

Real Estate Flash

maj 2024



Podstawa opodatkowania VAT aportu nieruchomości

Wyrok TSUE
z dnia 8 maja 2024 r.

Podstawę opodatkowania VAT aportu nieruchomości do spółki w zamian za akcje lub udziały ustala się na podstawie wartości emisyjnej tych udziałów lub akcji, jeżeli strony uzgodniły, że zapłatą za wkład będzie wartość emisyjna. W praktyce wartość ta odpowiadać będzie wartości rynkowej aportowanej nieruchomości, a nie nominalnej udziałów (która może różnić się od wartości emisyjnej).

Wartość początkowa nieruchomości a pierwsze zasiedlenie

Wyrok NSA
z dnia 16 maja 2024 r.

Wartość początkowa, o której mowa w definicji pierwszego zasiedlenia ustawy o VAT jest wartością określoną w chwili nabycia nieruchomości. Przepisy nie przewidują jej późniejszej aktualizacji. Odwołanie do ustawy o CIT dotyczy jedynie rozróżnienia ulepszenia np. od remontu, a nie aktualizacji wartości.

Opodatkowanie płatności otrzymanych od najemcy

Wyrok NSA
z dnia 7 maja 2024 r.

Świadczenia pieniężne wypłacone przez najemcę za pozostawienie lokalu w stanie niewyremontowanym oraz za przedterminowe rozwiązanie umowy stanowią przychód z innych źródeł niż najem. Otrzymanie tych świadczeń wynika z odrębnych zdarzeń prawnych, które nie są związane bezpośrednio z umową najmu. W związku z tym, nie można ich kwalifikować jako przychodu z najmu.

Interpretacja pojęcia „kondygnacji” na potrzeby opodatkowania podatkiem od nieruchomości

Wyrok NSA
z dnia 25 kwietnia 2024 r.

Brak ustawowej definicji „kondygnacji” wymaga odwołania się do znaczenia językowego oraz definicji funkcjonujących w obrocie powszechnym i orzecznictwie. Kondygnację definiuje się jako powierzchnię między przegrodami poziomymi (stropami) trwale związanymi z budynkiem. Trwałe związanie z budynkiem jest kluczowe przy ocenie, czy dana powierzchnia stanowi kondygnację.

Opodatkowania podatkiem od przychodów z budynków domów studenckich

Wyrok NSA
z dnia 17 kwietnia 2024 r.

Udostępnianie miejsc w domu studenckim studentom, doktorantom i stażystom odbywa się w ramach stosunku wewnątrzzakładowego łączącego takie osoby z uniwersytetem, który nie spełnia kryteriów umowy najmu czy dzierżawy. Brak równorzędności stron oraz kompetencje organów uniwersytetu do jednostronnego kształtowania treści tego stosunku wykluczają uznanie go za stosunek podobny do umów najmu lub dzierżawy czy innych umów o podobnym charakterze. W rezultacie, domy uniwersyteckie udostępniane na podstawie takich umów nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od przychodów z budynków.

Opłaty za urządzenia instalacji fotowoltaicznej podlegają opodatkowaniu podatkiem u źródła

Wyrok WSA w Poznaniu
z dnia 14 maja 2024 r.

Aby uznać dane urządzenie za przemysłowe, nie musi być ono ani skomplikowane, ani wykorzystywane w przemyśle. Pojęcie "urządzenie przemysłowe" obejmuje urządzenia używane w działalności komercyjnej, profesjonalnej, nie tylko w przemyśle, ale także w szeroko rozumianej działalności naukowej czy handlowo-usługowej. Za urządzenie przemysłowe należy więc uznać m.in. instalację fotowoltaiczną. Opłata za korzystanie z takiego urządzenia podlega opodatkowaniu podatkiem u źródła.

Amortyzacja podatkowa nieruchomości komercyjnych

Wyrok WSA w Warszawie
z dnia 8 maja 2024 r.

