniżenie kwoty czynszu po opodatkowaniu? Odpowiedź brzmi: nie. Ani właściciel lokalu, ani operator nic nie traci na objęciu usługi VAT-em. Operator jako podatnik VAT czynny również ma bowiem prawo do odliczenia kwoty VAT od własnego zobowiązania podatkowego. Nie traci na tym też właściciel lokalu, ponieważ umowy z operatorami zwykle konstruowane są w ten sposób, że czynsz jest obliczany w kwocie netto (a jeżeli nie są, to należy zadbać o ich odpowiednią konstrukcję). Doliczenie VAT powoduje zatem zwiększenie kwoty czynszu.

### PRZYKŁAD

Właściciel wynajmuje lokal operatorowi. Załóżmy, że czynsz wynosi 1.000 zł netto.

Jeżeli właściciel jest podatnikiem VAT zwolnionym, to operator płaci mu 1.000 zł. Z otrzymanej kwoty właściciel musi zapłacić należny podatek dochodowy lub ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.



*Jeżeli właściciel jest podatnikiem VAT czynnym, to do kwoty czynszu dolicza 23% VAT, dzięki czemu operator płaci mu 1.230 zł. Z otrzymanej kwoty właściciel musi opłacić 230 zł VAT. Pozostaje mu 1.000 zł, z których uiszcza podatek dochodowy lub ryczałt od przychodów ewidencjonowanych. Operator odlicza zaś 230 zł od własnego podatku należnego.*

*UWAGA: możliwość powiększenia należnego czynszu o VAT zależy od treści umowy z operatorem. Niektórzy operatorzy oferują pozornie bardzo konkurencyjne stawki prowizji, obliczając jednak czynsz w kwocie brutto – ewentualny VAT pomniejsza wówczas czynsz netto. Należy zwrócić na to uwagę, zawierając umowę z operatorem.*



Warto wiedzieć, że rejestracja jako podatnik VAT czynny eliminuje możliwość korzystania ze zwolnienia podmiotowego w odniesieniu do pozostałych czynności stanowiących działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy o VAT, a wykonywanych przez rejestrującego się w ten sposób inwestora. Rejestracja nie wpływa natomiast na zwolnienia przedmiotowe.

## PRZYKŁAD

*Inwestor wynajmuje mieszkanie przedsiębiorcy na potrzeby biurowe. Czynsz wynosi 2.000 zł netto miesięcznie i podlega zwolnieniu podmiotowemu z VAT. Następnie właściciel kupuje lokal w condohotelu i rejestruje się jako podatnik VAT czynny. Od tego momentu czynsz za mieszkanie przestaje podlegać zwolnieniu z VAT – należy umówić się z najemcą na nową kwotę czynszu, uwzględniającą VAT!*

*Inwestor będący lekarzem (usługi medyczne są zwolnione przedmiotowo) rejestruje się jako podatnik VAT czynny. Rejestracja jako podatnik VAT czynny nie wpływa jednak na możliwość korzystania ze zwolnienia w odniesieniu do usług medycznych.*

Jeśli zamierzamy wynajmować lokal w modelu nr 2 lub 8 (wynajmowanie bezpośrednio finalnym klientom), to rejestracja VAT niesie mniejsze korzyści niż w modelach 3-6.

Wprowadzie właściciel nadal odlicza lub otrzymuje zwrot VAT przy zakupie lokalu, jednak konieczność późniejszego doliczania VAT do należności za korzystanie z lokalu nie będzie obojętna dla klientów, niemających prawa do odliczenia lub zwrotu VAT zawartego w cenie usługi zakwaterowania (a większość klientów prawem tym dysponować nie będzie). VAT od usług zakwaterowania oblicza się co prawda według obniżonej stawki 8%, ale stawki i tak staną się przez to mniej konkurencyjne.

Analogiczny problem dotyczy wynajmu w modelach 3-6 i 8, jeżeli najemcą lub dzierżawcą jest przedsiębiorca wykorzystujący lokal do czynności zwolnionych z VAT, tj. drobny przedsiębiorca korzystający ze zwolnienia podmiotowego lub przedsiębiorca wykonujący czynności zwolnione przedmiotowo. W tych przypadkach czynsz będzie musiał uwzględniać 23% VAT, którego najemca lub dzierżawca w żaden sposób nie odliczy.

