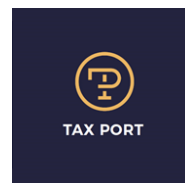
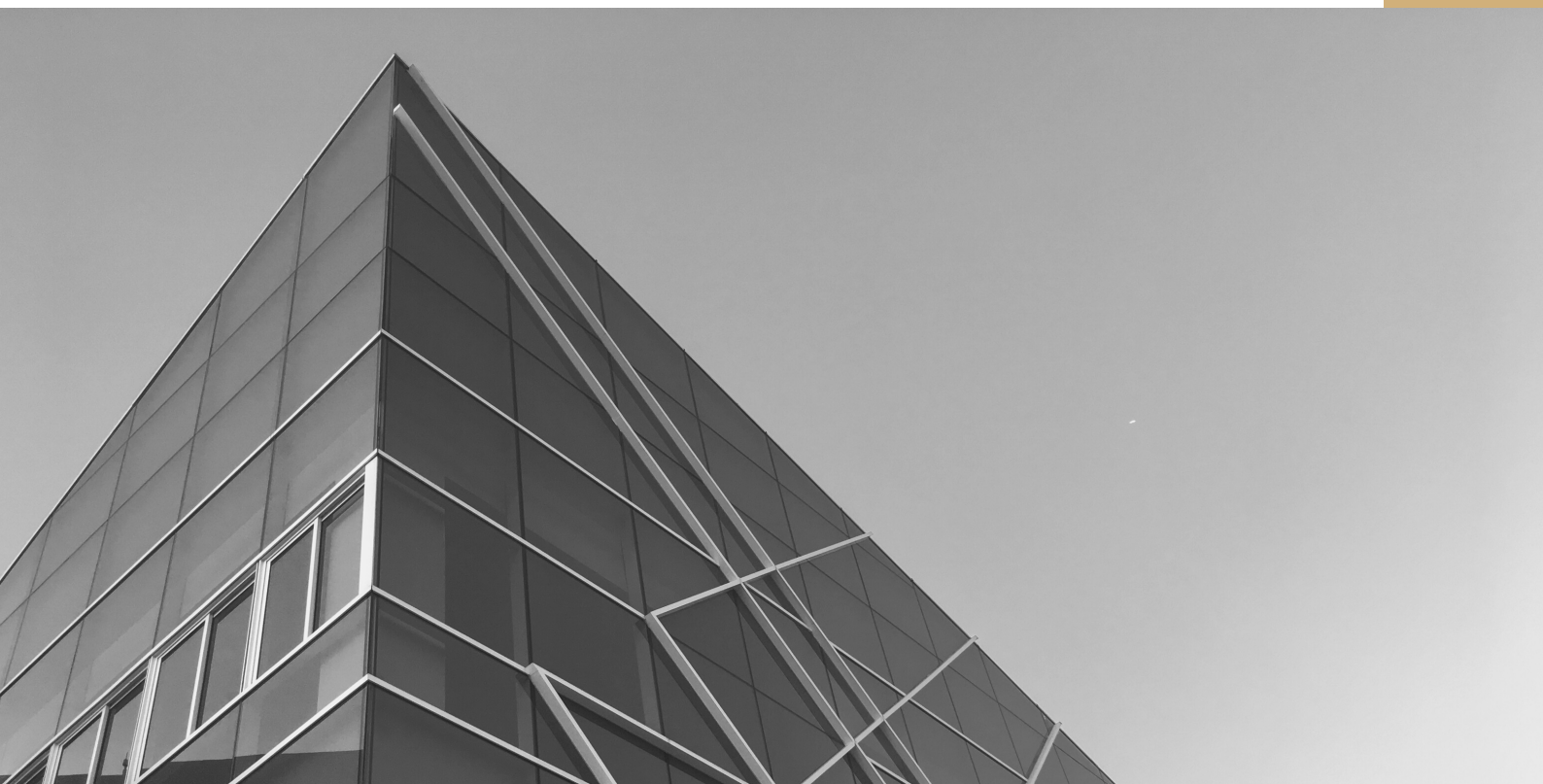