Podatnik jest uprawniony do zaliczenia do kosztów podatkowych odpisów amortyzacyjnych od budynku, nawet jeśli nieruchomość nie jest ujęta jako środek trwały podlegający odpisom amortyzacyjnym dla celach bilansowych

Prawo do odliczenia VAT od wydatków na infrastrukturę częściowo udostępnianą bez VAT

Wyrok WSA we Wrocławiu
z dnia 29 kwietnia 2024 r.

Podatnik ma prawo do pełnego odliczenia podatku VAT od wydatków na realizację inwestycji, która obejmuje m.in. parking, zatokę autobusową z przystankiem, stację rowerową i ciągi komunikacyjne, w tym drogę dojazdową. Mimo że część infrastruktury jest udostępniana nieodpłatnie, a część odpłatnie, całość stanowi integralną część projektu, funkcjonalnie powiązaną, co zwiększa atrakcyjność i funkcjonalność całej infrastruktury. Takie podejście zapewnia zgodność z zasadą neutralności VAT.

Inwestycje w obcych środkach trwałych nie podlegają ograniczeniom amortyzacji

Wyrok WSA w Rzeszowie
z dnia 23 kwietnia 2024 r.

Inwestycje w obcych środkach trwałych będącymi mieszkaniami lub budynkami mieszkalnymi nie podlegają ograniczeniami w amortyzacji, którymi objęte są same mieszkania i budynki mieszkalne. Przepis mówiący o zakazie amortyzacji należy interpretować wąsko.

Opodatkowanie podatkiem od nieruchomości zbiorników wykorzystywanych w procesie oczyszczania wody

Zbiorniki, które nie pełnią funkcji magazynowej lecz są wykorzystywane do innych celów (oczyszczanie wody) nie stanowią budowli opodatkowanych podatkiem od nieruchomości. Ponieważ katalog budowli w ustawie Prawo budowlane nie wprost obejmuje tego typu urządzenia, opodatkowanie ich jako budowli może dotyczyć jedynie fundamentów, na których są posadowione.

Wyrok WSA w Gliwicach
z dnia 22 kwietnia 2024 r.

Dzierżawa gruntów na cele mieszkaniowe bez zwolnienia VAT

Dzierżawa gruntu bez dzierżawy samych budynków posadowionych na gruncie nie może być traktowana jako udostępnienie nieruchomości na cele mieszkaniowe, zwolnione z VAT.

Dyrektor KIS
z dnia 18 kwietnia 2024 r.

Kwalifikacja prac budowlanych po pożarze jako ulepszenie środka trwałego

Nakłady na prace budowlane po pożarze mają charakter ulepszenia środka trwałego, a nie remontu. Budynek nie został w całości przywrócony do stanu pierwotnego z uwagi na ograniczone środki finansowe oraz zmianę jego funkcji na pomieszczenie magazynowe. Prace te przystosowały budynek do nowej funkcji, co kwalifikuje je jako ulepszenie.

Dyrektor KIS
z dnia 25 kwietnia 2024 r.

Rozliczenia CIT w związku z zarządem powierniczym nieruchomością

Dyrektor KIS
z dnia 20 kwietnia 2024 r.

Umowa zarządu powierniczego pomiędzy oddającym nieruchomość w zarząd a powiernikiem wraz z przeniesieniem własności nieruchomości, nie ma charakteru definitywnego, a powiernik zobowiązany jest do zwrotnego przeniesienia nieruchomości. W takiej umowie, zarówno przeniesienie własności, jak i zwrotne przeniesienie nieruchomości będą neutralne podatkowo dla obu stron. Opodatkowana będzie tylko działalność powiernika na nieruchomości zgodna z umową zarządu.

CRIDO



**Paweł
Toński**

Partner zarządzający

pawel.tonski@crido.pl
+48 602 652 152



**Mateusz
Stańczyk**

Partner

mateusz.stanczyk@crido.pl
+48 600 872 566



**Tomasz
Koterbski**

Senior manager

tomasz.koterbski@crido.pl
+48 608 683 765



**Maksymilian
Górka**

Manager

maksymilian.gorka@crido.pl
+48 602 185 985



**Maciej
Rosiński**

Manager

maciej.rosinski@crido.pl
+48 881 968 690