

III. TEMAT NUMERU

1 Nieruchomości w firmie – sprzedaż, aport, wycofanie z działalności

Zobacz więcej inforlex.pl 

Sposób rozliczenia nieruchomości w firmie zależy przede wszystkim od sposobu jej nabycia, a następnie użytkowania. Często przy sprzedaży ma zastosowanie zwolnienie, ale nie można jednak stosować go automatycznie.

Dokonując dostawy nieruchomości, w pierwszej kolejności należy ustalić, czy w ogóle podlega VAT. Następnie trzeba przystąpić do ustalania stawki VAT lub ewentualnego zwolnienia.

1. Czynności, których przedmiotem jest nieruchomość

Dla rozliczeń VAT nie tylko sprzedaż nieruchomości jest uznawana za dostawę towarów podlegającą VAT. Taki charakter ma również m.in. aport nieruchomości do spółki, wyłączenie. Jest tak pod warunkiem, że dostawca działa w charakterze podatnika.

1.1. Sprzedaż nieruchomości kupionej jako majątek firmowy

Jeżeli nieruchomość kupuje firma, to jej późniejsza sprzedaż zawsze stanowi dostawę towarów podlegającą VAT. Nie ma znaczenia, czy od jej nabycia przysługiwało podatnikowi prawo do odliczenia VAT. Może to mieć znaczenie ewentualnie przy ustaleniu prawa do zwolnienia (zob. pkt 2).

1.2. Sprzedaż nieruchomości wniesionej do działalności z majątku prywatnego

Jeżeli nieruchomość została nabyta do majątku wspólnego małżonków, ale była wykorzystywana do działalności gospodarczej przez jednego z nich, to przy sprzedaży nieruchomości małżonek prowadzący działalność wystąpi w charakterze podatnika podatku od towarów i usług. Będzie tak również, gdy podatnik wniósł do działalności swoją prywatną nieruchomość. Dokonując jej sprzedaży, nie może wystąpić jako prywatna osoba. Gdy nieruchomość była wykorzystywana do celów prywatnych, jej sprzedaż nie podlega VAT.

Jak czytamy w piśmie Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 30 kwietnia 2019 r. (sygn. 0111-KDIB3-1.4012.69.2019.2.MSO):

MF *Właściwym, zatem jest wykluczenie osób fizycznych z grona podatników, w przypadku, gdy dokonują sprzedaży towarów stanowiących część majątku osobistego tj. majątku, który nie został nabyty w celu jego odsprzedaży, bądź wykonywania innych czynności w ramach działalności gospodarczej.*

Warunkiem opodatkowania danej czynności podatkiem od towarów i usług w świetle powyższych przepisów jest spełnienie dwóch przesłanek łącznie: po pierwsze – dana czyn-