

Inwestuj w apartamenty i odzyskaj VAT!

Każdy inwestor nabywający apartament, niezależnie od tego, czy prowadzi działalność gospodarczą zarejestrowaną w urzędzie gminy, czy też nie, **jest uprawniony do pełnego odliczenia podatku VAT.**

Nabywając Apartament, inwestor ponosi tylko koszt wartości netto apartamentu.

Ważna informacja dla osób fizycznych nieprowadzących 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, że 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.

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 przysługuje prawo do odliczenia oraz czynności, w stosunku do których brak prawa do odliczenia i przyporządkowania im odpowiednich kwot podatku naliczonego przy nabyciu nieruchomości. Oznacza to, że nie byłoby Państwo wówczas uprawnieni do odliczenia całego podatku VAT.

WAŻNE!

Dla celów odliczenia VAT rekomendujemy wykorzystanie apartamentu w całości na cele czynności opodatkowanych w postaci najmu.

Instrukcja ubiegania się o zwrot VAT

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

- 1.** Zarejestrować się w charakterze czynnego podatnika VAT. 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 jedyną działalność podlegającą opodatkowaniu VAT, podmiotem właściwym dla złożenia VAT-R będzie naczelnik urzędu skarbowego w danej miejscowości. 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 od tego, która z nich przypada wcześniej).
- 2.** Ujmować, zgodnie z art. 109 ust. 3 Ustawy VAT, otrzymane od sprzedawcy apartamentu faktury dokumentujące kolejne wpłaty na zakup 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, że zgodnie z art. 99 ust. 2 Ustawy VAT, mają Państwo również możliwość wyboru kwartalnej metody rozliczeń. W przypadku, gdy rozpoczynając działalność, zdecydowałby się Państwo na metodę kwartalną, do 25 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym rozpoczęli Państwo wykonywanie czynności opodatkowanych, powinniście 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 apartamentu (w praktyce: 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);
- b)** 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;
- 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. Będzie to korzystne zwłaszcza w przypadku, gdy dokonają Państwo rejestracji w charakterze podatnika VAT na krótko przed przewidywanym otrzymaniem pierwszego czynszu najmu.

Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą

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.

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 sprzedaży apartamentu.

WAŻNE!

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:

- 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 Apartamentu;
- b)** w przypadku, gdy kwota podatku naliczonego w okresie rozliczeniowym będzie 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.

