

1. Dochowanie jakich warunków podmiotowych uprawnia do „odzyskania” podatku VAT?

Aby odliczyć podatek VAT musisz mieć być zarejestrowany jako podatnik VAT czynny.

2. Spełnienie jakich warunków materialnych pozwala na odliczenie albo zwrot zapłaconego w cenie podatku VAT?

Prawo do odliczenia podatku naliczonego w związku nabyciem lokalu użytkowego będzie przysługiwało Ci w sytuacji, w której nabywany lokal użytkowy, stanowiący odrębną nieruchomość lokalową, będzie służył do czynności opodatkowanych VAT. Jeżeli natomiast nabywany lokal będzie przeznaczony dla celów prywatnych lub działalności gospodarczej w ramach której korzystasz ze zwolnienia z podatku, to nie będziesz miał możliwości odliczenia podatku VAT w związku z nabyciem takiego lokalu.

3. W jakim terminie i w jaki sposób należy zarejestrować się jako podatnik VAT czynny dla celów odliczenia podatku naliczonego?

Najlepszym modelem będzie sytuacja, w której już na moment dokonania **czynności**, z której będziesz wywodził uprawnienie do odliczenia podatku naliczonego, będziesz posiadał status zarejestrowanego jako podatnik VAT czynny. **Czynnością** taka będzie zarówno zapłata na rzecz dewelopera zaliczki, zadatku czy innej formy przedpłaty jak również dokonanie zakupu lokalu użytkowego, w zależności, które z takich zdarzeń wystąpi wcześniej.

4. Czy w przypadku nabycia nieruchomości lokalowej do małżeńskiego majątku wspólnego rejestracji dla celów VAT winni dokonać oboje małżonkowie?

Jeżeli nabywany przez małżonków, stanowiący odrębną nieruchomość lokal użytkowy, będzie służył opodatkowanej działalności gospodarczej jednego z małżonków - rejestracji dla celów VAT powinien dokonać tylko ten małżonek, który nabyty lokal będzie wykorzystywał w swojej działalności.

5. W jaki sposób dokonać rozliczenia pozwalającego na realizację prawa do odliczenia podatku naliczonego?

Będziesz uprawniony do realizacji prawa do odliczenia podatku naliczonego na bieżąco tj. w okresie rozliczeniowym, w którym prawo to powstało lub w kolejnych trzech okresach rozliczeniowych (w przypadku podatnika rozliczającego się miesięcznie), albo - w kolejnych dwóch okresach rozliczeniowych (w przypadku podatnika VAT rozliczającego się kwartalnie). W przypadku braku realizacji powyższego uprawnienia na bieżąco istnieje możliwość rozliczenia w drodze korekty, przy czym korekty takiej nie można już dokonać po upływie pięciu lat licząc od początku roku, w którym powstało prawo do obniżenia podatku należnego

6. Czy mogę dokonać odliczenia podatku VAT od zapłaconej zaliczki albo zadatku na poczet zakupu lokalu użytkowego?

Tak, zapłacona zaliczka czy zadatek na poczet przyszłej ceny sprzedaży lokalu użytkowego, która została udokumentowana fakturą wystawioną stosownie do obowiązujących w tym zakresie przepisów, pozwala Ci na odliczenie podatku VAT wynikającego z takiej zaliczki czy zadatku, oczywiście o ile spełnione są warunki dla realizacji tego uprawnienia.

7. W jakim terminie możliwym jest „odzyskanie” podatku VAT?

Rozliczenie podatku naliczonego możliwe jest poprzez jego uwzględnienie w bieżących rozliczeniach, w tym poprzez przeniesienie nadwyżki tego podatku na kolejne okresy rozliczeniowe albo poprzez zwrot nadwyżki tego podatku. Zwrot realizowany jest w terminach ustalonych regulacjami ustawy o VAT.