dr Łukasz Karczyński  
*doradca podatkowy (nr wpisu 11309)*



# Zwrot podatku VAT od zakupu lokali wynajmowanych na działalność hotelową.



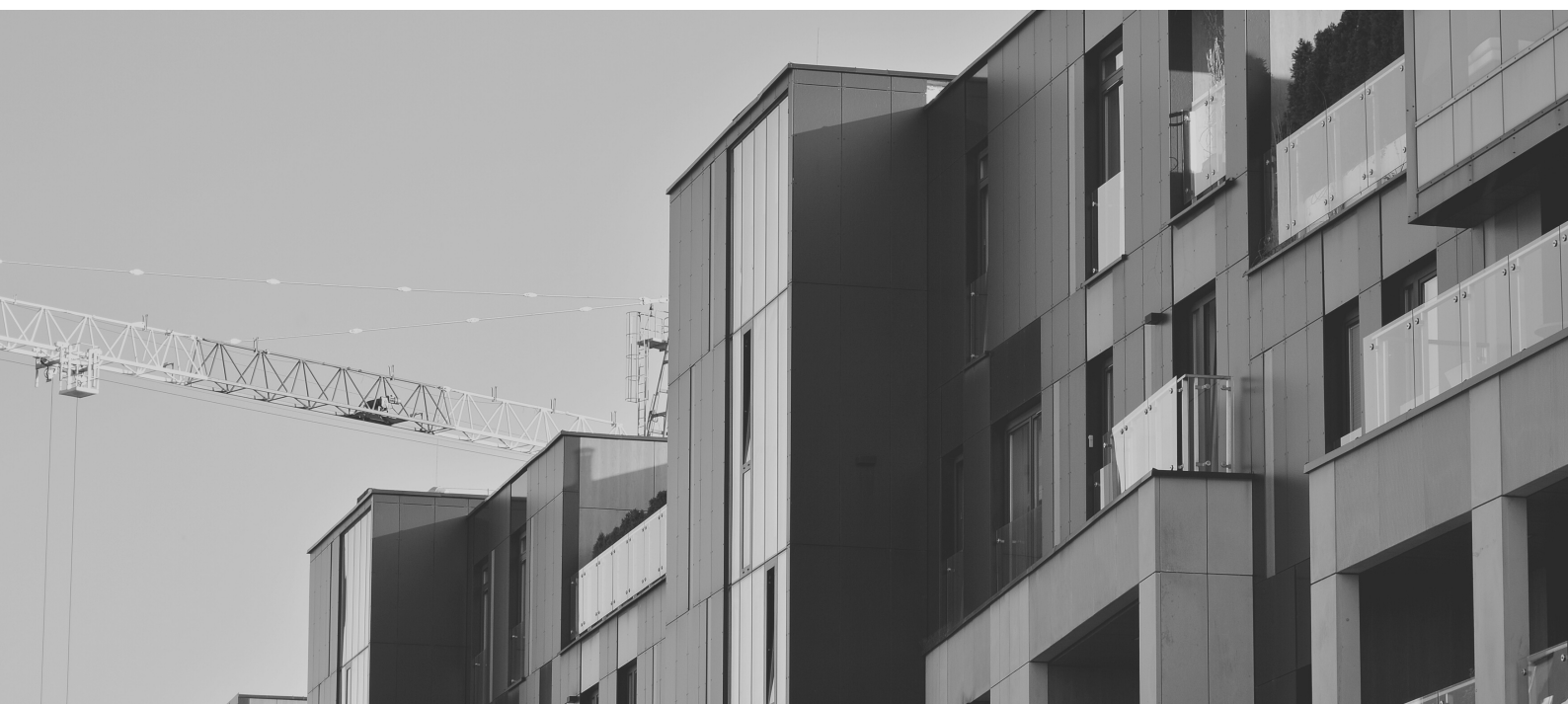
TAX PORT sp. z o.o.  
spółka doradztwa podatkowego (nr wpisu 531)  
ul. Marsa 23/1, 80-299 Gdańsk  
KRS 0000602323, NIP 5842747268

Apartcapital sp. z o.o.  
ul. Domaniewska 37/2.43, 02-672 Warszawa  
KRS 0000924712, NIP 5213941143

