

## **PORADNIK PODATKOWY PRZY ZAKUPIE NIERUCHOMOŚCI\***

Poniżej przedstawiamy informację dotyczącą zwrotu VAT dla:

1. osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej
2. osób prowadzących działalność gospodarczą

Kupując apartament Nabywca otrzymuje kilka korzyści finansowych równolegle:

- nabywa lokal w cenach netto (otrzymuje całkowity zwrot VAT przy każdej zaliczce)
- otrzymuje przychód z wynajmu apartamentu
- wiele kosztów może odliczyć przy rozliczeniu podatku dochodowego (np. amortyzację, odsetki od kredytu etc), obniżając znacznie należny do US podatek dochodowy.

### **I. Osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej**

Odliczenie (zwrot) podatku VAT

Podatek ten może być odliczony w całości zarówno w momencie, kiedy klient kupuje apartament na firmę, jak również jako osoba fizyczna. Warunkiem odzyskania podatku VAT w tym drugim przypadku jest uzyskiwanie przychodów z tytułu podnajmu zakupionego apartamentu i naliczanie z tego tytułu podatku VAT.

Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 86 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 z późn. zm.) – zwaną dalej u.p.t.u. w zakresie, w jakim towary i usługi są wykorzystywane do wykonywania czynności opodatkowanych, podatnikowi przysługuje prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego. Przez podatnika rozumie się tutaj m.in. osobę fizyczną wykonującą samodzielnie działalność gospodarczą (art. 15 ust. 1 u.p.t.u.). Przez działalność gospodarczą rozumie się m.in. czynności polegające na wykorzystywaniu towarów w sposób ciągły dla celów zarobkowych (art. 15 ust. 2 u.p.t.u.), za towar można uznać m.in. budynki (art. 2 pkt 6 u.p.t.u.). Zatem działalność gospodarcza w rozumieniu u.p.t.u. obejmuje także wykonywanie usług najmu, co wcale nie rodzi obowiązku podjęcia działalności gospodarczej, o której mowa m.in. w ustawie z dnia 19 listopada 1999 r. - Prawo działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 101, poz. 1178 z późn. zm.).

Zwrot podatku VAT z tytułu zakupu lokalu może zostać dokonany na podstawie art. 87 ust. 5a u.p.t.u., w przypadku, gdy podatnik nie wykonał w okresie rozliczeniowym czynności opodatkowanych (sprzedaży). Na wniosek podatnika złożony wraz z deklaracją podatkową, zwrot kwoty podatku naliczonego, jest realizowany w terminie 180 dni od dnia złożenia rozliczenia (art. 87 ust. 5a u.p.t.u.). Możliwe jest przyspieszenie terminu zwrotu do 60 dni, na pisemny wniosek podatnika, jeżeli złoży on w urzędzie skarbowym zabezpieczenie majątkowe w wysokości kwoty żądanego zwrotu podatku. (87 ust. 5 a u.p.t.u.).

W celu odliczenia podatku naliczonego VAT od zakupu lokalu (apartamentu) należy:

1. Zarejestrować się jako podatnik VAT czynny na formularzu VAT-R we właściwym urzędzie skarbowym, najlepiej przed podpisaniem umowy zakupu lokalu (najpóźniej przed wpłaceniem zaliczki),
2. Po otrzymaniu faktury (po wpłaceniu zaliczki na zakup apartamentu i każdej następnej raty) od developera, ujmować ją w ewidencji zakupu VAT oraz składać comiesięczne (do 25. dnia po zakończeniu miesiąca) deklaracje VAT-7,
3. Wraz z comiesięczną deklaracją podatkową składać wniosek o zwrot podatku w terminie 180 dni lub/i wniosek o przyspieszenie terminu zwrotu do 60 dni i wpłacenie zabezpieczenia majątkowego
4. Zwrot jest dokonywany przez urząd skarbowy w terminie 180 dni (60 dni) od złożenia wniosku, na rachunek bankowy wskazany w zgłoszeniu rejestracyjnym (aktualizacyjnym) NIP-7.

Opodatkowanie przychodów z najmu lokali osiągnane przez osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej.

Dochody z przychodu od wynajmu mogą być opodatkowane w dwojaki sposób:

1. Na zasadach ogólnych według ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych z zastosowaniem skali podatkowej (18% i 32% od 2009 r.). Opodatkowaniu podlega dochód, czyli przychód pomniejszony o koszty uzyskania tego przychodu, np. koszty amortyzacji lokalu (stawka 2,5 % rocznie dla nowo wybudowanych budynków/lokali), koszty wyposażenia, czynsze i opłaty związane z eksploatacją lokalu oraz ewentualnie odsetki od kredytu zaciągniętego na zakup lokalu. Istnieje możliwość zastosowania indywidualnej stawki amortyzacji dla starych budynków/lokali. Określa się ją na podstawie wzoru:  $40 - \text{wiek budynku} = \text{stawka amortyzacji}$ , przy czym maksymalna stawka nie może być wyższa niż 10%.
2. W formie ryczałtu według ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne. W tym przypadku opodatkowaniu podlega przychód (bez możliwości odliczenia kosztów j.w.). Stawka ryczałtu wynosi 8,5% od kwoty przychodów.