8. Jakie będą skutki ewentualnej późniejszej sprzedaży zakupionego lokalu na gruncie regulacji ustawy o VAT?

Skutki uzależnione są od charakteru sprzedaży. Jeżeli ta będzie opodatkowaną, to koniecznym będzie wykazanie i zapłata podatku VAT wynikającego z takiej sprzedaży. Jeżeli natomiast sprzedaż będzie miała charakter zwolnionej z podatku, to jej dokonanie przed upływem 10 lat licząc od roku, w którym nieruchomość została oddana do użytkowania, będzie prowadziło do konieczności dokonania stosownej korekty podatku odliczonego.

9. Jakie będą skutki w przypadku przeznaczenia nabytego lokalu na cele osobiste albo zmiany przeznaczenia na związane z wykonywaniem czynności zwolnionych z VAT w związku z wyborem zwolnienia podmiotowego?

Pamiętać należy, iż przekazanie na własne – prywatne, osobiste cele lub darowizna lokalu użytkowego, w stosunku, do którego w związku z jego nabyciem (lub nabyciem jego części składowych) podatnikowi przysługiwało uprawnienie do odliczenia podatku naliczonego, kwalifikowane są jako odpłatna dostawa towarów. Jeżeli dostawa taka nie korzysta ze zwolnienia o charakterze przedmiotowym, to zdarzenie takie będzie stanowić czynność opodatkowaną. Jeżeli natomiast będzie zwolniona z podatku - to koniecznym jest ustalenie czy nie zachodzi obowiązek dokonania korekty podatku naliczonego odliczonego w związku z nabyciem. Korekta podatku naliczonego może zaistnieć także w przypadku zmiany przeznaczenia nabytego lokalu na związane z całości lub w części z wykonywaniem czynności zwolnionych z podatku.

10. Czy nabyty lokal użytkowy będzie podlegał amortyzacji podatkowej?

Nabyty i oddany do używania przez podatnika lokal użytkowy spełnia kryteria jego kwalifikacji jako podlegający amortyzacji podatkowej środek trwały. Tym samym możliwym jest dokonywanie odpisów amortyzacyjnych dla celów podatkowych na zasadach wynikających z treści regulacji ustaw o PIT albo CIT. Jednak z uwagi na formę opodatkowania z amortyzacji nie skorzystają ci podatnicy będący osobami fizycznymi, którzy nabyty lokal użytkowy wykorzystują dla celów wynajmu prywatnego albo prowadzą działalność gospodarczą opodatkowaną ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych.

Nadto, biorąc pod uwagę złożoność przedmiotowego zagadnienia, a także konieczność indywidualnej analizy dochowania warunków pozwalających na realizację uprawnienia do odliczenia podatku VAT wynikającego z nabycia lokalu użytkowego w ramach inwestycji Cystersów 19 dla Klientów spółki IMPERIAL Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we współpracy z Zespołem Doradców Podatkowych Jacek Czernecki sp. z o.o. uruchomiona zostanie informacja telefoniczna w ramach której Doradcy Podatkowi udzielą Państwu wskazówek



JACEK CZERNECKI
Zespół Doradców Podatkowych

DORADCY.PL

telefonicznych w zakresie prawa do odliczenia podatku naliczonego w związku z przedmiotową inwestycją.

Informacja telefoniczna dostępna jest dla Państwa bezpłatnie od poniedziałku do piątku w godzinach 9.00 do 14.00 pod numerami telefonu Zespołu Doradców Podatkowych Jacek Czernecki sp. z o.o. ul. Zagrody 20a, 30-318 Kraków.

Numery telefonów pod którymi zapraszamy Państwa do kontaktu:

12 260 98 45

12 260 98 30

DORADCY.PL



30-318 Kraków
ul. Zagrody 20a



tel.: 12 260 98 10
fax.: 12 260 98 11



www.doradcy.pl
doradcy@doradcy.pl
NIP: 6790004767