W praktyce sytuacje tego rodzaju zdarzają się głównie w odniesieniu do modeli nr 4 i 6 (najem lokali na cele działalności innej niż usługi zakwaterowania), na przykład gdy wynajmujemy lokal na gabinet lekarski albo niewielki salon fryzjerski, korzystający ze zwolnienia podmiotowego.

Poważne wątpliwości co do stawki VAT dotyczą natomiast przypadku najmu na cele stałego zamieszkiwania lokalu użytkowego przypominającego mieszkalny (model nr 7). Zakładając, że nie zostanie zastosowane zwolnienie z VAT (patrz pkt 2.2 na końcu), powstaje pytanie, czy oddanie lokalu użytkowego przypominającego mieszkalny na potrzeby mieszkaniowe stanowi usługę zakwaterowania (8% VAT), czy usługę najmu (23%).

Niestety, w wielu przypadkach właściwa będzie raczej ta druga interpretacja (zwłaszcza w przypadku umów na czas nieoznaczony, bez świadczeń dodatkowych), ale ze względu na ubogie orzecznictwo sugerowane jest w tym zakresie uzyskanie interpretacji indywidualnej. Dodać należy, że możliwość zastosowania lub wyłączenia zwolnienia albo zastosowania stawki VAT 8% lub 23% w dużej mierze zależy będzie od treści poszczególnych postanowień umowy najmu. Z pewnością natomiast stawka 23% znacząco obniżyłaby opłacalność inwestycji.

*Z uwagi na duże znaczenie rejestracji jako podatnik VAT czynny, w celu upewnienia się co do jej możliwych skutków w konkretnej sprawie, rekomenduje się uzyskanie indywidualnej porady doradcy podatkowego. Usługi takie świadczy Spółka Doradztwa Podatkowego TAX PORT SP. Z O.O.*

## 2.5. Jak zarejestrować się jako podatnik VAT czynny?

Rejestracja następuje przez złożenie do urzędu skarbowego właściwego ze względu na miejsce zamieszkania odpowiednio wypełnionego formularza VAT-R. W formularzu należy przede wszystkim wyrazić wolę rezygnacji ze zwolnienia podmiotowego, o którym mowa w art. 113 ustawy o VAT.

Do VAT-R warto załączyć dodatkowe oświadczenie, wyjaśniające powód rejestracji. W przeciwnym razie rejestracja może się przedłużyć, gdyż osoby rejestrujące się jako podatnicy VAT są zawsze sprawdzane w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG). Nieobecność w ewidencji osoby nieprowadzącej działalności gospodarczej w ogólnym rozumieniu, a rejestrującej się na potrzeby VAT tylko z powodu najmu lub dzierżawy lokalu, prowadzi zwykle do prób kontaktu urzędnika z podatnikiem w celu wyjaśnienia sytuacji (rejestracja VAT osoby „prywatnej” stanowi bowiem sytuację stosunkowo nietypową, z którą poszczególni urzędnicy czasami jeszcze spotykają się po raz pierwszy).

Może to opóźnić faktyczną rejestrację. Należy zaznaczyć, że urzędnicy mogą weryfikować „w terenie” podany adres zamieszkania, przychodząc pod adres wskazany w VAT-R i upewniając się, że podane w VAT-R dane są prawdziwe (przestępcy wyłudzający nienależne zwroty VAT często podają fikcyjne adresy, dlatego uzasadnienie rejestracji jest przedmiotem znacznego zainteresowania organów podatkowych); w okresie pandemii urzędy zaprzestały jednak wykonywania tej czynności.

Oprócz VAT-R należy dodatkowo złożyć zgłoszenie aktualizacyjne NIP-7, wskazując w nim nabycie statusu podatnika VAT przez osobę niepodlegającą rejestracji w CEIDG.

Przygotowanie dokumentów rejestracyjnych i reprezentację w sprawie weryfikacji zasadności rejestracji można powierzyć wyspecjalizowanemu podmiotowi, takiemu jak Spółka Doradztwa Podatkowego TAX PORT SP. Z O.O.



