

1. Sprzedaż działek – skutki dla rozliczeń VAT

Zagadnienie sprzedaży działek przez osoby fizyczne nieprowadzące „na co dzień” działalności gospodarczej (w tym sprzedaż działek przez rolników) uchodziło przez lata za kontrowersyjne. Część sporów przeciął m.in. wyrok unijnego Trybunału z 2011 r., jednak należy pamiętać, że jest to zagadnienie o wielu aspektach podatkowych. Jeśli już bowiem znamy odpowiedź na podstawowe pytanie, tj. o status podatnika, to nierzadko pojawiają się problemy dotyczące zwolnień w VAT czy innych kwestii związanych ze sposobem opodatkowania.

1. Sprzedaż działek a status podatnika VAT

Status podatnika uzyskuje się nie tylko poprzez zarejestrowanie czy wpis działalności do rejestru. Może go uzyskać również osoba, która faktycznie wystąpi w charakterze podatnika, czyli stanie się podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą polegającą np. na obrocie nieruchomościami. Uznanie, czy dany podmiot działa jako podatnik VAT w odniesieniu do konkretnej czynności, każdorazowo wymaga oceny okoliczności faktycznych danej sprawy. Trybunał Sprawiedliwości UE wydał 15 września 2011 r. wyrok w połączonych sprawach C-180/10 i C-181/10 (Słaby oraz Kuć i Jeziorska-Kuć), w którym dał istotne wskazówki dotyczące zasad opodatkowania gruntów. W orzeczeniu tym wskazano, że dostawa gruntu przeznaczonego pod zabudowę podlega VAT, gdy państwo członkowskie skorzystało z możliwości przewidzianej w art. 12 ust. 1 dyrektywy Rady 2006/112/WE i wprowadziło w prawie krajowym odpowiednie regulacje.

Przepis ten daje możliwość opodatkowania VAT sprzedaży gruntów pod zabudowę, niezależnie od częstotliwości takich transakcji oraz od kwestii, czy sprzedawca prowadzi działalność producenta, handlowca lub usługodawcy, pod warunkiem że transakcja ta nie stanowi jedynie czynności związanej ze zwykłym wykonywaniem prawa własności.

Polska nie skorzystała z „opcji opodatkowania”. Ponadto po wyroku uchylono przepis przyzwalający na opodatkowanie sprzedaży „w okolicznościach wskazujących na zamiar częstotliwego działania”. Ten ostatni zwrot uchodził bowiem za dość kontrowersyjny.

Z orzeczenia tego wynika, że:

- osoby fizycznej nie można uznać za podatnika podatku od wartości dodanej, gdy sprzedaje grunt, na którym prowadziła działalność rolniczą, jeśli został on przekształcony wskutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, niezależnie od woli tej osoby, w grunt przeznaczony pod zabudowę. Sprzedaż ta nie podlega VAT, pod warunkiem że następuje w ramach zarządu majątkiem prywatnym tej osoby;
- osobę fizyczną można uznać za podatnika podatku od wartości dodanej, gdy w celu sprzedaży podejmuje aktywne działania w zakresie obrotu nieruchomościami, angażując środki podobne do wykorzystywanych przez producentów, handlowców i usługodawców.

Okoliczność, że osoba ta jest „rolnikiem ryczałtowym”, jest w tym zakresie bez znaczenia.