

Kiedy od 1 stycznia 2017 r. miejsce położenia nieruchomości wyznacza miejsce świadczenia usług

Miejsce położenia nieruchomości wyznacza miejsce świadczenia usług, a tym samym miejsce ich opodatkowania w przypadku usług związanych z nieruchomościami. Ustalenie tego w praktyce sprawia wiele problemów, dlatego ustawodawca unijny postanowił doprecyzować te regulacje. Z dniem 1 stycznia 2017 r. do rozporządzenia 282/2011 został dodany art. 31a. Rozporządzenie unijne obowiązuje wprost również polskich podatników.

Przepisy ustawy o VAT przewidują, że miejscem świadczenia usług związanych z nieruchomościami jest miejsce położenia nieruchomości (art. 28e ustawy o VAT). W konsekwencji usługi związane z nieruchomościami podlegają opodatkowaniu VAT w Polsce tylko wtedy, gdy dotyczą nieruchomości znajdujących się w Polsce.

1. Miejsce położenia nieruchomości jako miejsce świadczenia usług

Szczególny sposób ustalania miejsca świadczenia usług związanych z nieruchomościami obowiązuje zawsze. Nie ma znaczenia, kto jest nabywcą tych usług. Dlatego miejscem świadczenia usług związanych z nieruchomościami jest miejsce położenia tych nieruchomości nie tylko wówczas, gdy nabywcą jest podatnik, ale również wówczas, gdy nabywcą jest podmiot niebędący podatnikiem (zob. przykładowo interpretację indywidualną Dyrektora Izby Skarbowej w Bydgoszczy z 6 grudnia 2012 r., sygn. ITPP2/443-1201/12/EK).

PRZYKŁAD

Podatnik prowadzący biuro nieruchomości pośredniczył w sprzedaży nieruchomości położonej na terytorium Hiszpanii. Niezależnie od tego, kto (np. firma czy osoba prywatna) jest jego klientem, miejsce świadczenia wykonanej przez niego usługi pośrednictwa znajduje się na terytorium Hiszpanii.

Nie ma również znaczenia, kto świadczy usługi związane z nieruchomościami (oczywiście o ile jest to podatnik). A zatem, przykładowo, miejsce położenia nieruchomości jest miejscem świadczenia usług związanych z nieruchomościami nie tylko w przypadku, gdy usługi te są świadczone przez głównego wykonawcę. Zasada ta ma zastosowanie także wtedy, gdy usługi są świadczone przez podwykonawcę (zob. przykładowo interpretację indywidualną Dyrektora Izby Skarbowej w Łodzi z 1 lipca 2013 r., sygn. ITPP2/443-265/13-6/IR).