## 2.6. Czy osoba już zarejestrowana jako podatnik VAT czynny powinna złożyć ponownie VAT-R i składać odrębne deklaracje VAT?

Złożenie VAT-R jest zbędne, gdy inwestor jest już zarejestrowany jako podatnik czynny z innego, wcześniejszego powodu (np. prowadzenia innej działalności gospodarczej, niepodlegającej zwolnieniom). Osoby te rozliczają VAT związany z dzierżawą lub najmem łącznie (w tych samych deklaracjach) z VAT-em z podstawowej działalności, nawet jeżeli dzierżawa lub najem nie są wykonywane w ramach działalności gospodarczej w ogólnym rozumieniu (nie są objęte wpisem do CEIDG).

## 2.7. Czy w przypadku nabycia lokalu do majątku wspólnego małżeńskiego zarejestrować muszą się oboje małżonkowie?

Nie muszą. Rejestracji podlega ten z małżonków, który będzie wykonywał czynności opodatkowane, czyli który będzie stroną umowy najmu lub dzierżawy. Małżonek ten będzie uprawniony do otrzymania pełnego zwrotu lub odliczenia VAT.

Dzięki temu mechanizmowi możliwe jest też „oddzielenie” statusu VAT małżonka prowadzącego inną działalność gospodarczą oraz małżonka wynajmującego lub wdzierżawiającego lokal. Umożliwia to m.in. zachowanie prawa do zwolnienia podmiotowego dotychczasowej działalności, a także nieingerowanie w sprawy dotychczasowej działalności podczas czynności sprawdzających, prowadzonych w sprawie zwrotu VAT w związku z nabyciem lokalu.

W przypadku nabycia lokalu do majątku objętego małżeńską wspólnością majątkową należy szczególnie zadbać o treść umowy najmu lub dzierżawy, tak aby tylko jeden z małżonków był jej stroną (drugi małżonek jedynie wyraża zgodę na zawarcie przezeń takiej umowy). Treść tej umowy zawsze warto skonsultować z doradcą podatkowym. Usługi takie świadczy Spółka Doradztwa Podatkowego TAX PORT SP. Z O.O.





## 2.8. Kiedy należy zarejestrować się jako podatnik VAT czynny?

Jeżeli chcemy odzyskać VAT jak najszybciej, powinniśmy zarejestrować się najpóźniej w miesiącu, w którym zostaje wystawiona pierwsza faktura, związana z zakupem lokalu (z reguły jest to pierwsza faktura zaliczkowa).

Późniejsza rejestracja jest również możliwa, z tym że aby odzyskać VAT na podstawie faktur wystawianych przez dewelopera, należy uwzględnić te faktury w deklaracjach składanych za najpóźniej trzy miesiące po miesiącu, którego one dotyczą.

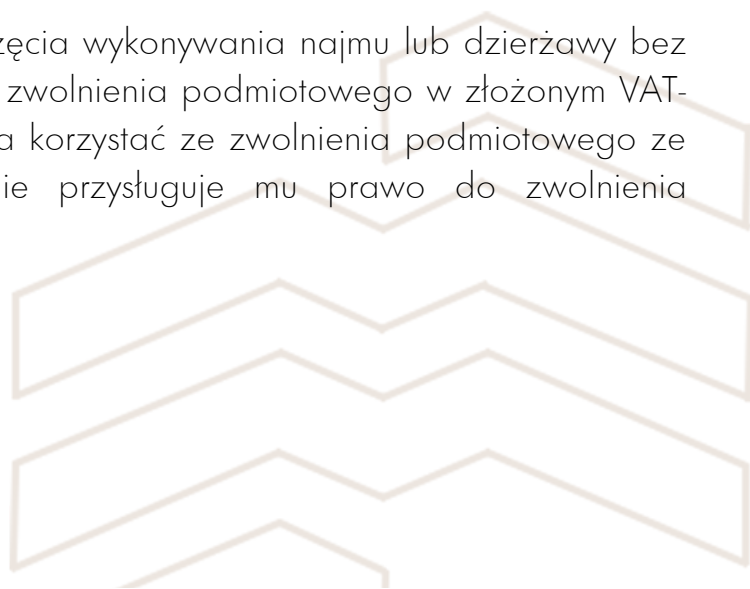
### PRZYKŁAD

*Właściciel wpłaca pierwszą zaliczkę w styczniu 2021 r. i w tym samym miesiącu otrzymuje fakturę od dewelopera. Najpóźniej może ją uwzględnić w deklaracji za kwiecień 2021 r. Nawet jeżeli zarejestruje się np. we wrześniu 2021 r., to i tak musi złożyć deklaracje JPK\_V7M za wszystkie miesiące począwszy od kwietnia 2021 r.*

