



Deweloperka

- opodatkowanie VAT, CIT, PIT

Paweł K. Kamiński

03.07.2025

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.

Działalność deweloperska

**Dostępne formy prawne
i opodatkowanie dochodu**

Działalność deweloperska – formy prawne

- jednoosobowa działalność gospodarcza (JDG)
 - umowa wspólnego przedsięwzięcia (joint venture)
 - spółka cywilna
 - spółka jawna (sp.j.)
-
- spółka komandytowa (sp.k.)
 - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (sp. z o.o.)
 - prosta spółka akcyjna (P.S.A.)
 - spółka akcyjna (S.A.)

„Prywatna” działalność deweloperska?

Sprzedaż majątku prywatnego

- Brak VAT
- PIT – źródło „odpłatne zbycie”
- 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
- PIT – działalność gospodarcza
- Majątek wykorzystywany w ramach działalności gospodarczej

Sprzedaż nieruchomości przez podmioty nieprowadzące działalności gospodarczej

Podmioty prywatne

odprowadzają podatek
dochodowy: 19%

od końca roku, w którym
nabyto nieruchomość, nie
upłynęło 5 lat

dochód przeznaczony na
własne cele mieszkaniowe
w ciągu 3 lat

skorzystać mogą z ulgi,
wykazywanej w zeznaniu PIT-39

Cechy działalności gospodarczej

działalność gospodarcza

- w celach zarobkowych
- we własnym imieniu
- w sposób zorganizowany i ciągły



- ☑ ujawnienie działalności
- ☑ deklaracja rzeczywistych podstaw opodatkowania

Działalność deweloperska – opodatkowanie dochodu

PIT

Stawka PIT:

- stawka liniowa,
- skala podatkowa,
- ryczałt od przychodów ewid.

Dotyczy:

- JDG, joint venture,
spółka cywilna, spółka jawna

CIT

Stawka CIT: 9% lub 19%

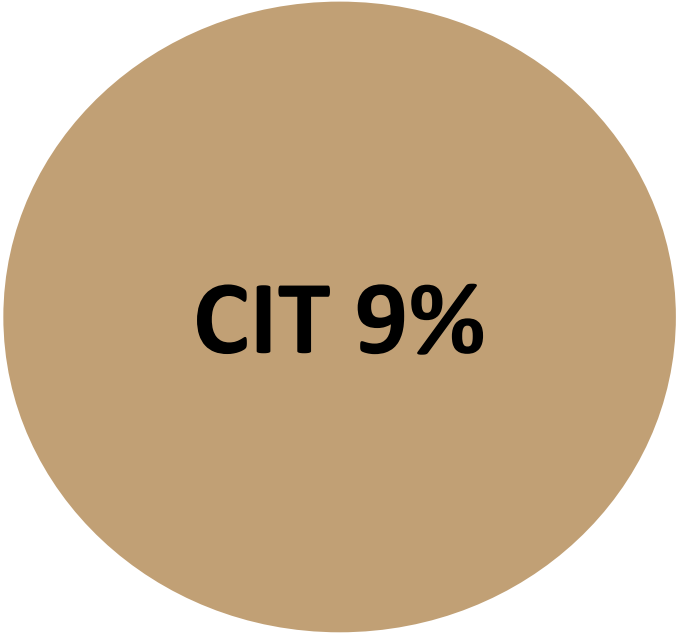
Dotyczy:

- spółka komandytowa
- spółka z o.o.
- P.S.A.
- S.A.

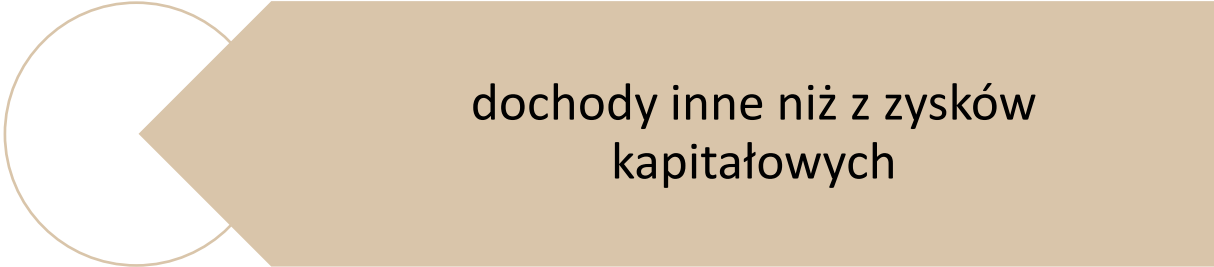
Działalność deweloperska – opodatkowanie dochodu

Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych PIT
– stawka 5,5% czy 10%?

