

1 VAT w przypadku inwestowania w nieruchomości (flipping)

Zobacz więcej inforlex.pl 

Popularną formą inwestowania w nieruchomości jest tzw. flipping (flippowanie nieruchomości). Polega on na nabywaniu lokali (najczęściej lokali mieszkalnych) i – rzadziej – budynków w niskiej cenie, podnoszeniu ich wartości (np. poprzez remont), a następnie sprzedaży z zyskiem. W niniejszym artykule omówione zostaną skutki w VAT prowadzenia działalności w tym zakresie.

Na początku należy wyjaśnić, czy popularny flipping to działalność gospodarcza według ustawy o VAT.

1. Flipping nieruchomości jako działalność gospodarcza w rozumieniu VAT

Podatnikami VAT są osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne, wykonujące samodzielnie działalność gospodarczą, bez względu na cel lub rezultat takiej działalności (art. 15 ust. 1 ustawy o VAT). Jednocześnie działalność gospodarcza obejmuje wszelką działalność producentów, handlowców lub usługodawców, w tym podmiotów pozyskujących zasoby naturalne oraz rolników, a także działalność osób wykonujących wolne zawody (art. 15 ust. 2 ustawy o VAT).

Działalność w zakresie flippingu stanowi tak rozumianą działalność gospodarczą. W konsekwencji podmioty prowadzące działalność w tym zakresie są podatnikami VAT.

Wskazać przy tym należy, że pojęcie „działalność gospodarcza”, obowiązujące dla celów VAT, obejmuje działalność przygotowawczą, tj. czynności (w tym zakupy) dokonywane w celu i z zamiarem rozpoczęcia przyszłej działalności gospodarczej (zob. wyrok TSUE z 14 lutego 1985 r. w sprawie 268/83). W konsekwencji osoby rozpoczynające działalność w zakresie flippingu są podatnikami VAT już w momencie dokonania pierwszych zakupów.

2. Korzystanie przez podatników prowadzących działalność w zakresie flippingu ze zwolnienia podmiotowego

Przepisy zwalniają z VAT sprzedaż dokonywaną przez podatników, u których wartość sprzedaży nie przekroczyła łącznie w poprzednim roku podatkowym kwoty 200 000 zł (art. 113 ust. 1 ustawy o VAT). Ze zwolnienia korzysta również sprzedaż dokonywana przez podatnika rozpoczynającego w trakcie roku podatkowego wykonywanie czynności podlegających opodatkowaniu, jeżeli przewidywana przez niego wartość sprzedaży nie prze-