

Zwrot VAT przy nabyciu apartamentu

Jeśli planujecie Państwo komercyjne wykorzystywanie apartamentu np. do celów najmu, przedstawiamy ogólną informację dotyczącą przepisów regulujących możliwość odliczenia (zwrotu) podatku VAT zapłaconego przy jego nabyciu. Informacja sporządzona została wg stanu przepisów na dzień 30 października 2020 r.

Prawo do odliczenia (zwrotu) VAT przysługuje w zakresie, w jakim nabywane towary lub usługi są wykorzystywane przez podatnika VAT do wykonywania czynności opodatkowanych tym podatkiem (art. 86 ust. 1 ustawy o VAT).

Status podatnika VAT wiąże się z wykonywaniem działalności gospodarczej rozumianej dla celów VAT jako wszelka działalność producentów, handlowców lub usługodawców, w tym wykorzystywanie towarów w sposób ciągły dla celów zarobkowych (art. 15 ust. 1 i 2 ustawy o VAT). Działalnością gospodarczą w rozumieniu VAT jest m.in. odpłatny wynajem nieruchomości lub ich części (np. apartamentów). Podatnikiem VAT może być również osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej zgłoszonej do CEIDG (tj. działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy Prawo przedsiębiorców).

Działalnością uprawniającą do odliczenia VAT jest przykładowo:

- opodatkowany 8% stawką VAT krótkoterminowy wynajem apartamentu turystom („na doby”),
- opodatkowany 23% stawką VAT wynajem apartamentu podmiotowi gospodarczemu lub instytucji, na cele biurowe.

Działalność zwolniona z VAT nie uprawnia do odliczenia. Przykładem takiej działalności jest wynajem lokali mieszkalnych, na własny rachunek, wyłącznie na cele mieszkalne (art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT).

Skorzystać z prawa do odliczenia (zwrotu) VAT mogą jedynie podatnicy zarejestrowani dla celów tego podatku jako podatnik VAT czynny. Co do zasady, zgłoszenie rejestracyjne należy złożyć najpóźniej przed dokonaniem pierwszej czynności opodatkowanej. Klienci planujący wykorzystywanie apartamentu do działalności opodatkowanej VAT powinni jednak rozważyć dokonanie takiej rejestracji na jak najwcześniejszym etapie, aby na bieżąco ujmować w ewidencji i deklaracjach VAT podatek wynikający z faktur dokumentujących przedpłaty (aczkolwiek podatnik VAT co do zasady ma możliwość odliczenia podatku również na podstawie faktur otrzymanych przed rejestracją, jedynie możliwość realizacji tego prawa jest „zawieszona” do czasu uzyskania statusu podatnika VAT czynnego).

Odliczenie (zwrot) pełnej kwoty VAT przysługuje w przypadku wykorzystywania apartamentu wyłącznie do działalności opodatkowanej VAT.

Jeśli zamierzacie Państwo wykorzystywać apartament zarówno do działalności opodatkowanej VAT (np. wynajem krótkoterminowy turystom), jak również do celów prywatnych, prawo do odliczenia (zwrotu) VAT zapłaconego przy nabyciu apartamentu przysługuje według udziału procentowego, w jakim apartament ma być wykorzystywany do celów działalności gospodarczej (art. 86 ust. 7b ustawy

o VAT). Przed skorzystaniem z prawa do odliczenia należy zatem oszacować, w jakich proporcjach apartament ma być wykorzystywany do działalności opodatkowanej VAT, a w jakich do celów prywatnych. W miarę możliwości należy udokumentować obiektywne okoliczności będące podstawą przyjętej szacunkowo proporcji (np. korespondencja z podmiotem zarządzającym apartamentem, wskazując w jakim zakresie ma być dostępny na wynajem, a w jakim zastrzeżony do wyłącznej dyspozycji właściciela).

