

# JAK ZARABIAĆ KUPUJĄC APARTAMENT.

## ODZYSKAJ VAT!

Każda z osób, która kupuje apartament, niezależnie od tego, czy prowadzi działalność gospodarczą, czy też nie, może odliczyć w pełni podatek VAT.

### **Co to oznacza?**

Kupując Apartament, w rzeczywistości ponoszą Państwo jedynie jego koszt w wartości netto (bez VAT).

### **Jakie są możliwości odliczenia VAT i odzyskania VAT z Urzędu Skarbowego?**

**Osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej** mają możliwość uzyskania zwrotu podatku VAT bez obowiązku rejestrowania działalności gospodarczej.

**Zgodnie z art. 86 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług**, w zakresie, w jakim towary i usługi są wykorzystywane do wykonywania czynności opodatkowanych, podatnikowi przysługuje prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego. Wykonywanie opodatkowanych czynności najmu w niewielkiej skali nie musi się też wiązać z obowiązkiem rejestrowania działalności gospodarczej, o której mowa w ustawie z dnia 2 lipca 2004 roku o swobodzie działalności gospodarczej. Najem, w przypadku posiadania np. jednego apartamentu, nie powinien być obciążony obowiązkiem rejestracji działalności gospodarczej, w rozumieniu w/w ustawy. Jednocześnie wskazujemy, iż warunkiem uzyskania zwrotu VAT jest używanie apartamentu w całości do wykonywania czynności opodatkowanych właściwą stawką podatku VAT, nie zaś na własne potrzeby. Wykorzystywanie apartamentu częściowo na własne potrzeby spowoduje obowiązek odrębnego określenia czynności, w stosunku do których prawo do odliczenia przysługuje oraz czynności, w stosunku do których brak prawa do odliczenia i przyporządkowania im odpowiednich kwot podatku naliczonego przy nabyciu nieruchomości, co oznacza, iż nie byłoby Państwo wówczas uprawnieni do odliczenia całego podatku VAT, lecz w części odpowiadającej procentowo czasowi wykorzystywania apartamentu na potrzeby własne i na wynajem. W związku z powyższym dla celów odliczenia całej kwoty VAT wskazane jest zadeklarowanie wykorzystania apartamentu w całości na cele czynności opodatkowanych w postaci najmu.

### **Jak odzyskać VAT?**

Aby skorzystać z prawa do odliczenia VAT przy nabyciu apartamentu należy:

1/ Zarejestrować się w charakterze podatnika VAT czynnego. W tym celu, zgodnie z art. 96 ust. 1 Ustawy VAT, konieczne jest złożenie w urzędzie skarbowym właściwym według miejsca wykonywania czynności podlegających opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług zgłoszenia rejestracyjnego VAT-R. W przypadku, gdy najem apartamentu stanowi jedyną działalność podlegającą opodatkowaniu VAT,

podmiotem właściwym dla złożenia VAT-R będzie Naczelnik Urzędu Skarbowego w miejscu zamieszkania.

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

3/ Złożyć wniosek o zwrot nadwyżki podatku naliczonego VAT.

### ***Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą.***

Aby odliczyć VAT od zakupionego apartamentu, osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą zarejestrowaną musi posiadać status podatnika VAT czynnego.

Osoby nabywające apartament, które prowadzą już działalność gospodarczą i mają status podatnika VAT czynnego, odliczają VAT z tytułu wydatków poniesionych na jego zakup w miesiącu (kwartale) otrzymania dokumentującej te wydatki faktury, według metodologii przedstawionej poniżej:

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

2/ Wystawiać faktury VAT dokumentujące należności z tytułu czynszu najmu i ujmować je w rejestrze sprzedaży VAT,

3/ Składać, zgodnie z art. 99 ust. 1 Ustawy VAT, deklaracje VAT, w których wykażą Państwo wartość podatku należnego i naliczonego. Zasadą jest składanie deklaracji VAT-7 w okresach miesięcznych, w terminie do 25 dnia następnego miesiąca. Informujemy, iż zgodnie z art. 99 ust. 2 Ustawy VAT, można skorzystać z możliwości wyboru kwartalnej metody rozliczeń. W przypadku wyboru metody kwartalnej, należy do 25 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym rozpoczęto działalność polegającą na wynajmowaniu apartamentu, złożyć naczelnikowi urzędu skarbowego oświadczenie o wyborze kwartalnej metody rozliczeń.