Autorzy: Łukasz Karczyński, Marek Sołtys  
TAX PORT sp. z o.o. Wszelkie prawa zastrzeżone

# Zastrzeżenie

*Niniejsza prezentacja przedstawia ogólne zasady opodatkowania inwestycji polegającej na nabyciu lokalu w condohotelu (lub mieszkania) w celu wydzierżawienia go (lub wynajęcia) na cele działalności hotelowej lub podobnej. W związku z tym nie ma ona charakteru wyczerpującego (nie obejmuje wszystkich możliwych sytuacji szczególnych, nietypowych), a wnioski z niej wynikające mogą nie być w pełni prawdziwe dla każdego możliwego przypadku najmu lub dzierżawy lokalu. Przedstawiono w niej jedynie najważniejsze i najbardziej typowe aspekty opodatkowania w ww. sytuacjach. Nie należy zatem traktować jej jako wyczerpującej opinii prawnej. W celu ustalenia dokładnych konsekwencji podatkowych dla konkretnej osoby w konkretnej sytuacji zaleca się skorzystanie z profesjonalnej pomocy doradcy podatkowego.*



# Przykład: Sprzedaż apartamentu hotelowego

Nabywca uiszcza VAT w cenie lokalu, powstaje:

**Podatek naliczony:  
69.000 zł**

Kwota do zapłaty dla DEWELOPERA to  
**369.000 zł**

Deweloper  
Sprzedawca



Klient  
Nabywca

Sprzedawca dodaje VAT do ceny lokalu, powstaje:

**Podatek należny:**

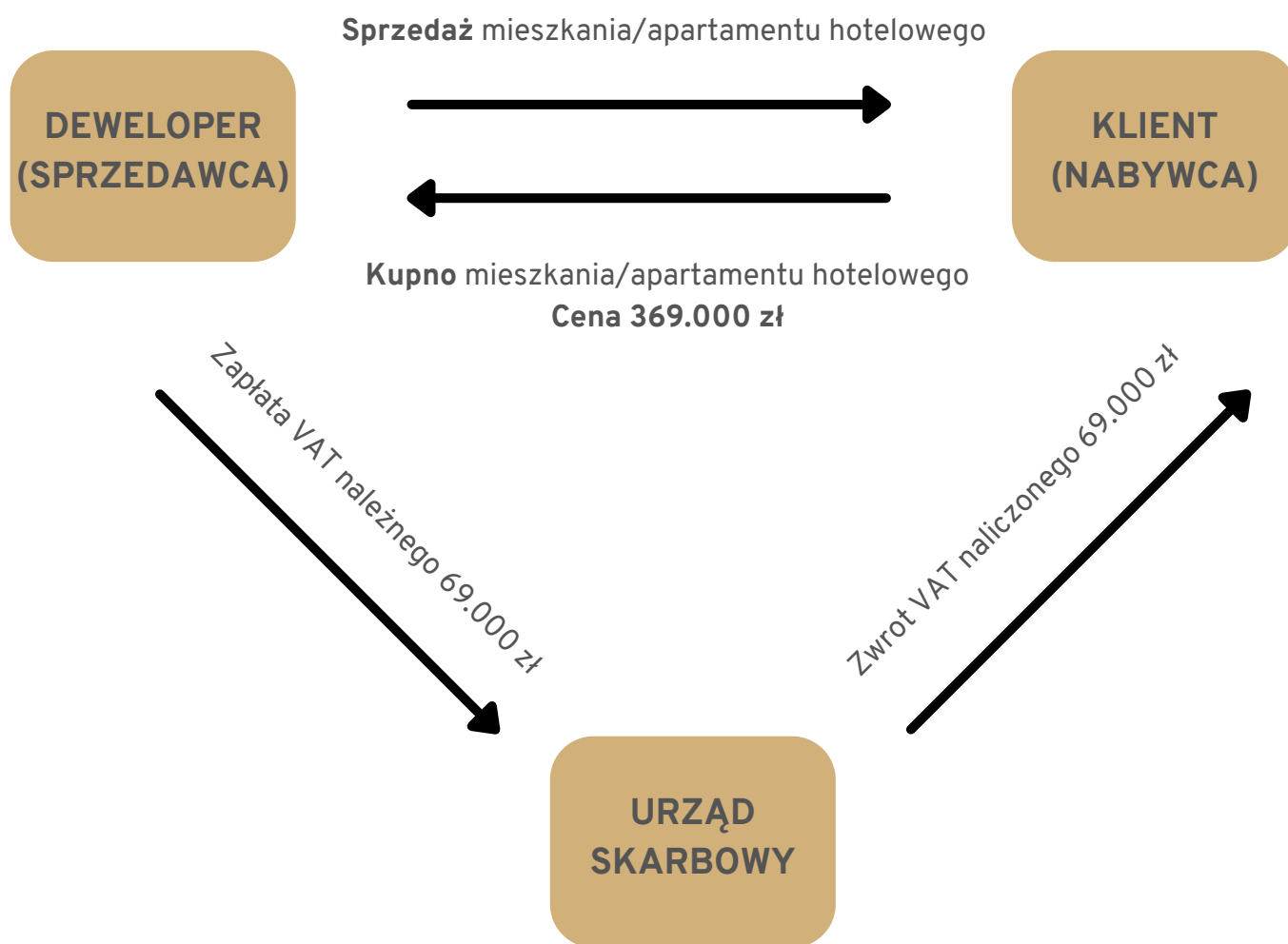
cena lokalu x stawka VAT

300.000 zł x 23% = **69.000 zł**

Stawka 23% dotyczy lokali w condohotelach i lokali użytkowych.

Mieszkania co do zasady korzystają ze stawki 8%.

# Odliczenie podatku naliczonego



**Sprzedawca** dodaje VAT do ceny lokalu, powstaje:

**Podatek należny:**  
cena lokalu x stawka VAT  
 $300.000 \text{ zł} \times 23\% = \mathbf{69.000 \text{ zł}}$

**Nabywca** uiszcza VAT w cenie lokalu, powstaje:

**Podatek naliczony:**  
**69.000 zł**  
Kwota do zapłaty dla DEWELOPERA to **369.000 zł**

# Prawo Podatnika do zwrotu VAT

Podatek **należny dostawcy** Podatnika jest podatkiem **naliczonym Podatnika**.

**Podstawowym prawem Podatnika jest odliczenie podatku naliczonego od własnego podatku należnego.** Podatnik jest obowiązany wpłacić na rachunek urzędu skarbowego **różnicę sum podatku jego należnego i naliczonego w okresie rozliczeniowym** (miesiąc lub kwartał). Gdy różnica jest ujemna, przysługuje mu **zwrot VAT**.

**Prawo do odliczenia lub zwrotu VAT naliczonego przysługuje wyłącznie podatnikom VAT czynnym**, tj. wykonującym w ramach działalności gospodarczej czynności podlegające opodatkowaniu VAT (potocznie „vatowcy”). Wykonywanie „działalności gospodarczej” nie jest więc jedynym warunkiem zwrotu VAT, musi to być jeszcze działalność faktycznie opodatkowana. Ponadto odliczenie VAT naliczonego w cenie nabytych towarów lub usług przysługuje podatnikowi VAT działającemu w tym charakterze – tj. **wyłącznie gdy te nabycia mają związek z prowadzoną działalnością opodatkowaną**.

Przez "działalność gospodarczą" na gruncie ustawy o VAT rozumie się także tzw. najem prywatny, niewymagający rejestracji działalności gospodarczej w typowym rozumieniu.

# Rejestracja jako podatnik VAT

## **Obowiązek rejestracji obejmuje wszystkich podatników VAT czynnych:**

- osoby prawne (np. sp. z o.o.),
- jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej (np. stowarzyszenia),
- osoby fizyczne (prowadzące lub nieprowadzące działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy o swobodzie działalności gospodarczej).

Wymienione powyżej podmioty mają obowiązek złożenia właściwemu (ze względu na miejsce zamieszkania lub siedzibę) Naczelnikowi Urzędu Skarbowego zgłoszenia rejestracyjnego na formularzu VAT-R. Muszą tego dokonać przed dniem wykonania pierwszej czynności podlegającej opodatkowaniu podatkiem VAT.

