

Stella Brzeszczyńska

ZROZUMIEĆ VAT W NIERUCHOMOŚCIACH

czyli jak zaoszczędzić
na podatku od towarów i usług

Edycja 2025

Spis treści

Przedmowa	8
O Autorce	9
Wstęp	11
1 Charakter podatku	14
1.1 Rodzaje podatków	14
1.2 Co podlega VAT.....	14
1.3 Akty prawne i inne źródła regulujące VAT.....	15
1.4 Specyfika VAT	17
1.5 Mechanizm VAT	18
2 Co podlega VAT. Definicje	20
2.1 Działalność gospodarcza.....	20
2.2 Dostawa towarów.....	22
2.2.1 Wycofanie towaru do majątku prywatnego	23
2.2.2 Zniesienie współwłasności	24
2.3 Świadczenie usług.....	24
2.4 Refakturowanie usług.....	25
2.5 Import usług.....	25
2.6 Transakcje związane z nieruchomościami	25
2.7 VAT a prawo cywilne	26
2.8 VAT a prawo rodzinne	26
2.9 VAT a PCC.....	27
3 Podatnik VAT	31
3.1 Pełnomocnictwo dla nabywcy	34
3.2 Sprzedaż przez rolnika	34
3.3 Podatnik VAT a wspólność majątkowa.....	35
3.4 Niskie obroty. Podatnik VAT zwolniony.....	37
3.5 Zwolnienia przedmiotowe	39
3.6 Zwolnienie od VAT a ewidencje.....	40
3.7 Podatnik VAT czynny	40
3.8 Podatnik w imporcie usług	42
3.9 Państwo położenia nieruchomości. Nierezydent	42

3.10	Biała lista podatników	43
3.10.1	Rachunek rozliczeniowy	43
3.10.2	Solidarna odpowiedzialność a rachunek z białej listy	44
3.10.3	Biała lista a mechanizm podzielonej płatności (MPP).....	45
3.10.4	Biała lista a koszty uzyskania przychodów	45
4	Faktury	49
4.1	Obowiązek fakturowania.....	49
4.2	Faktura zaliczkowa.....	50
4.3	Faktura końcowa	52
4.4	Czynności zwolnione od VAT	52
4.5	Faktura a paragon.....	52
4.6	Faktura w imporcie usługi	53
4.7	Faktura korygująca	53
4.8	Jak wystawić fakturę	54
5	Ewidencja VAT	56
5.1	Podatnicy VAT czynni.....	56
5.2	Niskie obroty.....	56
5.3	Czynności przedmiotowo zwolnione od VAT	56
6	Deklaracje VAT. Pliki JPK	58
6.1	Czynni podatnicy VAT	58
6.2	Zwolnieni podatnicy VAT	58
6.3	Import usług. Deklaracja VAT-9M.....	58
7	Mechanizm VAT. Rozliczenie podatku naliczonego	60
7.1	Zasada ogólna	60
7.2	Podatek naliczony. Prawo do odliczenia	60
7.2.1	Podatek naliczony.....	60
7.2.2	Związek z czynnością opodatkowaną.....	62
7.2.3	Rejestracja. VAT-R	63
7.3	Rozliczenie podatku naliczonego.....	64
7.3.1	Pomniejszenie należnego o naliczony. Termin odliczenia	64
7.3.2	Przeniesienie na następny okres.....	65
7.3.3	Zwrot VAT	66
7.3.4	Zakup przed rejestracją a zwrot VAT.....	67