Przykład: Pan Jan Kowalski planuje zastrzec apartament do swojej wyłącznej dyspozycji przez 3 miesiące w roku, a przez pozostałe 9 miesięcy udostępniać apartament na cele odpłatnego wynajmu krótkoterminowego turystom, opodatkowanego 8% VAT (w tym okresie sam nie korzysta z apartamentu). Po podpisaniu umowy przedwstępnej nabycia apartamentu dokonał rejestracji jako podatnik VAT czynny. Zgodnie z umową przedwstępną jest zobowiązany zapłacić zadatek w wysokości 61.500 zł. (tj. 50.000 zł. netto oraz 11.500 zł. VAT wg stawki 23%) na podstawie faktury wystawionej przez dewelopera. Uwzględniając planowany zakres wykorzystywania apartamentu do celów najmu opodatkowanego VAT ustala, że przysługuje mu odliczenie 75% podatku naliczonego przy nabyciu apartamentu (9/12). Na podstawie otrzymanej faktury dokumentującej zadatek Pan Jan Kowalski wykazuje w ewidencji VAT oraz w deklaracji VAT podatek do odliczenia w wysokości 8.625 zł. (tj. 75% z 11.500 zł.). Tę samą proporcję odliczenia stosuje w odniesieniu do kolejnych faktur dokumentujących przedpłaty oraz faktury „końcowej” wystawionej po nabyciu apartamentu.

W praktyce faktyczny zakres wykorzystywania apartamentu do działalności opodatkowanej VAT oraz do celów prywatnych może ulegać zmianie w stosunku do pierwotnych założeń (art. 90a ustawy o VAT). Jeśli taka zmiana ma miejsce przed upływem 10 lat od miesiąca, w którym apartament oddano do użytkowania, pierwotne odliczenie podlega korekcie. Korekta polega na zwiększeniu lub pomniejszeniu pierwotnie odliczonego podatku (odpowiednio w przypadku zwiększenia lub zmniejszenia zakresu wykorzystywania apartamentu do działalności opodatkowanej) proporcjonalnie do pozostałego okresu korekty, w deklaracji VAT za okres rozliczeniowy, w którym nastąpiła zmiana sposobu wykorzystania.

Przykład: Pan Jan Kowalski po upływie 5 lat (60 miesięcy) od momentu oddania apartamentu do użytkowania uznał, że nie jest już zainteresowany korzystaniem z niego dla własnych potrzeb i przeznaczają apartament wyłącznie do celów działalności opodatkowanej VAT, tj. wynajmu krótkoterminowego dla turystów opodatkowanego 8% VAT. Łączna cena nabycia apartamentu wyniosła 369.000 zł. (tj. 300.000 zł. netto + 69.000 zł. VAT wg stawki 23%). Przy nabyciu apartamentu zgodnie z pierwotnymi założeniami odliczył łącznie 51.750 zł. VAT (tj. 75% z 69.000 zł.). W deklaracji VAT za 61 miesiąc 10-letniego okresu korekty Pan Jan Kowalski dokonuje korekty in plus pierwotnego odliczenia o kwotę 8.625 zł. (tj. o połowę kwoty pierwotnie niepodlegającej odliczeniu z uwagi na wykorzystywanie apartamentu do celów prywatnych przez 3 miesiące w roku przez połowę 10-letniego okresu korekty).

Wpływ na ograniczenie prawa do odliczenia VAT miałyby również ewentualne wykorzystywanie apartamentu, obok działalności opodatkowanej VAT, również do działalności zwolnionej z tego podatku, np. jako lokalu mieszkalnego wynajmowanego wyłącznie na cele mieszkaniowe (konieczność ustalenia proporcji podlegającej odliczeniu oraz dokonywania korekt pierwotnego odliczenia przez 10 lat, choć na nieco odmiennych zasadach niż w przypadku korekt dokonywanych z uwagi na przeznaczenie apartamentu również do celów prywatnych)

