



ZWROT PODATKU VAT OD ZAKUPU NIERUCHOMOŚCI

Niezależnie czy prowadzisz działalność gospodarczą, czy nie, możesz odliczyć podatek VAT od zakupionej nieruchomości. Nabywając Apartament, poniesiesz tylko koszt wartości netto apartamentu.

I. ZWROT PODATKU VAT DLA OSÓB NIEPROWADZĄCYCH DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ:

- Możesz odliczyć podatek VAT od zakupionej nieruchomości, jeżeli będzie ona wykorzystywana do czynności opodatkowanych (art. 86 ust. 1 ustawy o VAT).
- Kluczowym będzie fakt, aby Apartament był wykorzystywany w całości do wykonywania czynności opodatkowanych, np. najmu opodatkowanego stawką VAT w wysokości 23%.
- 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.
- 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.

1. PROCEDURA UBIEGANIA SIĘ O ZWROT PODATKU:

W celu skorzystania z prawa do odliczenia VAT przy zakupie Apartamentu należy:

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. Do uzupełnienia formularza niezbędny jest nr NIP. 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. Składać deklaracje podatkowe, w których wykazana zostaje wartość podatku należnego i naliczonego. Deklarację składa się do 25. dnia każdego miesiąca bądź – w przypadku działalności o mniejszej skali – raz na kwartał. Zamiar rozliczania raz na trzy miesiące należy zgłosić naczelnikowi urzędu skarbowego, składając oświadczenie o wyborze kwartalnej metody rozliczeń (VAT-R, pole nr 58 pole poz. nr 61)

3. Ujmować, zgodnie z art. 109 ust. 3 Ustawy VAT, otrzymane od sprzedawcy apartamentu faktury dokumentujące kolejne wpłaty na zakup apartamentu (na których uwidoczniiony będzie NIP podatnika) w rejestrze zakupów VAT.

4. Wystawiać faktury VAT dokumentujące należności z tytułu czynszu najmu i ujmować je w rejestrze sprzedaży VAT. Nie jest konieczne posiadanie kasy fiskalnej, o ile płatności dokonywane są na rachunek bankowy właściciela apartamentu.

Zgłoszenie jako podatnik VAT nie oznacza podjęcia działalności gospodarczej, nie powoduje na przykład konieczności opłacania składek ZUS. Zaletą rejestracji jako czynny podatnik VAT jest możliwość odliczania od podatku wydatków związanych z utrzymaniem apartamentu.

5. W deklaracji podatkowej mogą Państwo:

- 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);
- przenieść nadwyżkę podatku naliczonego nad należnym na kolejne okresy rozliczeniowe;
- złożyć wniosek o zwrot nadwyżki podatku naliczonego VAT.

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

- 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);
- 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;
- 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 się ze 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.

II. ZWROT PODATKU VAT DLA OSÓB PROWADZĄCYCH DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ:

- Aby odliczyć VAT od zakupionego Apartamentu, osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą zarejestrowaną w Urzędzie Gminy musi posiadać status podatnika VAT czynnego.
- VAT od wydatków poniesionych na zakup apartamentu możesz odliczyć w miesiącu (lub kwartale) otrzymania faktury dokumentującej te wydatki;
- Jeżeli korzystasz ze zwolnienia od opodatkowania, musisz z niego zrezygnować składając zgłoszenie rejestracyjne VAT-R, należy to zrobić przed początkiem miesiąca, w którym nastąpi wpłata pierwszej zaliczki. **Pamiętaj przy tym, że w przypadku rezygnacji ze zwolnienia, będziesz zobowiązany naliczać podatek od całej dokonywanej w ramach działalności gospodarczej sprzedaży.**

1. MOŻLIWOŚĆ ODLICZENIA PODATKU VAT NASTĄPI POPRZEZ:

- Pomniejszenie kwoty podatku należnego wynikającego ze sprzedaży opodatkowanej w danym okresie rozliczeniowym o podatek naliczony wynikający z faktur dokumentujących nabycie Apartamentu;
- W przypadku, gdy kwota podatku naliczonego będzie w okresie rozliczeniowym wyższa od kwoty podatku należnego, wystąpi możliwość obniżenia o tę różnicę kwoty podatku należnego za następane okresy rozliczeniowe lub zwrotu podatku VAT na rachunek bankowy.

2. ZWROT PODATKU OTRZYMASZ NA RACHUNEK BANKOWY

- W terminie 60 dni od dnia złożenia rozliczenia jeżeli dokonałeś czynności opodatkowanej;
- Na wniosek, w terminie 25 dni od dnia złożenia deklaracji, w przypadku gdy faktury dokumentujące należności zostały w całości zapłacone;
- W terminie 180 dni od dnia złożenia rozliczenia, jeżeli nie wykonałeś w okresie rozliczeniowym czynności opodatkowanej.



BIURO SPRZEDAŻY
ul. Meissnera 4/U3 Poznań

sprzedaz@izerapark.pl
www.izerapark.pl

+61 671 18 05

developer:
Pro/in