



# **Zakup, sprzedaż i wynajem nieruchomości a VAT**

**Paweł K. Kamiński**

# Paweł K. Kamiński

---

- Doradca podatkowy, właściciel Kamiński | doradztwo podatkowe
- Doświadczenie zdobyte w trakcie pracy w „Wielkiej Czwórcie” i obsłudze “wielkiego biznesu” wykorzystuje przy wspieraniu małych i średnich przedsiębiorstw.
- Na portalach Instagram, Facebook, YouTube działa jako Twój Doradca Podatkowy.
- Sercem Gdańszczanin, z rodziną osiadł we Wrocławiu.

# Zakup i sprzedaż nieruchomości

**Kiedy transakcja jest  
opodatkowana VAT?**

# Opodatkowanie VAT transakcji związanych z nieruchomościami

---

## Sprzedaż majątku prywatnego

- Brak VAT
- Sprzedający nie działa jako podatnik VAT
- Majątek osobisty, który nie jest związany z działalnością gospodarczą

## Sprzedaż w ramach działalności gospodarczej

- Opodatkowanie VAT
- Sprzedający działa jako podatnik VAT
- Majątek wykorzystywany w ramach działalności gospodarczej

Sprzedający nie jest czynnym  
podatnikiem VAT.

Czy to wystarczy, aby sprzedaż nie była  
opodatkowana VAT?

# Sprzedaż zabudowanych nieruchomości komercyjnych

---

Ryzyko (lub szansa?) klasyfikacji nieruchomości jako **zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP)**

# Objaśnienia podatkowe: opodatkowanie podatkiem VAT zbycia nieruchomości komercyjnych

---

## Zakres objaśnień

Objaśnienia dotyczą opodatkowania VAT sprzedaży nieruchomości komercyjnych, które mogą być uznane za przedsiębiorstwo lub jego zorganizowaną część (ZCP). W takich przypadkach transakcja nie podlega VAT.

## Kryteria kwalifikacji

Dostawa nieruchomości komercyjnej zazwyczaj podlega VAT, chyba że spełnia kryteria przedsiębiorstwa lub ZCP, m.in.:

- Nabywca kontynuuje działalność zbywcy.
- Zespół składników umożliwia kontynuację działalności bez potrzeby dodatkowych działań.

## VAT czy PCC – jaki podatek przy sprzedaży / zakupie nieruchomości?

### VAT

- Podatnikiem jest sprzedający
- Stawka 8% lub 23%
- Kupujący może odliczyć VAT naliczony, o ile ma do tego prawo
- Brak PCC

### PCC

- Podatnikiem jest kupujący
- Stawka 2% lub 6%
- Transakcja nie podlega VAT lub jest zwolniona z VAT



# Sprzedaż nieruchomości – stawka VAT

---

## NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

- **Stawka VAT:** 8%
- **Dotyczy:**
  - mieszkań o powierzchni do 150 m<sup>2</sup>
  - domów jednorodzinnych o powierzchni do 300 m<sup>2</sup>

## NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

- **Stawka VAT:** 23%
- **Dotyczy:**
  - biurowców
  - sklepów
  - magazynów
  - obiektów nie objętych stawką 8%

# Zakup i sprzedaż nieruchomości

Dostępne zwolnienia z VAT

Sprzedaż zwolniona z VAT  
a sprzedaż niepodlegająca VAT

Czy to jest to samo?

# Dostępne zwolnienia z VAT

**Zwolnienie z VAT**

**≠**

**Transakcja nie podlega  
opodatkowaniu VAT**

# Dostępne zwolnienia z VAT

---

**Dostawa budynków oraz budowli** (art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT)

Kryteria:

- a. teren zabudowany
- b. dostawa poza pierwszym zasiedleniem
- c. brak ulepszenia nieruchomości w zakresie przekraczającym 30% wartości początkowej
- d. dostawa po upływie 2 lat po pierwszym zasiedleniu

# Dostępne zwolnienia z VAT

---

Rezygnacja ze zwolnienia dla dostawy budynków lub budowli  
(nie dotyczy terenów niezabudowanych!)

- ✓ Możliwość dobrowolnego wyboru opodatkowania transakcji VAT
- ✓ Obie strony muszą być **zarejestrowanymi podatnikami VAT czynnymi**
- ✓ **Złożenie oświadczenia** przed transakcją (Naczelnikowi US lub w akcie notarialnym)
- ✓ Dotyczy wyłącznie zwolnienia określonego w art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT

Jakie są korzyści rezygnacji  
ze zwolnienia z VAT?

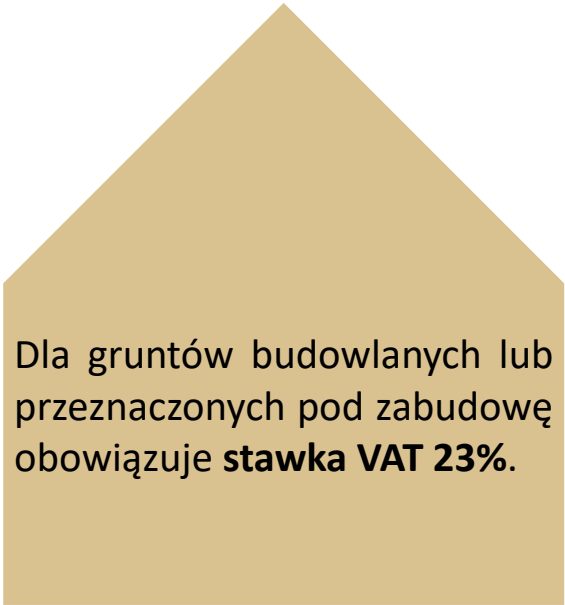
# Dostępne zwolnienia z VAT

---

## Dostawa niezabudowanego gruntu

(Art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy o VAT)

- ✓ grunty rolne, leśne oraz inne niezabudowane
- ✓ nie są przeznaczone pod zabudowę zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP) lub decyzją o warunkach zabudowy



Dla gruntów budowlanych lub przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje **stawka VAT 23%**.



# Zakup i sprzedaż nieruchomości - odliczenie VAT

---

**Związek z działalnością  
opodatkowaną!**

**Sprzedaż zwolniona z VAT => ryzyko  
korekty uprzednio odliczonego VAT**

# Wynajem nieruchomości

Jaka stawka VAT?

# Wynajem nieruchomości – stawka VAT

## NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

- **Zwolnienie z VAT**  
(art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT)
- **Dotyczy:**
  - nieruchomości o charakterze mieszkalnym oraz
  - na cele mieszkaniowe

## NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

- **Stawka VAT: 23%**
- **Dotyczy:**
  - lokali użytkowych oraz
  - lokali mieszkalnych wykorzystywanych na cele nie-mieszkalne

**Wynajem osobistego majątku => poza VAT!**

**Dziękuję za uwagę  
i zapraszam do kontaktu!**

---

Paweł K. Kamiński  
doradca podatkowy

**KAMIŃSKI | doradztwo podatkowe**

+48 570 750 108

biuro@kaminski-tax.pl

www.kaminski-tax.pl

www.badania-rozwoj.pl

@TwojDoradcaPodatkowy