Późniejsza rejestracja wcale nie pozwoli zatem uniknąć obowiązku złożenia deklaracji za okresy pomiędzy wystawieniem pierwszej faktury i rozpoczęciem najmu lub dzierżawy. Co więcej – choć to mało prawdopodobne – niezłożenie w terminie deklaracji może zostać potraktowane w takiej sytuacji jako wykroczenie skarbowe.

Z reguły najbardziej optymalnie jest zarejestrować się krótko przed albo krótko po podpisaniu pierwszej umowy, w związku z którą deweloper wystawi fakturę w związku z nabyciem lokalu (zwykle jest to faktura zaliczkowa po podpisaniu umowy przedwstępnej lub deweloperskiej).

Należy podkreślić, że w przypadku rozpoczęcia wykonywania najmu lub dzierżawy bez uprzedniej rejestracji (lub bez rezygnacji ze zwolnienia podmiotowego w złożonym VAT-R) właściciel lokalu „automatycznie” zaczyna korzystać ze zwolnienia podmiotowego ze względu na niskie obroty (chyba że nie przysługuje mu prawo do zwolnienia podmiotowego – patrz pkt 2.2).



Jest to bardzo niekorzystna okoliczność, prowadząca do wykluczenia możliwości zwrotu części lub całości VAT – a to z powodu rozpoczęcia wykorzystywania lokalu do czynności zwolnionych podmiotowo (co – jak już wiemy – nie daje prawa do odliczenia lub zwrotu VAT).

Rejestracja po rozpoczęciu najmu lub dzierżawy jest więc możliwa, ale skutkuje obniżeniem kwoty zwrotu. Konieczne jest wówczas wyliczenie proporcji wykorzystania lokalu (w okresie pierwszych 10 lat) do działalności zwolnionej (wykonanej do momentu rejestracji) i opodatkowanej. W tej proporcji przysługuje zwrot (np. rejestracja po 3 latach wynajmowania lokalu bez rejestracji umożliwia otrzymanie 70% zwrotu wypłacanego w ratach po 10% rocznie przez 7 lat).

Jeżeli rejestracja nastąpi jeszcze w pierwszym roku kalendarzowym najmu lub dzierżawy, to wówczas pełen zwrot VAT zostanie wypłacony, ale istnieje ryzyko, że urząd nie wypłaci zwrotu jednorazowo, tylko w dziesięciu rocznych ratach (regulacje ustawowe w tym zakresie nie są całkiem precyzyjne).

## 2.9. Jakie są obowiązki zarejestrowanego podatnika VAT czynnego?

Do podstawowych obowiązków podatnika VAT czynnego należą:

- 1 Wystawianie i gromadzenie faktur „sprzedażowych”, dokumentujących należności z tytułu wykonywanych czynności opodatkowanych.
- 2 Gromadzenie faktur „zakupowych”, otrzymywanych od kontrahentów i dokumentujących nabycia związane z wykonywanymi czynnościami opodatkowanymi. Faktury te dają prawo do odliczenia VAT w nich wykazanego.
- 3 Prowadzenie rejestrów (ewidencji) VAT w formie elektronicznej, dokumentujących dokonywane zakupy i sprzedaż w poszczególnych okresach rozliczeniowych. Dane do ewidencji wpisuje się na podstawie ww. faktur wystawianych przez siebie (tzw. faktury sprzedażowe) oraz otrzymywanych od kontrahentów (tzw. faktury zakupowe). Z rejestrów wynikać powinna m.in. suma VAT należnego (wynikającego z faktur sprzedaży) oraz naliczonego (wynikającego z faktur zakupu), które to sumy posłużą do prawidłowego wypełnienia deklaracji VAT.

