

Real Estate Flash

czerwiec 2024



Okres korekty dla prac remontowych w świetle Dyrektywy VAT

Wyrok TSUE
z dnia 6 czerwca 2024 r.

Rzecznik Generalny w swojej opinii wskazał, że prace remontowe przeprowadzone w celu renowacji lub przebudowy budynku nie stanowią "nieruchomości nabytych jako dobra inwestycyjne" w związku z czym nie ma do nich zastosowania wydłużony piętnastoletni okres korekty VAT.

Prace adaptacyjne przy wynajmie lokali nie podlegają mechanizmowi odwróconego obciążenia VAT

Wyrok NSA
z dnia 24 maja 2024 r.

NSA uznał, że spółka, która wynajmuje lokale i nabywa od wykonawców prace adaptacyjne nie świadczy w ten sposób usług budowlanych. Wyrok podkreśla, że usługi adaptacyjne są częścią usługi najmu, a nie odrębną usługą budowlaną w związku z czym nie podlegają mechanizmowi odwróconego obciążenia VAT.

Zaliczki na poczet przyszłej sprzedaży nieruchomości podlegają opodatkowaniu VAT

Wyrok NSA
z dnia 20 czerwca 2024 r.

NSA orzekł, że zaliczki wypłacone na poczet przyszłej sprzedaży nieruchomości podlegają opodatkowaniu VAT. Fakt, że transakcja może nie dojść do skutku, nie wpływa na obowiązek podatkowy.

Opodatkowanie zaliczki przy rezygnacji ze zwolnienia z VAT dostawy nieruchomości

Wyrok NSA
z dnia 20 czerwca 2024 r.

Złożenie oświadczenia o rezygnacji ze zwolnienia z opodatkowania VAT dostawy nieruchomości w dniu wypłaty zaliczki skutkuje opodatkowaniem tej zaliczki - orzekł NSA. Sąd podkreślił, że oświadczenie dotyczy rezygnacji ze zwolnienia dla konkretnej dostawy, a nie zaliczki. Skoro dostawa zostanie opodatkowana, zaliczka wpłacona na poczet tej dostawy również podlega opodatkowaniu.

Opodatkowanie VAT cesji praw i obowiązków z umowy deweloperskiej

Wyrok NSA
z dnia 24 czerwca 2024 r.

Wyrok siedmiu sędziów NSA stwierdza, że cesja praw i obowiązków z umowy deweloperskiej za odpłatnością, w sytuacji gdy cedent nie posiada prawa do rozporządzania lokalem jak właściciel, stanowi świadczenie usług opodatkowane stawką 23% VAT. W uzasadnieniu NSA wskazał, że istotą transakcji była sprzedaż praw majątkowych, a nie dostawa lokalu.

Brak możliwości dokonywania odpisów amortyzacyjnych od budynków zamieszkania zbiorowego

Wyrok WSA w Gdańsku
z dnia 21 maja 2024 r.

WSA w Gdańsku potwierdził, że budynki mieszkalne nabyte przed 1 stycznia 2022 r. nie podlegają dalszej amortyzacji podatkowej. Stanowisko sądu jest zgodne z linią orzeczniczą innych sądów administracyjnych.

Lokale mieszkalne przeznaczone na wynajem opodatkowane wyższą stawką PON

Wyrok WSA w Gdańsku
z dnia 5 czerwca 2024 r.

Lokale mieszkalne udostępniane na wynajem przez przedsiębiorcę są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, a zatem podlegają wyższej stawce podatku od nieruchomości – orzekł WSA w Gdańsku. Sąd podkreślił, że wynajem lokali mieszkalnych stanowi działalność gospodarczą, której prowadzenie bez tych lokali byłoby niemożliwe.

Opodatkowanie VAT przy wniesieniu aportu do spółki

Wyrok WSA w Lublinie
z dnia 7 czerwca 2024 r.

WSA w Lublinie uznał, że wniesienie magazynu chłodniczego wraz z gruntem do spółki spełnia warunki do uznania za przedsiębiorstwo i tym samym jest wyłączone z opodatkowania VAT. Sąd stwierdził, że kontynuacja działalności gospodarczej nie musi być identyczna z dotychczasową działalnością zbywcy, wystarczy, że majątek będzie wykorzystywany do kontynuacji prowadzenia działalności gospodarczej.

Opodatkowanie VAT przy wydzieleniu projektu deweloperskiego

Wyrok WSA w Warszawie
z dnia 19 czerwca 2024 r.

WSA w Warszawie uznał, że wydzielony projekt (budowa budynku biurowo-usługowego z garażem podziemnym, drogami wewnętrznymi oraz infrastrukturą techniczną) stanowi zorganizowaną część przedsiębiorstwa zgodnie z ustawą o VAT. Oznacza to, że transakcja ta nie podlega opodatkowaniu VAT, gdyż przenoszony majątek zachowuje pełną zdolność do kontynuowania działalności gospodarczej.