Co do zasady, kwota podatku VAT podlegająca odliczeniu (tzw. podatek naliczony) w pierwszej kolejności potrącana jest z kwotą podatku VAT należnego za dany okres z tytułu czynności opodatkowanych dokonanych przez podatnika. Jeśli występuje nadwyżka podatku naliczonego nad należnym (zjawisko typowe na etapie inwestycji), podatnik może przenieść kwotę nadwyżki do deklaracji VAT za kolejny okres rozliczeniowy lub wystąpić o zwrot tego podatku na rachunek bankowy. Standardowy termin zwrotu VAT wynosi 60 dni od daty złożenia deklaracji, jednak jeśli w danym okresie, za który wystąpiono o zwrot podatku, podatnik nie wykonał żadnych czynności opodatkowanych, termin zwrotu wydłuża się do 180 dni (przy czym w pewnych okolicznościach te terminy mogą ulec skróceniu lub wydłużeniu).

Powołane przepisy:

Art. 86 ust. 1 ustawy o VAT:

W zakresie, w jakim towary i usługi są wykorzystywane do wykonywania czynności opodatkowanych, podatnikowi, o którym mowa w art. 15, przysługuje prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego, z zastrzeżeniem art. 114, art. 119 ust. 4, art. 120 ust. 17 i 19 oraz art. 124.

Art. 15 ust. 1 i 2 ustawy o VAT:

- 1. Podatnikami są osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne, wykonujące samodzielnie działalność gospodarczą, o której mowa w ust. 2, bez względu na cel lub rezultat takiej działalności.*
- 2. Działalność gospodarcza obejmuje wszelką działalność producentów, handlowców lub usługodawców, w tym podmiotów pozyskujących zasoby naturalne oraz rolników, a także działalność osób wykonujących wolne zawody. Działalność gospodarcza obejmuje w szczególności czynności polegające na wykorzystywaniu towarów lub wartości niematerialnych i prawnych w sposób ciągły dla celów zarobkowych.*

Art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT:

Zwalnia się od podatku:

36) usługi w zakresie wynajmowania lub wdzierżawiania nieruchomości o charakterze mieszkalnym lub części nieruchomości, na własny rachunek, wyłącznie na cele mieszkaniowe.

Art. 86 ust. 7b ustawy o VAT:

W przypadku nakładów ponoszonych na nabycie, w tym na nabycie praw wieczystego użytkowania gruntów, oraz wytworzenie nieruchomości, stanowiącej majątek przedsiębiorstwa danego podatnika, wykorzystywanej zarówno do celów wykonywanej przez tego podatnika działalności gospodarczej, jak i do celów osobistych, o których mowa w art. 8 ust. 2, gdy przypisanie tych nakładów w całości do działalności gospodarczej podatnika nie jest możliwe, kwotę podatku naliczonego oblicza się według udziału procentowego, w jakim dana nieruchomość jest wykorzystywana do celów działalności gospodarczej.

Art. 90a ust. 1 ustawy o VAT:

- 1. W przypadku, o którym mowa w art. 86 ust. 7b, gdy w ciągu 120 miesięcy, licząc od miesiąca, w którym nieruchomość stanowiąca część przedsiębiorstwa podatnika została przez niego oddana do użytkowania, nastąpi zmiana w stopniu wykorzystania tej nieruchomości do celów*

działalności gospodarczej, dokonuje się korekty podatku naliczonego odliczonego przy jej nabyciu lub wytworzeniu. Korekty, o której mowa w zdaniu pierwszym, dokonuje się w deklaracji za okres rozliczeniowy, w którym nastąpiła ta zmiana, w kwocie proporcjonalnej do pozostałego okresu korekty. Jeżeli podatnik wykorzystuje tę nieruchomości w działalności gospodarczej również do czynności zwolnionych od podatku bez prawa do odliczeń, korekta powinna uwzględniać proporcję określoną w art. 90 ust. 3-10a, zastosowaną przy odliczeniu.

