

ZWROT PODATKU VAT

ZA ZAKUP NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNEJ



Zakup nieruchomości inwestycyjnej przeznaczonej pod wynajem obarczony jest podatkiem VAT w wysokości 23%. W poniższym poradniku prezentujemy informacje, **w jaki sposób otrzymać zwrot podatku** za zakup takiej nieruchomości przez osobę fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej, jak również przez osoby fizyczne prowadzące jednoosobową działalność gospodarczą.



ADRES

Marynarska 15, 02-674 Warszawa

KONTAKT

+48 22 164 78 87

Możliwość uzyskania zwrotu podatku VAT **bez obowiązku rejestrowania działalności gospodarczej**

Zgodnie z art. 86 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług [dalej: „Ustawa VAT”], 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**.

Należy przy tym podkreślić, iż wykonywanie opodatkowanych czynności najmu w niewielkiej skali **nie musi wiązać się z obowiązkiem rejestrowania działalności gospodarczej**, o której mowa w ustawie z dnia 2 lipca 2004 roku o swobodzie działalności gospodarczej. **W Państwa przypadku najem Apartamentu nie powinien się zatem łączyć z takim obowiązkiem.**

Jednocześnie wskazujemy, iż warunkiem uzyskania przez Państwa zwrotu VAT jest **używanie przedmiotowych Apartamentów w całości do wykonywania czynności opodatkowanych** stawką podatkową VAT w wysokości 23% (**najem**), nie zaś na własne potrzeby. Wykorzystywanie Apartamentu częściowo na własne potrzeby spowoduje obowiązek odrębnego określenia czynności, w stosunku do których prawo do odliczenia przysługuje oraz czynności, w stosunku do których brak prawa do odliczenia i przyporządkowania im odpowiednich kwot podatku naliczonego przy nabyciu nieruchomości, co oznacza, iż nie byłoby Państwo wówczas uprawnieni do odliczenia całego podatku VAT. W związku z powyższym dla celów odliczenia VAT rekomendujemy wykorzystanie Apartamentu w całości na cele czynności opodatkowanych w postaci najmu.



Procedura zwrotu podatku VAT jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej

Aby skorzystać z prawa do odliczenia VAT przy zakupie Apartamentu, powinni Państwo:

1. Zarejestrować się w charakterze podatnika VAT czynnego. W tym celu, zgodnie z art. 96 ust. 1 Ustawy VAT, konieczne będzie złożenie w urzędzie skarbowym właściwym według miejsca wykonywania czynności podlegających opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług zgłoszenia rejestracyjnego VAT-R. W przypadku, gdy najem Apartamentu będzie stanowił dla Państwa jedyną działalność podlegającą opodatkowaniu VAT, podmiotem właściwym dla złożenia VAT-R będzie Naczelnik Urzędu Skarbowego w miejscu zamieszkania inwestora. Jako datę rezygnacji z prawa do zwolnienia od opodatkowania VAT (pole nr 38) należy wskazać datę wpłaty pierwszej zaliczki na zakup Apartamentu lub datę podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży Apartamentu (w zależności która z nich przypada wcześniej). W przypadku, gdyby zdecydowali się Państwo na rozliczenie kwartalne, należy:
 - zaznaczyć pozycję 1 w polu nr 44
„podatnik wybiera możliwość rozliczania się za okresy kwartalne”,
 - zaznaczyć pozycję 51
„podatnik będzie składał deklaracje VAT-7K”
 - złożyć naczelnikowi urzędu skarbowego do 25 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym rozpoczęli Państwo wykonywanie czynności opodatkowanych, oświadczenie o wyborze kwartalnej metody rozliczeń).



Procedura zwrotu podatku VAT jako osoba fizyczna **nieprowadząca działalności gospodarczej c.d**

2. Ujmować, zgodnie z art. 109 ust. 3 Ustawy VAT, otrzymane od sprzedawcy Apartamentu faktury dokumentujące kolejne wpłaty na zaku Apartamentu (na których uwidoczniony będzie NIP podatnika) w rejestrze zakupów VAT,
3. Wystawiać faktury VAT dokumentujące należności z tytułu czynszu najmu i ujmować je w rejestrze sprzedaży VAT,
4. Składać, zgodnie z art. 99 ust. 1 Ustawy VAT, deklaracje VAT, w których wykażą Państwo wartość podatku należnego i naliczonego. Zasadą jest składanie deklaracji VAT-7 w okresach miesięcznych, w terminie do 25 dnia następnego miesiąca. Informujemy, iż zgodnie z art. 99 ust. 2 Ustawy VAT, mają Państwo również możliwość wyboru kwartalnej metody rozliczeń. W przypadku, gdy rozpoczynając działalność, zdecydowałiby się Państwo na metodę kwartalną, do 25 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym rozpoczęli Państwo wykonywanie czynności opodatkowanych, powinni Państwo złożyć naczelnikowi urzędu skarbowego oświadczenie o wyborze kwartalnej metody rozliczeń.