4

Składanie ewidencji i deklaracji VAT w formie elektronicznej, co do zasady w okresach miesięcznych, w terminie do 25 dnia następnego miesiąca (plik JPK\_V7M). Mały podatnik może jednak wybrać kwartalną metodę rozliczeń (plik JPK\_V7K, który składa się co miesiąc, ale część deklaracyjną wypełnia się co kwartał).

Wybór ten nie może jednak być dokonany w ciągu pierwszych dwunastu miesięcy prowadzonej działalności opodatkowanej. Wyboru można dokonać, składając zaktualizowany VAT-R. Metoda kwartalna jest wygodniejsza niż rozliczenie miesięczne, gdyż podatek wpłaca się raz na kwartał, do 25 dnia miesiąca następującego po zakończeniu kwartału.

Wadą może być brak możliwości szybszego złożenia wniosku o zwrot VAT, gdy faktury „zakupowe” otrzymane zostały w pierwszym lub drugim miesiącu kwartału.

W składanych plikach JPK\_V7M/K podatnik czynny wykazuje różnicę pomiędzy VAT należnym (czyli wyszczególnionym w wystawianych przez niego fakturach sprzedaży) a VAT naliczonym (wyszczególnionym w otrzymanych przez niego fakturach zakupu). Deklaracja zawiera też część 16 ewidencyjną, zawierającą dane z ewidencji VAT i umożliwiającą organom podatkowym zautomatyzowaną weryfikację „krzyżową” (sprawdzana jest zgodność faktur u wystawcy i odbiorcy).

Pierwszą deklarację składa się co do zasady za miesiąc, w którym złożony został VAT-R.

5

Uiszczanie VAT na rachunek właściwego urzędu skarbowego w terminie złożenia deklaracji. Obowiązek ten dotyczy przypadków nadwyżki VAT należnego nad naliczonym. W przypadku odwrotnym nadwyżka VAT naliczonego może być albo przeniesiona do wykorzystania w kolejnym okresie rozliczeniowym, albo w ramach deklaracji może zostać złożony wniosek o zwrot VAT.



Obowiązki podatnika można wykonywać przy pomocy komercyjnego oprogramowania księgowego, umożliwiającego prowadzenie ewidencji, sporządzanie i wysyłkę deklaracji oraz JPK, albo przez darmowe aplikacje udostępnione w tym celu przez Ministerstwo Finansów (niestety ich funkcjonalność pozostawia wiele do życzenia), zwłaszcza e-mikrofirma (aplikacja służąca do prowadzenia rejestrów VAT i wysyłania deklaracji z ewidencją).

Deklarację z ewidencją przed wysłaniem należy podpisać elektronicznie, tzn. albo kwalifikowanym podpisem elektronicznym, albo podpisem zaufanym, albo przez uwierzytelnienie danymi osobowymi i kwotą przychodu z jednego z poprzednich lat podatkowych. Deklaracji nie można składać w postaci papierowej.

Wykonywanie wszystkich obowiązków podatnika (z wyjątkiem uiszczania kwot podatku) można powierzyć osobie trzeciej, w szczególności biuro rachunkowemu lub kancelarii doradztwa podatkowego, takiej jak Spółka Doradztwa Podatkowego TAX PORT SP. Z O.O.

Prawidłowe rozliczanie VAT przez osobę niewykwalifikowaną jest w zasadzie niemożliwe i w praktyce często prowadzi do niepożądanych skutków, zwłaszcza w przypadku konieczności właściwego zaplanowania i późniejszego rozliczenia nietypowych zdarzeń prawnych, dotyczących zarządzania i rozporządzania posiadanymi nieruchomościami.

## 2.10. Czy aby otrzymać zwrot VAT, trzeba wpłacić całość ceny lokalu?

Nie. Wnioski o zwrot VAT można składać także na bieżąco na podstawie kolejnych faktur zaliczkowych. Wymaga to oczywiście rejestracji jako podatnik VAT czynny.