2. *W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przepisu art. 8 ust. 2 nie stosuje się.*

Art. 87 ustawy o VAT (wyciąg):

1. *W przypadku gdy kwota podatku naliczonego, o której mowa w art. 86 ust. 2, jest w okresie rozliczeniowym wyższa od kwoty podatku należnego, podatnik ma prawo do obniżenia o tę różnicę kwoty podatku należnego za następane okresy lub do zwrotu różnicy na rachunek bankowy.*

2. *Zwrot różnicy podatku, z zastrzeżeniem ust. 6 i 6a, następuje w terminie 60 dni od dnia złożenia rozliczenia przez podatnika na rachunek bankowy podatnika w banku mającym siedzibę na terytorium kraju albo na rachunek podatnika w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, której jest członkiem, wskazany w zgłoszeniu identyfikacyjnym, o którym mowa w odrębnych przepisach, lub na wskazany przez podatnika rachunek banku mającego siedzibę na terytorium kraju lub na rachunek spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, jako zabezpieczenie udzielanego przez ten bank lub przez tę kasę kredytu, na podstawie złożonego przez podatnika do naczelnika urzędu skarbowego, w terminie do złożenia deklaracji podatkowej, pisemnego, nieodwołalnego upoważnienia organu podatkowego, potwierdzonego przez bank lub spółdzielczą kasę oszczędnościowo-kredytową udzielających kredytu, do przekazania tego zwrotu. Jeżeli zasadność zwrotu wymaga dodatkowego zweryfikowania, naczelnik urzędu skarbowego może przedłużyć ten termin do czasu zakończenia weryfikacji rozliczenia podatnika dokonywanej w ramach czynności sprawdzających, kontroli podatkowej, kontroli celno-skarbowej lub postępowania podatkowego. Jeżeli przeprowadzone przez organ czynności wykażą zasadność zwrotu, o którym mowa w zdaniu poprzednim, urząd skarbowy wypłaca należną kwotę wraz z odsetkami w wysokości odpowiadającej opłacie prolongacyjnej stosowanej w przypadku odroczenia płatności podatku lub jego rozłożenia na raty.*

2a. *W przypadku wydłużenia terminu na podstawie ust. 2 zdanie drugie, urząd skarbowy na wniosek podatnika dokonuje zwrotu różnicy podatku w terminie wymienionym w ust. 2 zdanie pierwsze, jeżeli podatnik wraz z wnioskiem złoży w urzędzie skarbowym zabezpieczenie majątkowe w kwocie odpowiadającej kwocie wnioskowanego zwrotu podatku. Jeżeli wniosek wraz z zabezpieczeniem został złożony na 13 dni przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 2, lub później, zwrotu dokonuje się w terminie 14 dni od dnia złożenia tego zabezpieczenia.*

2b. *Weryfikacja zasadności zwrotu różnicy podatku może obejmować sprawdzenie rozliczenia podatnika, rozliczeń innych podmiotów biorących udział w obrocie towarami lub usługami, będącymi przedmiotem rozliczenia podatnika, oraz sprawdzenie zgodności tych rozliczeń z faktycznym przebiegiem transakcji.*

2c. *Naczelnik urzędu skarbowego przedłuża podatnikowi termin zwrotu różnicy podatku, o którym mowa w ust. 2, 5a i 6, na podstawie żądania zgłoszonego przez Komendanta Głównego Policji, Szefa Centralnego Biura Antykorupcyjnego, Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego lub Prokuratora Generalnego w związku z prowadzonym postępowaniem na okres wskazany w żądaniu, nie dłuższy niż 3 miesiące. Żądanie zawiera uzasadnienie. Przepis ust. 2 zdanie trzecie stosuje się odpowiednio.*

(...)

