

1 Jak korzystać ze zwolnienia z VAT przy sprzedaży nieruchomości po zmianach od 1 września 2019 r.

Zobacz więcej inforlex.pl 

1 września 2019 r. nastąpiła zmiana definicji pierwszego zasiedlenia. Nowelizacja ta jest m.in. następstwem wyroku Trybunału Sprawiedliwości UE z 16 listopada 2017 r. w sprawie C-308/16 Kozuba. Co ciekawe, od kilku lat organy podatkowe oraz sądy i tak stosowały wykładnię prounijną, ale nie zmienia to faktu, że pojawia się tu co najmniej kilka ważnych pytań. Przykładowo ustalenie, czy ponownie doszło do pierwszego zasiedlenia w wyniku ulepszenia nieruchomości, nadal może stwarzać problemy.

Zmiany w zakresie korzystania ze zwolnienia przy dostawie budynków wprowadziła ustawa z 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 1520).

1. Czy sprzedawca może dowolnie wybrać rodzaj zwolnienia

Dostawa budynków/budowli może korzystać z trzech różnych zwolnień. Kolejność ich rozpatrywania ma znaczenie. Pojawia się bowiem pytanie, czy jeśli nabywca nie miał prawa do odliczenia VAT przy nabyciu, to czy trzeba badać przesłankę pierwszego zasiedlenia. Odpowiedź jest twierdząca.

Pierwsze zwolnienie. Jako pierwsze w kolejności należy analizować zwolnienie przewidziane w art. 43 ust. 1 pkt 2 ustawy o VAT. Wynika z niego, że zwolniona z VAT jest dostawa towarów:

- wykorzystywanych wyłącznie na cele działalności zwolnionej od podatku,
- jeżeli z tytułu ich nabycia, importu lub wytworzenia nie przysługiwało dokonującemu ich dostawy prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego.

Zwolnienie to ma zastosowanie do wszystkich towarów, w tym również nieruchomości. Zwolnienie to może zastosować podmiot, który wykorzystuje nieruchomość tylko do działalności zwolnionej. Sam brak odliczenia przy nabyciu nie jest wystarczający.

Organy podatkowe pozwalają korzystać z tego zwolnienia, gdy towar jest wykorzystywany także do działalności zwolnionej i niepodlegającej opodatkowaniu VAT np. w JST (zob. pismo Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z 12 stycznia 2016 r., sygn. IPPP2/443-339/14/15-5/S/AO).

Drugie zwolnienie. Jeśli pierwsze zwolnienie nie może być zastosowane, to następnie ocenia się przesłanki z art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT, tj. czy doszło do pierwszego zasiedlenia, a jeśli miało ono miejsce, to kiedy to nastąpiło. Jak wskazuje zresztą brzmienie