## 2.11. Czy po otrzymaniu zwrotu VAT można zrezygnować ze statusu podatnika VAT czynnego?

Tak, ale nie jest to korzystne, jeżeli nie minęło jeszcze 10 lat wykorzystywania lokalu do czynności opodatkowanych. W przypadku bowiem zmiany sposobu wykorzystania lokalu z działalności opodatkowanej na zwolnioną lub niepodlegającą opodatkowaniu w terminie pierwszych 10 lat użytkowania lokalu, podatnik jest zobowiązany do dokonania proporcjonalnej korekty odliczonego podatku naliczonego. Warunkiem otrzymania zwrotu VAT jest wszak wykorzystanie lokalu do czynności opodatkowanych; dopiero po 10 latach takiego wykorzystania można ten warunek „bezkarnie” naruszyć.

### PRZYKŁAD

Właściciel wynajmuje lokal operatorowi condohotelu. Po 5 latach wybiera zwolnienie podmiotowe, składając odpowiednio wypełniony formularz VAT-R. Przez kolejne 5 lat jest zatem podatnikiem VAT zwolnionym. Będzie on wówczas zobowiązany do zwrócenia 50% odliczonego VAT (innymi słowy, odda fiskusowi połowę otrzymanego wcześniej zwrotu w pięciu rocznych ratach po 10%, bez odsetek).

Podobne skutki dotyczą podatnika, który w ww. terminie przeznaczy lokal na potrzeby prywatne (korzystając ze zwolnienia) albo na działalność zwolnioną przedmiotowo (np. najem lokalu mieszkalnego na cele stałego zamieszkiwania).

Dotyczy to także wykorzystania okresowego lub częściowego, na przykład korzystania z „pobytów właścicielskich” w wynajmowanym operatorowi lokalu lub prywatnego korzystania z części lokalu wynajętego w pozostałej części (wówczas dodatkowo uwzględnia się proporcję wykorzystania prywatnego w każdym roku). Podobnie traktowana jest też sprzedaż lokalu, jeżeli do sprzedaży zastosuje się zwolnienie przedmiotowe (o którym dalej), z tym że wówczas część otrzymanego uprzednio zwrotu należy oddać jednorazowo, a nie w rocznych ratach.

## 2.12. Czy w przypadku sprzedaży lokalu należy doliczyć do ceny VAT?

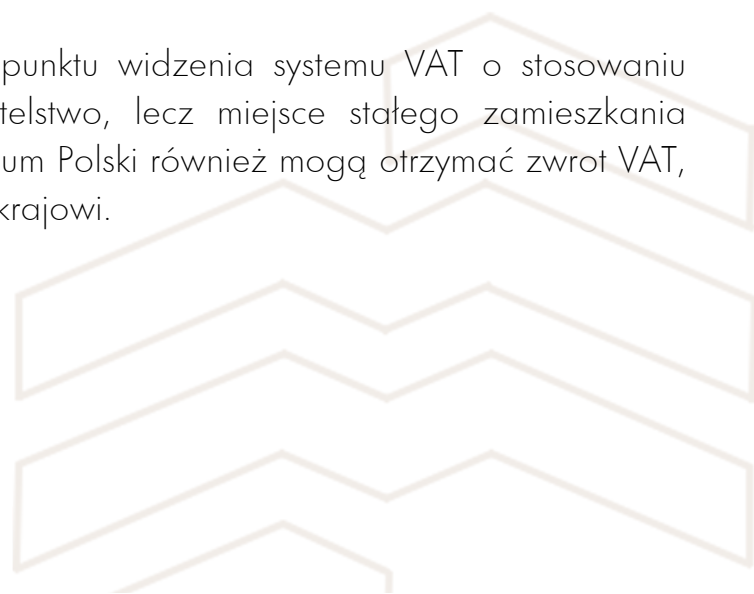
Sprzedaż lokalu wykorzystywanego do działalności gospodarczej (w rozumieniu VAT) co do zasady podlega opodatkowaniu. Jednak ustawa o VAT umożliwia skorzystanie w tym przypadku ze zwolnienia przedmiotowego. Można z niego skorzystać co do zasady najwcześniej po upływie dwóch lat użytkowania lokalu po jego nabyciu lub znacznym ulepszeniu (dokładne omówienie przesłanek zwolnień sprzedaży nieruchomości z VAT przekracza ramy niniejszego opracowania; rekomenduje się zasięgnięcie w tym zakresie porady doradcy podatkowego).

