

## Kiedy od 1 stycznia 2017 r. miejsce położenia nieruchomości wyznacza miejsce świadczenia usług

Miejsce położenia nieruchomości wyznacza miejsce świadczenia usług, a tym samym miejsce ich opodatkowania w przypadku usług związanych z nieruchomościami. Ustalenie tego w praktyce sprawia wiele problemów, dlatego ustawodawca unijny postanowił doprecyzować te regulacje. Z dniem 1 stycznia 2017 r. do rozporządzenia 282/2011 został dodany art. 31a. Rozporządzenie unijne obowiązuje wprost również polskich podatników.

Przepisy ustawy o VAT przewidują, że miejscem świadczenia usług związanych z nieruchomościami jest miejsce położenia nieruchomości (art. 28e ustawy o VAT). W konsekwencji usługi związane z nieruchomościami podlegają opodatkowaniu VAT w Polsce tylko wtedy, gdy dotyczą nieruchomości znajdujących się w Polsce.

### 1. Miejsce położenia nieruchomości jako miejsce świadczenia usług

Szczególny sposób ustalania miejsca świadczenia usług związanych z nieruchomościami obowiązuje zawsze. Nie ma znaczenia, kto jest nabywcą tych usług. Dlatego miejscem świadczenia usług związanych z nieruchomościami jest miejsce położenia tych nieruchomości nie tylko wówczas, gdy nabywcą jest podatnik, ale również wówczas, gdy nabywcą jest podmiot niebędący podatnikiem (zob. przykładowo interpretację indywidualną Dyrektora Izby Skarbowej w Bydgoszczy z 6 grudnia 2012 r., sygn. ITPP2/443-1201/12/EK).

#### PRZYKŁAD

*Podatnik prowadzący biuro nieruchomości pośredniczył w sprzedaży nieruchomości położonej na terytorium Hiszpanii. Niezależnie od tego, kto (np. firma czy osoba prywatna) jest jego klientem, miejsce świadczenia wykonanej przez niego usługi pośrednictwa znajduje się na terytorium Hiszpanii.*

Nie ma również znaczenia, kto świadczy usługi związane z nieruchomościami (oczywiście o ile jest to podatnik). A zatem, przykładowo, miejsce położenia nieruchomości jest miejscem świadczenia usług związanych z nieruchomościami nie tylko w przypadku, gdy usługi te są świadczone przez głównego wykonawcę. Zasada ta ma zastosowanie także wtedy, gdy usługi są świadczone przez podwykonawcę (zob. przykładowo interpretację indywidualną Dyrektora Izby Skarbowej w Łodzi z 1 lipca 2013 r., sygn. ITPP2/443-265/13-6/IR).