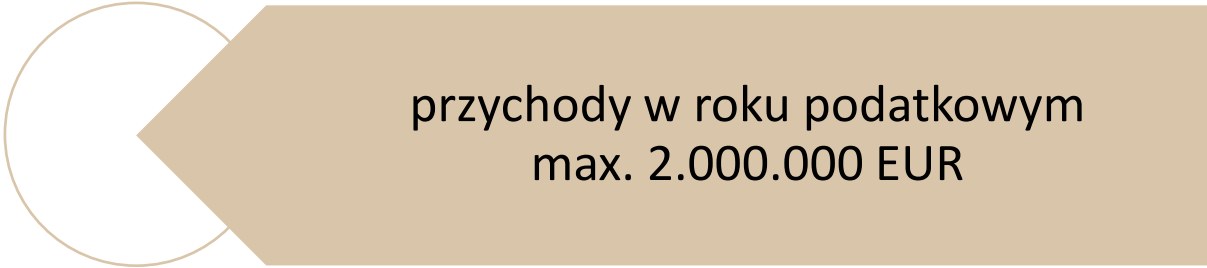
Działalność deweloperska – opodatkowanie dochodu



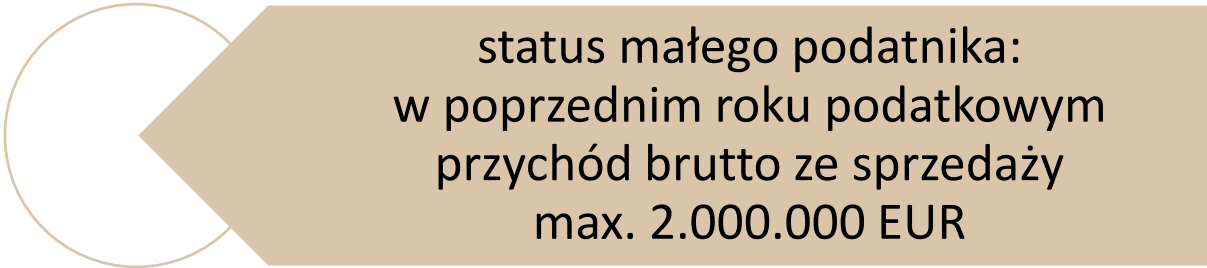
CIT 9%



dochody inne niż z zysków
kapitałowych



przychody w roku podatkowym
max. 2.000.000 EUR



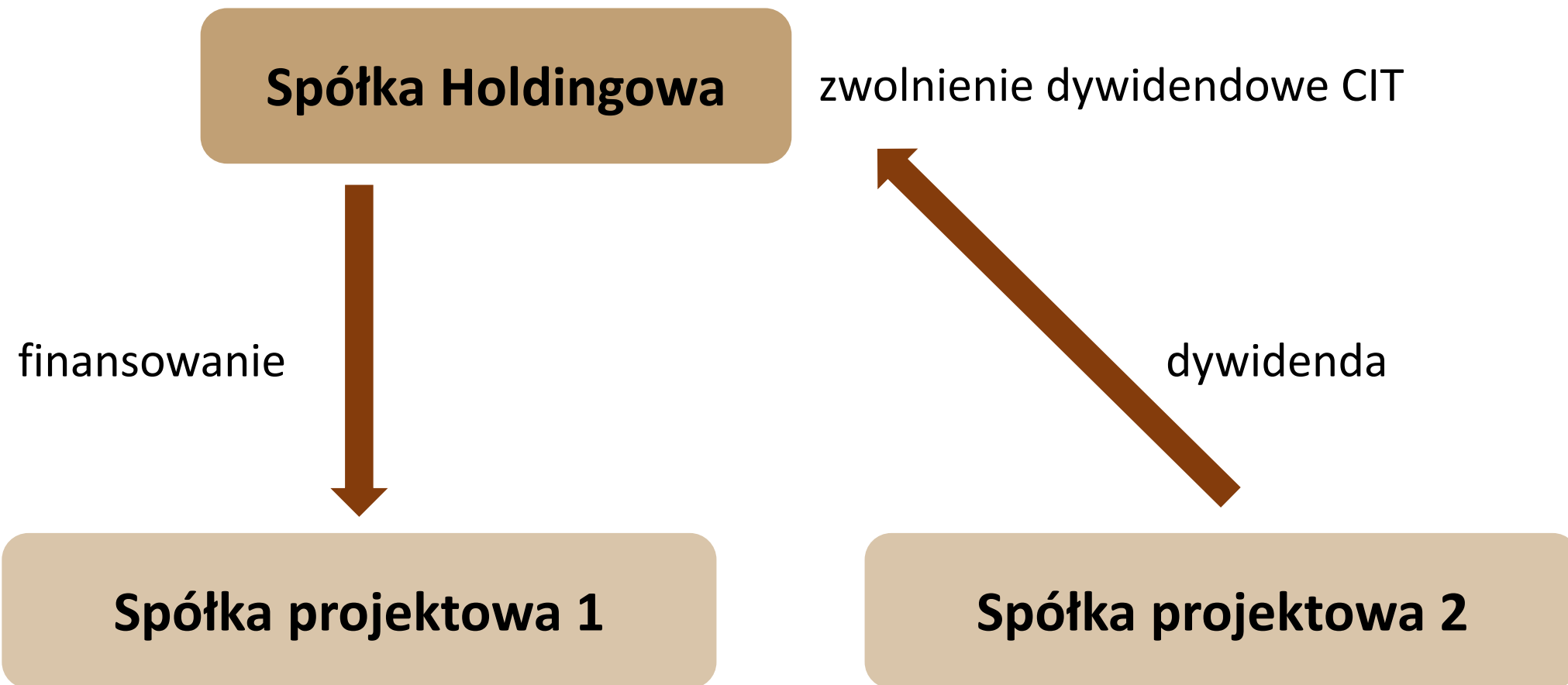
status małego podatnika:
w poprzednim roku podatkowym
przychód brutto ze sprzedaży
max. 2.000.000 EUR