Wniosek o **zwrot nadwyżki podatku, przeniesienie nadwyżki i obniżenie kwoty podatku** z tytułu nabycia nieruchomości

Aby odzyskać zapłacony podatek VAT, nabywca wypełniając deklarację może dokonać kilku czynności:

2. obniżyć kwotę podatku należnego z tytułu dokonanej w danym miesiącu (kwartale) sprzedaży o kwotę podatku naliczonego z tytułu nabycia Apartamentu (w praktyce, w Państwa przypadku, do czasu wystawienia pierwszej faktury z tytułu czynszu najmu, takiej możliwości nie będzie),
3. przenieść nadwyżkę podatku naliczonego nad należnym na kolejne okresy rozliczeniowe,
4. złożyć wniosek o zwrot nadwyżki podatku naliczonego VAT. Zgodnie z art. 87 Ustawy VAT, zwrot VAT na rachunek bankowy podatnika następuje:
 - **w terminie 60 dni od dnia złożenia rozliczenia przez podatnika**, gdy podatnik wykonał w okresie rozliczeniowym czynność opodatkowaną (w przypadku, gdy zasadność zwrotu będzie wymagała dodatkowego zweryfikowania, naczelnik urzędu skarbowego może ten termin wydłużyć),
 - **na wniosek podatnika**, w terminie 25 dni od dnia złożenia deklaracji, jeżeli kwoty podatku naliczonego, wykazane w deklaracji podatkowej, wynikają m.in. z faktur dokumentujących należności, które zostały w całości zapłacone,
 - **w terminie 180 dni od dnia złożenia rozliczenia przez podatnika**, gdy podatnik nie wykonał w okresie rozliczeniowym czynności opodatkowanej.

W praktyce zatem, muszą się Państwo liczyć z 180 – dniowym terminem zwrotu VAT, bądź też zdecydować się na przeniesienie nadwyżki na kolejne okresy rozliczeniowe, co będzie korzystne zwłaszcza w przypadku, gdy dokonają Państwo rejestracji w charakterze podatnika VAT na krótko przed przewidywanym otrzymaniem pierwszego czynszu najmu.

Procedura zwrotu podatku VAT jako osoba fizyczna **prowadząca działalność gospodarczą**

Aby odliczyć VAT od zakupionego Apartamentu, **osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą zarejestrowaną w Urzędzie Gminy musi posiadać status czynnego podatnika VAT.**

Osoby nabywające Apartament, które prowadzą już działalność gospodarczą i mają status podatnika VAT czynnego, odliczają VAT z tytułu wydatków poniesionych na jego zakup w miesiącu (kwartale) otrzymania dokumentującej te wydatki faktury, według metodologii przedstawionej powyżej w odniesieniu do osób nieprowadzących działalności gospodarczej zarejestrowanej w Urzędzie Gminy.

Natomiast osoby, które prowadząc działalność gospodarczą korzystały do tej pory ze zwolnienia od opodatkowania VAT, o którym mowa w art. 113 Ustawy VAT, **w celu uzyskania zwrotu VAT od nabycia Apartamentu, będą zobowiązane do rezygnacji z tego zwolnienia i złożenia zgłoszenia rejestracyjnego VAT-R.**

Zgodnie z art. 113 ust. 4 Ustawy VAT, warunkiem rezygnacji ze zwolnienia jest złożenie naczelnikowi urzędu skarbowego pisemnego zawiadomienia przed początkiem miesiąca, w którym nastąpi rezygnacja ze zwolnienia. **Zawiadomienie o rezygnacji ze zwolnienia należy zatem złożyć przed początkiem miesiąca,** w którym nastąpi wpłata pierwszej zaliczki, najlepiej przed podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaż Apartamentu.



Procedura zwrotu podatku VAT jako osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą c.d

Zwracamy jednak uwagę na fakt, iż w przypadku rezygnacji ze zwolnienia, będą Państwo zobowiązani do naliczania podatku VAT od całej dokonywanej przez Państwa w ramach działalności gospodarczej sprzedaży, nie tylko wynikającej z najmu Apartamentu.

Odliczenie podatku VAT od zakupionego Apartamentu możliwe będzie poprzez:

- pomniejszenie, zgodnie z art. 86 ust. 1 Ustawy VAT, kwoty podatku należnego wynikającego ze sprzedaży opodatkowanej w danym okresie rozliczeniowym o podatek naliczony wynikający z faktur dokumentujących nabycie Apartamentu;
- w przypadku, gdy kwota podatku naliczonego będzie w okresie rozliczeniowym wyższa od kwoty podatku należnego, zgodnie z art. 87 ust. 1 Ustawy VAT, mają Państwo prawo do obniżenia o tę różnicę kwoty podatku należnego za następne okresy rozliczeniowe lub zwrotu podatku VAT na rachunek bankowy.

Zgodnie z art. 87 Ustawy VAT, zwrot VAT na rachunek bankowy podatnika następuje:

- **w terminie 60 dni od dnia złożenia rozliczenia przez podatnika**, gdy podatnik wykonał w okresie rozliczeniowym czynność opodatkowaną (w przypadku, gdy zasadność zwrotu będzie wymagała dodatkowego zweryfikowania, naczelnik urzędu skarbowego może ten termin wydłużyć);
- **na wniosek podatnika, w terminie 25 dni od dnia złożenia deklaracji**, jeżeli kwoty podatku naliczonego, wykazane w deklaracji podatkowej, wynikają m.in. z faktur dokumentujących należności, które zostały w całości zapłacone;
- **w terminie 180 dni od dnia złożenia rozliczenia przez podatnika**, gdy podatnik nie wykonał w okresie rozliczeniowym czynności opodatkowanej.