

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.