## II. Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą

Osoby prowadzące działalność gospodarczą mogą rozliczać przychody z najmu w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. W tym celu, należałoby dokonać wszelkich formalności, związanych ze zgłoszeniem działalności gospodarczej, mając na uwadze w szczególności fakt, aby w rodzaju działalności gospodarczej wskazać najem (PKWU 70.20).

### Odliczenie (zwrot) podatku VAT

W zakresie możliwości odliczenia (zwrotu) podatku VAT osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą powinna posiadać status czynnego podatnika VAT (zarejestrowanego we właściwym urzędzie skarbowym na formularzu VAT-R). Odliczenie podatku naliczonego VAT od zakupu lokalu apartamentowego odbywa się poprzez pomniejszenie podatku należnego VAT z tytułu sprzedaży, za miesiąc, w którym otrzymano fakturę zakupu lokalu (lub fakturę zaliczkową) – (art. 86 ust. 1 u.p.t.u.). W przypadku powstania różnicy – nadwyżki podatku naliczonego nad należnym, różnicę tę można przenieść do rozliczenia w następnym okresie rozliczeniowym lub żądać jej zwrotu (art. 87 ust. 1 u.p.t.u.).

Zwrot różnicy podatku, następuje w terminie 60 dni (art. 87 ust. 2 u.p.t.u.) od dnia złożenia rozliczenia przez podatnika na rachunek bankowy wskazany w zgłoszeniu działalności gospodarczej CEIDG.

Jeżeli zasadność zwrotu wymaga dodatkowego zweryfikowania, naczelnik urzędu skarbowego może przedłużyć ten termin do czasu zakończenia weryfikacji rozliczenia podatnika dokonywanego w ramach czynności sprawdzających, kontroli podatkowej lub postępowania podatkowego.

Na wniosek podatnika, złożony wraz z deklaracją podatkową, urząd skarbowy jest obowiązany zwrócić różnicę podatku, w terminie 25 dni (art. 87 ust. 6 u.p.t.u.), licząc od dnia złożenia rozliczenia, w przypadku, gdy kwoty podatku naliczonego, wykazane w deklaracji podatkowej, wynikają z:

1. faktur dokumentujących kwoty należności, które zostały w całości zapłacone,
2. dokumentów celnych, deklaracji importowej oraz decyzji, i zostały przez podatnika zapłacone,
3. importu towarów rozliczanego zgodnie z art. 33a, wewnątrzwspólnotowego nabycia towarów, importu usług lub dostawy towarów, dla której podatnikiem jest ich nabywca, jeżeli w deklaracji podatkowej została wykazana kwota podatku należnego od tych transakcji.

W przypadku, gdy podatnik nie wykonał w okresie rozliczeniowym czynności opodatkowanych (sprzedaży), na umotywowany wniosek podatnika złożony wraz z deklaracją podatkową, zwrot kwoty podatku naliczonego, jest realizowany w terminie 180 dni od dnia złożenia rozliczenia – (art. 87 ust. 5a u.p.t.u.).

#### Opodatkowanie przychodów z najmu

Opodatkowanie przychodów z najmu lokali osiągnane przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą są opodatkowane według ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych. Przedmiotem opodatkowania jest dochód, czyli przychód pomniejszony o koszty uzyskania tego przychodu, np. koszty amortyzacji lokalu (stawka 2,5% rocznie dla nowo wybudowanych budynków/lokali), koszty wyposażenia, czynsze i opłaty związane z eksploatacją lokalu oraz ewentualnie odsetki od kredytu zaciągniętego na zakup lokalu. Także tutaj jest możliwość zastosowania indywidualnej stawki amortyzacji ustalonej na podstawie wzoru  $40 - \text{wiek budynku} = \text{stawka amortyzacji}$ , przy czym maksymalna stawka nie może być wyższa niż 10%.

Stawka opodatkowania wynosi:

1. Według zasad ogólnych - skala podatkowa 18% i 32%.
2. Podatek „liniowy” – stawka 19% (jeżeli przedsiębiorca wybrał tę formę opodatkowania).

\* Treść niniejszego poradnika należy traktować tylko i wyłącznie informacyjnie. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji podatkowych sugerujemy skontaktować się ze stosownym urzędem skarbowym, bądź doradcą podatkowym.

Dolnośląskie Inwestycje S.A. nie ponoszą odpowiedzialności za decyzje podjęte na podstawie niniejszego materiału.