

1. Czy można odliczyć VAT z faktury, która dokumentuje podatek od nieruchomości jako element usługi najmu

Najemca może odliczyć VAT z faktury zarówno wtedy, gdy uwzględnia koszt zapłaconego przez wynajmującego podatku od nieruchomości, jak i wtedy, gdy wystawiono dwie odrębne faktury – jedną dokumentującą czynsz i drugą z tytułu przeniesionego na najemcę kosztu podatku od nieruchomości. Takie stanowisko zajął Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej w piśmie z 22 sierpnia 2018 r. (sygn. 0115-KDIT1-1.4012.473.2018.1.AJ), w którym czytamy:

MF Reasumując, Wnioskodawca stoi na stanowisku, że:

- w sytuacji gdy faktura dokumentująca czynsz najmu uwzględnia koszt zapłaconego przez wynajmującego za przedmiot najmu podatku od nieruchomości, a także gdy
- wystawiono dwie odrębne faktury, jedną tytułem czynszu i drugą tytułem przeniesionego na najemcę kosztu podatku od nieruchomości

– Wnioskodawcy przysługuje prawo do odliczenia podatku naliczonego nie tylko w odniesieniu do samego czynszu najmu, ale także w tej części w jakiej faktury dokumentują przeniesienie na najemcę kosztu podatku od nieruchomości zapłaconego przez wynajmującego za przedmiot najmu. Prawo do odliczenia podatku naliczonego przysługuje niezależnie, czy usługa najmu zostanie udokumentowana fakturą wystawioną na jedną kwotę łącznie (tytułem czynszu najmu) – przy czym strony mają świadomość, że kwota ta zawiera w sobie również „przerzucony” podatek od nieruchomości – czy w dwóch fakturach.

Powyższe konkluzje wynikają z tego, że:

- Najemca (Wnioskodawca) jest zarejestrowanym podatnikiem VAT czynnym,
- podatek od nieruchomości stanowi element usługi najmu opodatkowanej w przedmiotowej sprawie podatkiem od towarów i usług stawką 23%,

– a tym samym, spełnione są zarówno przesłanki pozytywne uprawniające do odliczenia podatku naliczonego wymienione w art. 86 ust. 1 uVAT i jednocześnie nie występują przesłanki negatywne, wskazane w art. 88 ust. 3a pkt 2 uVAT.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę, że omawiany koszt dotyczący podatku od nieruchomości jest bezpośrednio i wyłącznie związany z działalnością opodatkowaną polegającą na najmie przedmiotu najmu na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, a dodatkowo był związany z zawartą przez Wnioskodawcę umową najmu, Wnioskodawca nie widzi żadnych przeciwwskazań w zakresie możliwości pełnego odliczenia VAT na podstawie art. 86 ust. 1 uVAT.

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego jest prawidłowe.

2. Czy można odliczyć VAT z faktury dokumentującej zakupy dokonane przed rejestracją

Podatnik może odliczyć VAT od zakupów dokonanych przed rejestracją, które zostały wykorzystane do działalności gospodarczej. Jeśli za okres, w którym otrzymał faktury, nie był zarejestrowany, to żeby skorzystać z prawa do odliczenia VAT, powinien uprzednio skorygować zgłoszenie rejestracyjne VAT-R. W zgłoszeniu tym powinien wskazać okres rozliczeniowy, od którego jako podatnik VAT czynny ma prawo skorzystać z odliczenia podatku naliczonego.