5a. W przypadku gdy podatnik nie wykonał w okresie rozliczeniowym czynności opodatkowanych na terytorium kraju oraz czynności wymienionych w art. 86 ust. 8 pkt 1, podatnikowi przysługuje zwrot kwoty podatku naliczonego, podlegającego odliczeniu od podatku należnego w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą na terytorium kraju lub poza tym terytorium, w terminie 180 dni od dnia złożenia rozliczenia, z zastrzeżeniem art. 86 ust. 19. Na pisemny wniosek podatnika urząd skarbowy dokonuje zwrotu, o którym mowa w zdaniu pierwszym, w terminie 60 dni, jeżeli podatnik złoży w urzędzie skarbowym zabezpieczenie majątkowe. Przepisy ust. 2 zdanie drugie i trzecie, ust. 2a-2c oraz ust. 4a-4f stosuje się odpowiednio.

6. Urząd skarbowy jest obowiązany dokonać zwrotu różnicy podatku, o której mowa w ust. 2, w terminie 25 dni, licząc od dnia złożenia rozliczenia, w przypadku gdy łącznie spełnione są następujące warunki:

1) kwoty podatku naliczonego, wykazane w deklaracji podatkowej, z wyłączeniem kwoty podatku naliczonego lub różnicy podatku, o której mowa w ust. 1, nierozliczonej w poprzednich okresach rozliczeniowych i wykazanej w deklaracji, wynikają z:

a) faktur dokumentujących kwoty należności, które zostały w całości zapłacone za pośrednictwem rachunku bankowego podatnika w banku mającym siedzibę na terytorium kraju albo rachunku podatnika w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, której jest członkiem, wskazanego w zgłoszeniu identyfikacyjnym, o którym mowa w odrębnych przepisach,

b) faktur, innych niż wymienione w lit. a, dokumentujących należności, jeżeli łączna kwota tych należności nie przekracza 15 000 zł,

c) dokumentów celnych, deklaracji importowej oraz decyzji, o których mowa w art. 33 ust. 2 i 3 oraz art. 34, i zostały przez podatnika zapłacone,

d) importu towarów rozliczanego zgodnie z art. 33a, wewnątrzwspólnotowego nabycia towarów, świadczenia usług, dla którego podatnikiem jest ich usługobiorca, lub dostawy towarów, dla której podatnikiem jest ich nabywca, jeżeli w deklaracji podatkowej została wykazana kwota podatku należnego od tych transakcji,

2) kwota podatku naliczonego lub różnicy podatku, o której mowa w ust. 1, nierozliczona w poprzednich okresach rozliczeniowych i wykazana w deklaracji nie przekracza 3000 zł,

3) podatnik złoży w urzędzie skarbowym, nie później niż w dniu złożenia deklaracji, potwierdzenie zapłaty należności, o których mowa w pkt 1 lit. a,

4) podatnik przez kolejne 12 miesięcy poprzedzających bezpośrednio okres, w rozliczeniu za który występuje z wnioskiem o zwrot w terminie 25 dni:

a) był zarejestrowany jako podatnik VAT czynny,

b) składał za każdy okres rozliczeniowy deklaracje, o których mowa w art. 99 ust. 1-3

- przy czym przepisy ust. 2 zdanie drugie i trzecie, ust. 2a-2c oraz ust. 4a-4f stosuje się odpowiednio.

6a. 41 Na wniosek podatnika, zawarty w złożonej deklaracji podatkowej, urząd skarbowy jest obowiązany dokonać zwrotu różnicy podatku, o której mowa w ust. 2, na rachunek VAT podatnika w terminie 25 dni, licząc od dnia złożenia rozliczenia.

(...)

7. Różnicę podatku niezwróconą przez urząd skarbowy w terminach, o których mowa w ust. 2 zdanie pierwsze i ust. 5a, traktuje się jako nadpłatę podatku podlegającą oprocentowaniu w rozumieniu przepisów Ordynacji podatkowej.

(...)