

Lokal użytkowy – ODZYSKAJ VAT!

Informujemy, że każda z osób nabywających lokal, niezależnie od tego, czy prowadzi działalność gospodarczą zarejestrowaną w Urzędzie Miasta/Gminy, czy też nie, jest uprawniona do pełnego odliczenia podatku VAT. Oznacza to, iż nabywając Lokal użytkowy, w rzeczywistości ponoszą Państwo jedynie jego koszt w wartości netto.

Poniżej zamieszczamy informacje dotyczące możliwości odliczenia VAT.

I. Osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej

a) Możliwość uzyskania zwrotu podatku VAT bez obowiązku rejestrowania działalności gospodarczej. Warunkiem uzyskania zwrotu jest wykonywanie czynności opodatkowanych VAT (23% najem na cele komercyjne lub 8% krótkoterminowy najem „usługa hotelowa”) 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 danego Lokalu użytkowego nie powinien się łączyć z takim obowiązkiem. Jednocześnie wskazujemy, iż warunkiem uzyskania przez Państwa zwrotu VAT jest używanie przedmiotowych Lokali w całości do wykonywania czynności opodatkowanych stawką podatkową VAT w wysokości 23% (najem), nie zaś na własne potrzeby. Wykorzystywanie Lokalu 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 Lokalu w całości na cele czynności opodatkowanych w postaci najmu.

b) Procedura ubiegania się o zwrot VAT – krok po kroku.

Aby skorzystać z prawa do odliczenia VAT przy zakupie Lokalu użytkowego, 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 Lokalu będzie stanowił dla Państwa jedyną działalność podlegającą opodatkowaniu VAT, podmiotem właściwym dla złożenia VAT-R będzie Naczelnik Urzędu Skarbowego ze względu na położenie nabywanej nieruchomości (Lokalu użytkowego). Jako datę rezygnacji z prawa do zwolnienia od opodatkowania VAT (pole nr 38) należy wskazać datę wpłaty pierwszej zaliczki na zakup Lokalu lub datę podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży Lokalu (w zależności która z nich przypada wcześniej) data rezygnacji nie może być wcześniejsza niż data złożenia w urzędzie zgłoszenia rejestracyjnego. 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.

Zgłoszenie VAT-R należy złożyć przed wpłatą pierwszej zaliczki, najlepiej przed podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży Lokalu, lub też równoległe z tymi czynnościami.

2. Ujmować, zgodnie z art. 109 ust. 3 Ustawy VAT, otrzymane od sprzedawcy Lokali faktury dokumentujące kolejne wpłaty na zakup Lokalu (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, zdecydowałoby 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.

5. W deklaracji podatkowej mogą Państwo:

a) obniżyć kwotę podatku należnego z tytułu dokonanej w danym miesiącu (kwartale) sprzedaży o kwotę podatku naliczonego z tytułu nabycia Lokalu (w praktyce, w Państwa przypadku, do czasu wystawienia pierwszej faktury z tytułu czynszu najmu, takiej możliwości nie będzie);

b) przenieść nadwyżkę podatku naliczonego nad należnym na kolejne okresy rozliczeniowe;

c) złożyć wniosek o zwrot nadwyżki podatku naliczonego VAT.

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

a) 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);

c) 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.

II. Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą

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

Osoby nabywające Lokal, 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 Miasta/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 Lokalu, 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 sprzedaży Lokalu użytkowego.

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 Lokalu.

Odliczenie podatku VAT od zakupionego Lokalu możliwe będzie poprzez:

- a) 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 Lokalu;
- b) 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:

- a) 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);
- c) w terminie 180 dni od dnia złożenia rozliczenia przez podatnika, gdy podatnik nie wykonał w okresie rozliczeniowym czynności opodatkowanej.

Wyżej przedstawiona instrukcja jest stanem prawnym obowiązującym na dzień 17.12.2019. Nie ponosimy odpowiedzialności za aktualność treści, kompletność dostarczanych wyżej informacji, które dla każdego Klienta i jego sytuacji mogą być odmienne interpretowane.