7.4	Zakaz odliczenia	70
7.4.1	Podatnik VAT czynny	70
7.4.2	Podatnik a małżeńska wspólność majątkowa	71
7.4.3	Odliczenie a treść faktury	71
7.4.4	Odliczenie a brak faktury	72
7.5	Korekta podatku odliczonego	74
7.5.1	Korekta wieloletnia	74
7.5.2	Zmienne wykorzystanie nieruchomości w ciągu roku	75
7.5.3	Sprzedaż w okresie korekty	76
7.5.4	Towary handlowe a korekta	76
7.5.5	Wycofanie do majątku prywatnego	77
8	Sprzedaż (dostawa) nieruchomości.....	80
8.1	Grunty	81
8.1.1	Grunty niezabudowane	81
8.1.2	Podatnik w obrocie gruntami	82
8.1.3	Obowiązek podatkowy	92
8.1.4	Stawka VAT	92
8.1.5	Zwolnienie od podatku dla dostawy terenów nie przeznaczonych pod zabudowę	95
8.2	Budynki i lokale	97
8.2.1	Grunt razem z budynkiem	97
8.2.2	Definicja budynku	97
8.2.3	Związek budynków i budowli z gruntem	98
8.2.4	Lokale	99
8.2.5	Podatnik w obrocie lokalami i budynkami	99
8.2.6	Obowiązek podatkowy w obrocie lokalami i budynkami	101
8.3	Stawka 8%	101
8.3.1	Budynki i lokale mieszkalne. Limit powierzchni	101
8.3.2	Trwała zabudowa. Interpretacja ogólna Ministra Finansów	103
8.4	Stawka 23%	106
8.4.1	Miejsca postojowe	106
8.4.2	Rzeczy ruchome	107
8.5	Zwolnienie od podatku	108

8.5.1	Zasiedlone budynki, budowle i lokale	108
8.5.2	Brak prawa do odliczenia	117
8.6	Sprzedaż lokalu razem z wyposażeniem.....	121
8.7	Kasa fiskalna	121
9	Cesja umowy przedwstępnej i deweloperskiej.....	123
9.1	Czym jest cesja umowy.....	123
9.2	Cesja przed otrzymaniem kluczy	125
9.2.1	Podstawa opodatkowania	125
9.2.2	Stawka VAT.....	128
9.2.3	Podstawa opodatkowania. Stawka VAT.....	130
9.2.4	Odliczenie podatku naliczonego	130
10	Remonty i modernizacje	131
10.1	Czym się różni remont od modernizacji.....	132
10.2	Ulepszenie	134
10.3	Roboty budowlane z materiałów wykonawcy	135
10.4	Roboty poza budynkiem	136
10.5	Split payment i biała lista	137
10.5.1	Rachunek bankowy	138
10.5.2	Roboty budowlane objęte MPP	139
11	Najem	140
11.1	Podatnik. Najem prywatny a działalność gospodarcza.....	140
11.1.1	Wynajmujący nie jest przedsiębiorcą.....	141
11.1.2	Wynajmujący jest przedsiębiorcą	142
11.2	Podatnik nierezydent	143
11.2.1	Brak zwolnienia dla obrotów z najmu	144
11.2.2	Import usługi najmu. Odwrotne obciążenie	145
11.2.3	Nieruchomości należące do małżonków. Współwłasność.....	148
11.3	Obowiązek podatkowy.....	149
11.3.1	Termin płatności czynszu	149
11.3.2	Kaucja	150
11.4	Podstawa opodatkowania. Czynsz i opłaty dodatkowe.....	150
11.4.1	Rozliczenie mediów. Refakturowanie	156
11.5	Zwolnienia.....	162

11.5.1	Najem na cele mieszkaniowe	162
11.5.2	Miejsce postojowe	166
11.5.3	Najem ze zgodą na podnajmowanie	169
11.5.4	Lokal udostępniany pracownikom najemcy.....	172
11.5.5	Zwolnienie obrotu do 200 tys. złotych	172
11.6	Faktury	178
11.7	Kasa fiskalna	180
12	Zakwaterowanie. Usługi hotelowe	182
12.1	Zakwaterowanie w klasyfikacji statystycznej.....	182
12.2	Świadczenie usługi zakwaterowania. Stawka 8%	184
12.2.1	Usługi dodatkowe związane z usługą zakwaterowania	186
12.3	Zakwaterowanie na dłuższy okres	188
12.4	Zakwaterowanie uczniów i studentów	190
12.5	Obowiązek podatkowy. Faktury. Kasa fiskalna	190
12.5.1	Zaliczka	190
12.5.2	Faktury.....	190
12.5.3	Kasa fiskalna	191
12.6	Import usługi. Portale rezerwacyjne.....	192
13	Zastrzeżenia prawne	194