4/ W deklaracji podatkowej, miesięcznej bądź kwartalnej, można:

a) obniżyć kwotę podatku należnego z tytułu dokonanej w danym miesiącu (kwartale) sprzedaży o kwotę podatku naliczonego z tytułu nabycia apartamentu (możliwość ta powstanie w momencie wystawienia pierwszej faktury z tytułu czynszu najmu,

b) przenieść nadwyżkę podatku naliczonego nad należnym na kolejne okresy rozliczeniowe,

c) złożyć wniosek o zwrot nadwyżki podatku naliczonego VAT.

Natomiast osoby, które prowadząc działalność gospodarczą korzystały do tej pory ze zwolnienia od opodatkowania VAT, o którym mowa w art. 113 Ustawy VAT, w celu uzyskania zwrotu VAT od nabycia apartamentu, będą zobowiązane do rezygnacji z tego zwolnienia i złożenia zgłoszenia rejestracyjnego VAT-R. Zgodnie z art. 113 ust. 4 Ustawy VAT, warunkiem rezygnacji ze zwolnienia jest złożenie naczelnikowi urzędu skarbowego pisemnego zawiadomienia przed początkiem miesiąca, w którym nastąpi rezygnacja ze zwolnienia. Zawiadomienie o rezygnacji ze zwolnienia należy zatem złożyć przed początkiem miesiąca, w którym nastąpi wpłata pierwszej zaliczki, najlepiej przed podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży apartamentu.

W przypadku rezygnacji ze zwolnienia, powstanie obowiązek do naliczania podatku VAT od całej dokonywanej przez Państwa w ramach działalności gospodarczej sprzedaży, nie tylko wynikającej z najmu apartamentu.

Odliczenie podatku VAT od zakupionego apartamentu możliwe będzie poprzez:

a) pomniejszenie, zgodnie z art. 86 ust. 1 Ustawy VAT, kwoty podatku należnego wynikającego ze sprzedaży opodatkowanej w danym okresie rozliczeniowym o podatek naliczony wynikający z faktur dokumentujących nabycie apartamentu,

b) w przypadku, gdy kwota podatku naliczonego będzie w okresie rozliczeniowym wyższa od kwoty podatku należnego, zgodnie z art. 87 ust. 1 Ustawy VAT, mają Państwo prawo do obniżenia o tę różnicę kwoty podatku należnego za następne okresy rozliczeniowe lub zwrotu podatku VAT na rachunek bankowy.

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

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),

b) 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,

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

W przypadku osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej i nowo zarejestrowanych w charakterze czynnego podatnika VAT, trzeba liczyć się z 180 – dniowym terminem zwrotu VAT, bądź też zdecydować się na przeniesienie nadwyżki na kolejne okresy rozliczeniowe, co będzie korzystne zwłaszcza w przypadku, gdy dokonają Państwo rejestracji w charakterze podatnika VAT na krótko przed przewidywanym otrzymaniem pierwszego czynszu najmu.

## **WYNAJEM KRÓTKOTERMINOWY A PODATKI - FORMY ROZLICZEŃ Z URZĘDEM SKARBOWYM**

I. Osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej, mają możliwość rozliczać z urzędem podatek od wynajmu apartamentu na dwa sposoby:

1. Ryczałt 8,5 procent, płacony od osiągniętych przychodów z najmu;

2. Na zasadach ogólnych z zastosowaniem skali podatkowej 18 i 32 procent, płacony od osiągniętych dochodów.

II. Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą mogą rozliczać dochody osiągnięte z wynajmu apartamentu również na dwa sposoby:

1. W formie podatku liniowego w wysokości 19 procent, płaconego od osiągniętych dochodów,

2. Na zasadach ogólnych opodatkowania, z zastosowaniem skali podatkowej 18 i 32 procent, płacony od osiągniętych dochodów.

To podatnik wybiera formę rozliczeń, która będzie dla niego bardziej korzystna. Pomimo pozornie niższej kwoty płaconego podatku w sposobie rozliczania na zasadach ryczałtu, należy zwrócić uwagę na fakt, że taka forma rozliczenia nie uwzględnia ponoszonych przez nas kosztów i jest płacona bez względu czy osiągniemy jakikolwiek realny dochód z wynajmu (przychód pomniejszony o ponoszone koszty).