Skorzystanie z ww. zwolnienia przed upływem 10 lat użytkowania lokalu do czynności opodatkowanych nie jest jednak korzystne, wiąże się bowiem z obowiązkiem zwrotu VAT w części proporcjonalnie przypadającej na okres pozostały do upływu 10 lat (patrz poprzedni punkt). Dlatego ustawa umożliwia rezygnację z tego zwolnienia.

Do skorzystania z tej możliwości wymagane jest złożenie właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego oświadczenia obu stron planowanej transakcji o rezygnacji ze zwolnienia. Rezygnacja ze zwolnienia przeważnie będzie korzystna również dla kupującego, uniknie on bowiem dzięki temu obowiązku zapłaty 2% podatku od czynności cywilnoprawnych (podatek ten dotyczy transakcji nieobjętych VAT, czyli przede wszystkim zakupu większości lokali z rynku wtórnego), a zapłacony w cenie lokalu VAT będzie mógł odzyskać, jeżeli przeznaczy lokal do dotychczasowych celów.

## 2.13. Czy zwrot VAT może otrzymać osoba zamieszkała za granicą?

Przed wszystkim należy zaznaczyć, że z punktu widzenia systemu VAT o stosowaniu szczególnych reguł nie przesądza obywatelstwo, lecz miejsce stałego zamieszkania podatnika. Osoby zamieszkałe poza terytorium Polski również mogą otrzymać zwrot VAT, ale na nieco innych zasadach niż rezydenci krajowi.



Po 18 pierwsze, nie mogą oni w ogóle korzystać ze zwolnienia przedmiotowego.

Po drugie, w celu dokonania rejestracji VAT muszą posiadać w Polsce tzw. stałe miejsce działalności, czyli w praktyce najczęściej wynajmowany lokal. Rejestracja co do zasady nie będzie zatem możliwa, dopóki lokal nie zostanie wykończony (jeśli podatnik otrzymywał wcześniej kolejne faktury zaliczkowe, to konieczne będzie złożenie deklaracji za wszystkie okresy wstecz, aż do okresu obejmującego pierwszą fakturę).

Po rejestracji zwrot VAT przebiega na zwykłych zasadach.

Przed rejestracją rezydenci państw członkowskich UE mogą ewentualnie skorzystać ze zwrotu VAT bez rejestrowania się w Polsce na podstawie unijnej procedury VATREF (zwrot VAT za pośrednictwem organu podatkowego w państwie miejsca zamieszkania); wymaga to jednak rejestracji VAT w państwie zamieszkania.

Nie jest natomiast możliwe korzystanie przez nierezydentów z tzw. odwrotnego obciążenia, czyli procedury, w ramach której VAT należny od świadczonych w Polsce usług jest rozliczany w Polsce nie przez samego podatnika-nierezydenta, lecz przez nabywcę usługi będącego podatnikiem VAT (np. operatora najmu). Wynika to stąd, że odwrotne obciążenie nie może być stosowane w przypadku posiadania w Polsce tzw. stałego miejsca działalności – a wynajmowana nieruchomość jest traktowana przez organy podatkowe właśnie jako stałe miejsce działalności. Oznacza to, że konieczne jest zarejestrowanie się w Polsce jako podatnik VAT czynny.





**MARSHALL**  
REAL ESTATE

Jako Marshall Real Estate wspieramy Klientów w znalezieniu wymarzonej nieruchomości w destynacji turystycznej.

Oprócz szerokiej gamy apartamentów premium, przygotowaliśmy również bogatą ofertę usług dodatkowych. Za pośrednictwem naszych partnerów, Klient ma możliwość odebrania wykończonego i w pełni wyposażonego apartamentu oraz powierzenia go w zarządzanie. Dodatkowo, oferujemy wsparcie w zakresie pozyskania finansowania bankowego oraz odzyskania VAT.

W zakresie prawa podatkowego, współpracujemy z Ekspertem, który zarekomenduje najbardziej opłacalną formę zakupu nieruchomości. Przeprowadzi Klienta przez proces uzyskania zwrotu VAT i skorzystania z ulg podatkowych.

Skontaktuj się z nami i dołącz do grona zadowolonych Klientów Marshall Real Estate