Działalność deweloperska – opodatkowanie dochodu

- przekształcenie (w tym przekształcenie przedsiębiorcy), połączenie, podział
- aport przedsiębiorstwa / ZCP / składników majątku o łącznej wartości pow. 10.000 EUR
- ww. aport – przez 2 lata od utworzenia podatnika
- aport składników majątku uzyskanych w wyniku likwidacji innego podatnika
- podatnik wnoszący ww. aport
- spółka dzielona



Działalność deweloperska – opodatkowanie dochodu



Działalność deweloperska – opodatkowanie dochodu

CIT estoński?

Spółka holdingowa?

**Obowiązki spółki
nieruchomościowej!**

**Jak przenieść biznes do
spółki?**

**Sprzedaż nieruchomości
vs. udziałów**

Wydatki na inwestycje

**Moment rozpoznania
jako koszt uzyskania przychodu**

Wydatki na inwestycje – moment rozpoznania CIT/PIT

Nieruchomość jako ŚT

Oddanie do użytkowania - początek amortyzacji

- zakup gruntu
- odsetki od kredytu inwestycyjnego
- koszt podwykonawców

Nieruchomość jako towar

Osiągnięcie przychodu ze sprzedaży

- projekt inwestycji
- towarzysząca inwestycja drogowa
- rozbiórka istniejących budowli lub nawierzchni betonowych

Rozliczane na bieżąco:

- wydatki dot. całokształtu przedsiębiorstwa,
- koszty ogólne (zarządu, administracji, sprzedaży, itd.)

Działalność deweloperska

**Podatek od przychodów
z budynków**

Podatek od przychodów z budynków

Podatek od budynków
lub

Podatek od nieruchomości
komercyjnych
lub

≠

Podatek od
nieruchomości

Podatek od przychodów
z budynków

Podatek od przychodów z budynków

- ✓ Podatnik: właściciel budynku uzyskujący przychody z najmu lub dzierżawy
- ✓ Stawka: 0,035%
- ✓ Podstawa opodatkowania: suma „przychodu” z budynku **pomniejszona o kwotę 10 mln zł**
- ✓ „Przychodem” jest wartość początkowa nieruchomości (ŚT)

Sprzedaż nieruchomości

Opodatkowanie VAT

Sprzedaż nieruchomości – stawka VAT

NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

- **Stawka VAT:** 8%
- **Dotyczy:**
 - mieszkań o powierzchni do 150 m²
 - domów jednorodzinnych o powierzchni do 300 m²

NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

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

Jaka jest stawka VAT dla dostawy lokalu mieszkalnego z udziałem w nieruchomości wspólnej (np. hali garażowej), gdy wszystko obejmuje jedna księga wieczysta?



Dostępne zwolnienia z VAT

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

Kryteria:

- a. nieruchomość zabudowana
- b. dostawa nie jest objęta opisanym wyżej zwolnieniem z VAT (pkt. 10)
- c. sprzedającemu nie przysługiwało prawo do odliczenia VAT w zw. zakupem
- d. brak odliczenia VAT w związku z ulepszeniem nieruchomości
- e. jeżeli jest odliczenie VAT – brak ulepszenia w zakresie przekraczającym 30% wartości początkowej

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

Dostępne zwolnienia z VAT

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

Kryteria:

- a. nieruchomość zabudowana
- b. dostawa nie jest objęta opisanym wyżej zwolnieniem z VAT (pkt. 10)
- c. sprzedającemu nie przysługiwało prawo do odliczenia VAT w zw. zakupem
- d. brak odliczenia VAT w związku z ulepszeniem nieruchomości
- e. jeżeli jest odliczenie VAT – brak ulepszenia w zakresie przekraczającym 30% wartości początkowej

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**



Czy ktoś miał przypadek sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa?

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

Przepisy „anty-flippingowe”

6% PCC

- zakup 6. lub więcej lokali
- lokale mieszkalne
- zlokalizowane na jednej nieruchomości gruntowej
- **sprzedaż lokali jest opodatkowana podatkiem 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