## **Obowiązek rejestracji NIE obejmuje:**

- podatników korzystających ze zwolnienia z VAT z uwagi na nieprzekroczenie limitu obrotów (tzw. drobnych przedsiębiorców – do 200.000 zł obrotu netto rocznie) oraz
- podatników zwolnionych przedmiotowo z VAT (wykonujących wyłącznie czynności zwolnione z VAT).

Podmioty te mogą jednak złożyć zgłoszenie rejestracyjne. Wówczas Naczelnik Urzędu Skarbowego rejestruje takiego podatnika jako "podatnika VAT zwolnionego".



Jak  
skorzystać z  
możliwości  
odliczenia  
VAT?

# Odliczenie podatku naliczonego

## Warunki odliczenia podatku VAT:

01

**Rejestracja jako podatnik VAT czynny** (najlepiej zarejestrować się przed otrzymaniem pierwszej faktury – np. przed umową przedwstępną; późniejsza rejestracja rodzi pewne ryzyko grzywny za nieskładanie JPK, natomiast ograniczenie kwoty VAT naliczonego jest konsekwencją rejestracji po rozpoczęciu dzierżawy – to jest więc ostateczny zalecany moment na rejestrację).

02

Związek wykonywanej czynności (zakupu nieruchomości) z czynnościami opodatkowanymi. **Najem mieszkania na cele stałego zamieszkiwania uniemożliwia odliczenie, podobnie jak skorzystanie przez podatnika ze zwolnienia podmiotowego.**

03

Złożenie JPK\_VAT7M lub JPK\_VAT7K z wnioskiem o zwrot w terminie do 25 dnia miesiąca następującego po miesiącu/kwartale, którego dotyczy rozliczenie.

**Na prawo do zwrotu nie ma wpływu wysokość stawek podatku należnego ani naliczonego.**



# Zwrot podatku naliczonego

Zwrot VAT, na rachunek bankowy podatnika, następuje co do zasady:

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 do czasu zakończenia postępowania weryfikacyjnego);

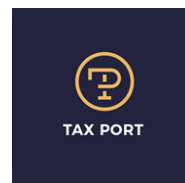
b) w terminie 180 dni od dnia złożenia rozliczenia przez podatnika, gdy podatnik nie wykonał w okresie rozliczeniowym czynności opodatkowanej.



W praktyce osoby zawierające umowy przedwstępne przed uruchomieniem condohotelu przeważnie muszą się liczyć ze 180-dniowym terminem zwrotu VAT, bądź też zdecydować się na przeniesienie nadwyżki na kolejne okresy rozliczeniowe, co będzie korzystne zwłaszcza w przypadku gdy podatnik dokona rejestracji na krótko przed przewidywanym otrzymaniem pierwszego czynszu najmu (wtedy można skorzystać z terminu 60-dniowego).



dr Łukasz Karczyński  
doradca podatkowy (nr wpisu 11309)



Tax Port sp. z o.o. spółka doradztwa podatkowego

świadczy usługi kompleksowej obsługi podatkowej  
najmu lub dzierżawy lokali  
w cenie od 120 zł + VAT miesięcznie  
(VAT podlega odliczeniu)

Usługa obejmuje:

- przygotowanie dokumentów rejestracyjnych podatnika VAT czynnego
- prowadzenie wymaganych ewidencji podatkowych
- sporządzanie i składanie deklaracji podatkowych oraz JPK
- obliczanie kwot podatku lub zaliczek na podatek
- przygotowywanie faktur
- konsultacje podatkowe
- reprezentację w zakresie czynności sprawdzających

TAX PORT sp. z o.o.  
spółka doradztwa podatkowego (nr wpisu 531)  
ul. Marsa 23/1, 80-299 Gdańsk  
KRS 0000602323, NIP 5842747268  
[www.taxport.pl](http://www.taxport.pl)  
[www.karczynski.com.pl](http://www.karczynski.com.pl)

Apartcapital sp. z o.o.  
ul. Domaniewska 37/2.43, 02-672 Warszawa  
KRS 0000924712, NIP 5213941143

Autorzy: Łukasz Karczyński, Marek Sołtys  
TAX PORT sp. z o.o. Wszelkie prawa zastrzeżone