Kwalifikacja do kosztów uzyskania przychodów wydatków na remont dachu pawilonu handlowego

Dyrektor KIS
z dnia 15 maja 2024 r.

Wydatki poniesione przez spółdzielnię na naprawę pokrycia dachu nieruchomości usługowej, zdaniem Dyrektora KIS, mogą zostać zakwalifikowane jako bieżące koszty uzyskania przychodu w dacie ich poniesienia. Spółdzielnia planuje naprawy o charakterze odtworzeniowym, przywracające pierwotny stan techniczny budynku, co pozwala na ukosztowanie wydatków.

Dodatkowe rabaty na czynsz najmu powierzchni handlowych nie stanowią przychodu jako nieodpłatne świadczenia

Dyrektor KIS
z dnia 28 maja 2024 r.

Dyrektor KIS potwierdził, że w związku z rabatami uzyskanymi na podstawie ustawy o COVID, spółka nie uzyskała przychodu do opodatkowania w postaci nieodpłatnego ani częściowo odpłatnego świadczenia. Wynegocjowane obniżki czynszu są traktowane jako umowne obniżki ceny, a nie jako nieodpłatne świadczenie.

Przeniesienia udziałów we własności nieruchomości w ramach podziału majątku spółki między wspólników po otwarciu jej likwidacji a podatek VAT

Dyrektor KIS
z dnia 3 czerwca 2024 r.

Zdaniem organu, opodatkowanie nieodpłatnego przekazania nieruchomości występuje również w sytuacji, gdy prawo to dotyczy nabycia lub wytworzenia części składowych nieruchomości. Biorąc pod uwagę to, że spółce przysługiwało prawo do odliczenia podatku naliczonego z tytułu wydatków na inne usługi związane z nabyciem nieruchomości oraz z umów przedwstępnych, obecne nieodpłatne przekazanie udziałów we własności nieruchomości podlega opodatkowaniu VAT.

Określenie wartości początkowej nabytych składników majątku w postaci nieruchomości

Dyrektor KIS
z dnia 29 maja 2024 r.

Spółka nabyła nieruchomość obejmującą hotel i garaż za określoną w umowie cenę, nie precyzując wartości poszczególnych składników. Zdaniem Dyrektora KIS, aby prawidłowo określić wartość początkową nabytych środków trwałych, spółka powinna oprzeć się na operacie szacunkowym, tak aby suma odpowiadała cenie nabycia całej nieruchomości.

Kwestia opodatkowania VAT zaliczek dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych i ujęcie faktur korygujących

Dyrektor KIS
z dnia 12 czerwca 2024 r.

Organ uznał, że spółka prawidłowo nie korzystała ze zwolnienia z VAT przy wystawianiu faktur na otrzymane zaliczki w ramach przedwstępnej umowy sprzedaży wpłacone do czasu upływu 2 lat od pierwszego zasiedlenia. Dodatkowo, spółka ma prawo do obniżenia podatku należnego za okres rozliczeniowy, w którym wystawi faktury korygujące, pod warunkiem posiadania dokumentacji potwierdzającej uzgodnienie z nabywcą warunków obniżenia podstawy opodatkowania i spełnienia tych warunków.

Zbycie przedsiębiorstwa w drodze aportu - obowiązek dokonania korekty naliczonego VAT po stronie nabywcy

Dyrektor KIS
z dnia 10 czerwca 2024 r.

Organ podatkowy uznał, że zbycie przedsiębiorstwa w formie aportu przez spółdzielnię nie podlega przepisom ustawy o VAT. W związku z tym, spółdzielnia nie ma obowiązku dokonywać korekt VAT odliczonego wcześniej w związku z nabyciem składników majątkowych wchodzących w skład przedsiębiorstwa, tj. materiałów, towarów, wyposażenia i środków trwałych. Obowiązek dokonania ewentualnych korekt będzie spoczywał na nabywcy przedsiębiorstwa.

Farma fotowoltaiczna może nie uwzględniać kosztów finansowania zaciągniętych pożyczek i kredytu przy wyliczaniu nadwyżki kosztów finansowania dłużnego

Dyrektor KIS
z dnia 17 czerwca 2024 r.

Organ zgodził się ze stanowiskiem spółki, że farma fotowoltaiczna stanowi długoterminowy projekt z zakresu infrastruktury publicznej. W konsekwencji, przy wyliczaniu nadwyżki kosztów finansowania dłużnego spółka nie musi uwzględniać kosztów wynikających z zaciągniętych pożyczek i kredytu na ten cel.

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