

II. TEMAT NUMERU

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

Zobacz więcej inforflex.pl 

Sposób rozliczenia VAT od nieruchomości zależy przede wszystkim od sposobu jej nabycia, a następnie użytkowania. Pierwszym krokiem powinno być zawsze ustalenie, czy taka czynność podlega w ogóle VAT. Następnie ustalamy stawkę VAT. Często przy sprzedaży ma zastosowanie zwolnienie z VAT, ale w niektórych przypadkach możemy z niego zrezygnować.

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

1. Ustalenie, czy sprzedaż nieruchomości podlega VAT

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 późniejsza sprzedaż tej nieruchomości 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 jednoosobowej działalności z majątku prywatnego

Jeżeli nieruchomość została nabyta do majątku prywatnego, ale była wykorzystywana do działalności gospodarczej przez jej właściciela lub współwłaściciela, to przy sprzedaży tej nieruchomości wystąpi on w charakterze podatnika VAT. Będzie tak zarówno wtedy, gdy podatnik wniósł do działalności swoją prywatną nieruchomość, jak i wtedy, gdy nieruchomość stanowiła wspólność małżeńską. Dokonując jej sprzedaży, podatnik nie może wystąpić jako prywatna osoba. Gdy nieruchomość była wykorzystywana w części do działalności, to tylko w tej części podlega VAT.

1.3. Sprzedaż prywatnej nieruchomości, która była wynajmowana lub dzierżawiona

Sprzedaż nieruchomości prywatnej może podlegać VAT, mimo że nie była użytkowana w działalności albo sprzedawca nie prowadzi w ogóle działalności według Prawa przedsię-