

ZWROT VAT

Podatek VAT od transakcji zakupu apartamentu odliczyć w całości może zarówno klient kupujący lokal na firmę jak i osoba fizyczna. Zwrot podatku VAT możliwy jest dla wszystkich, dla osób fizycznych, które nie prowadzą działalności gospodarczej oraz dla osób, które prowadzą działalność gospodarczą.

ZWROT PODATKU VAT DLA OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 86 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dziennik Ustaw Nr 54, pozycja 535 z późniejszymi zmianami) – zwaną dalej ustawą o 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. Przez podatnika rozumie się tutaj m.in. osobę fizyczną wykonującą samodzielnie działalność gospodarczą (zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o VAT). Przez działalność gospodarczą rozumie się m.in. czynności polegające na wykorzystywaniu towarów w sposób ciągły dla celów zarobkowych (zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o VAT.), za towar można uznać m.in. budynki (zgodnie z art. 2 pkt 6 ustawy o VAT.). Działalność gospodarcza w rozumieniu ustawy o VAT, obejmuje także wykonywanie usług najmu (co nie rodzi obowiązku podjęcia działalności gospodarczej).

Zwrot podatku VAT z tytułu zakupu lokalu może zostać dokonany na podstawie art. 87 ust. 5a ustawy o VAT., 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 (zgodnie z art. 87 ust. 5a ustawy o VAT). Możliwe jest przyspieszenie terminu zwrotu do 60 dni, na pisemny wniosek podatnika, jeżeli złoży on w urzędzie skarbowym zabezpieczenie majątkowe w wysokości kwoty żadanego zwrotu podatku. (zgodnie z 87 ust. 5 a ustawy o VAT).

Co zrobić aby skorzystać z prawa do odliczenia oraz zwrotu podatku VAT w związku z nabyciem lokalu?

Przed nabyciem lokalu lub przed otrzymaniem pierwszej faktury zaliczkowej należy złożyć w urzędzie skarbowym, właściwym dla miejsca położenia nieruchomości, zgłoszenia rejestracyjnego VAT-R czyli zarejestrować się jako czynny podatnik VAT, na formularzu VAT-R przed podpisaniem umowy zakupu lokalu (najpóźniejszy termin, to dzień przed wpłatą zaliczki za lokal). Samo zgłoszenie się jako czynny podatnik VAT jest bezpłatne. Jeśli zgłaszający się jako podatnik VAT chce otrzymać zaświadczenie o rejestracji, powinien uiścić opłatę skarbową w wysokości 170zł (opłatę skarbową wnosi się na konto urzędu miasta.)

Po otrzymaniu faktury (po wpłaceniu zaliczki na zakup apartamentu i każdej następnej raty) od developera, należy ujmować ją w ewidencji zakupu VAT oraz składać comiesięczne deklaracje VAT-7.

WRAZ Z COMIESIĘCZNĄ DEKLARACJĄ PODATKOWĄ
NALEŻY SKŁADAĆ WNIOSEK O ZWROT PODATKU VAT!

Zwrot podatku VAT jest dokonywany przez właściwy Urząd Skarbowy w terminie 180 dni lub 60 dni od złożenia wniosku, na rachunek bankowy wskazany w zgłoszeniu rejestracyjnym (aktualizacyjnym).

Jeżeli zarejestrujecie się Państwo jako czynny podatnik VAT deklaracje VAT-7 należy w każdym miesiącu roku. Przypadku miesiąca bez faktury za ratę za zakup apartamentu należy złożyć tzw. deklarację zerową.

SAMO ZGŁOSZENIE DO REJESTRU PODATNIKÓW VAT NIE JEST RÓWNOZNACZNE ZE ZGŁOSZENIEM DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ!

Po zakupie apartamentu powinni Państwo wystawiać faktury VAT dokumentujące należności z tytułu czynszu najmu i ujmować je w rejestrze sprzedaży VAT oraz w deklaracjach VAT-7.

OSOBY FIZYCZNE PROWADZĄCE DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ

Osoby prowadzące działalność gospodarczą mogą rozliczać przychody z najmu w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (w rodzaju działalności gospodarczej należy wskazać najem wraz z odpowiednim kodem PKD).

Osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą powinna posiadać status czynnego podatnika VAT (zarejestrowanego we właściwym urzędzie skarbowym na formularzu VAT-R). W przypadku osób, które prowadząc działalność gospodarczą skorzystały ze zwolnienia od opodatkowania VAT, w celu uzyskania zwrotu VAT od nabycia apartamentu, będą zmuszone do rezygnacji z tego zwolnienia i złożenia zgłoszenia aktualizującego VAT-R. Zawiadomienie o rezygnacji ze zwolnienia należy złożyć w Urzędzie Skarbowym przed początkiem miesiąca, w którym nastąpi wpłata pierwszej zaliczki, przed podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaż apartamentu.

Odliczenie podatku naliczonego VAT od zakupu lokalu odbywa się poprzez pomniejszenie podatku należnego VAT z tytułu sprzedaży, za miesiąc, w którym otrzymano fakturę zakupu lokalu (lub fakturę zaliczkową) – (zgodnie z art. 86 ust. 1 ustawy o VAT.). W przypadku powstania różnicy, tj.: nadwyżki podatku naliczonego nad podatkiem należnym, różnicę tę można przenieść do rozliczenia w następnym okresie lub żądać jej zwrotu (zgodnie z art. 87 ust. 1 ustawy o VAT.).



Wspomniana instrukcja jest opisem stanu prawnego obowiązującego w dniu 20.12.2020 r. Nie ponosimy odpowiedzialności za aktualność, kompletność opisanych wyżej przepisów. Przed rozpoczęciem podejmowania decyzji, radzimy skonsultować się z urzędem skarbowym, biurem rachunkowym lub księgowym.