

VAT w firmie deweloperskiej

Podstawa opodatkowania

- Sprzedaż nieruchomości stanowi odpłatną dostawę towarów.
- Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą dokonania dostawy towarów lub wykonania usługi (akt notarialny). Na moment powstania przychodu ze sprzedaży nieruchomości w żaden sposób nie wpływa wystawienie faktury końcowej przed datą zawarcia aktu notarialnego.
- Podstawą opodatkowania jest wszystko, co stanowi zapłatę, którą dokonujący dostawy towarów lub usługodawca otrzymał lub ma otrzymać z tytułu sprzedaży od nabywcy, usługobiorcy lub osoby trzeciej. Podstawa opodatkowania obejmuje podatki, cła, opłaty i inne należności o podobnym charakterze, z wyjątkiem kwoty podatku.

UWAGA!

W przypadku dostawy budynków lub budowli trwale z gruntem związanych albo części takich budynków lub budowli z podstawy opodatkowania dla celów VAT nie wyodrębnia się wartości gruntu.

Stawka 8%

Budynki lub lokale mieszkalne stałego zamieszkania oraz nie przekraczające powierzchni 300 m² w przypadku domu jednorodzinnego i 150 m² w przypadku mieszkania (zaliczane do społecznego programu mieszkaniowego - tylko obiekty spełniające ten wymóg mogą być objęte obniżonym VAT-em).

UWAGA!

Jeśli część obiektu lub lokalu objętego społecznym programem mieszkaniowym ma mieć charakter inny niż mieszkalny, musi być wyodrębniona do osobnej księgi wieczystej. W przypadku lokali użytkowych, przeznaczonych pod działalność, obowiązuje 23% stawka VAT.

Przekroczenie ustalonych limitów powierzchni w mieszkalnym obiekcie budowlanym nie wyklucza możliwości skorzystania z preferencyjnej 8% stawki VAT na kompleksową usługę budowlaną. Art. 41 ust. 12c Ustawy o VAT stanowi, że w takich przypadkach obniżoną stawkę podatku stosuje się odpowiednio do udziału powierzchni kwalifikującej się do społecznego programu społecznego. Wykonawca robót (płatnik VAT) wystawia wówczas fakturę, gdzie każda kwota należna wykonawcy jest rozbijana na dwie stawki VAT, np. przy powierzchni mieszkania 200 m² preferencyjna 8% stawka obejmuje 75% należności, a do pozostałych 25% zostanie doliczony podstawowy podatek VAT – 23%.

Sprzedaż mieszkania z garażem - jaka stawka VAT?

Do dostawy budynków niemieszkalnych nie ma zastosowania stawka VAT 8 proc. właściwa dla dostawy obiektów budowlanych zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym (zob. art. 41 ust. 1 pkt 12 pkt 1 w zw. z ust. 2, ust. 12a–12c, art. 2 pkt 12 i art. 146aa ust. 1 pkt 2 ustawy o VAT).

Zgodnie z przepisami o podatku od czynności cywilnoprawnych, jeżeli transakcja będzie opodatkowana podatkiem od towarów i usług to co do zasady będzie wyłączona z PCC

Wpłaty na konto powiernicze

Obowiązek podatkowy w podatku od towarów i usług dla wpłat dokonanych na rachunek powierniczy powstanie w momencie zwolnienia tych środków przez bank i przelaniu ich na rachunek bieżący dewelopera, a nie w momencie wpływu środków na rachunek powierniczy.

(Interpretacja z dnia 26.02.2021 nr 0114-KDIP1-1.4012.794.2020.1.RR, 2021;

Interpretacja z dnia 17.08.2021 nr 0114-KDIP1-1.4012.398.2021.1.JO, 2021