



DORADZTWO
PODATKOWE

Tax Alert Nr 160 / 13.12.2018 r.



Zbycie nieruchomości komercyjnych – objaśnienia podatkowe

Po kilku miesiącach intensywnych konsultacji, 11 grudnia 2018 r. Ministerstwo Finansów wydało Objaśnienia podatkowe określające konsekwencje w zakresie VAT transakcji zbycia nieruchomości komercyjnych. Celem Objaśnień jest przedstawienie kryteriów i okoliczności, które decydują czy dana sprzedaż powinna być zakwalifikowana jako sprzedaż nieruchomości czy też jako sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP) nie podlegająca opodatkowaniu VAT.

1. Istota

Istotą objaśnień jest uchwycenie linii oddzielającej przypadki, gdy transakcja zbycia nieruchomości komercyjnej jest traktowana jako czynność podlegająca VAT (dostawa nieruchomości) od tych, które należy uznać za zbycie ZCP (czyli czynność wyłączonej z VAT).

2. Reguła podstawowa – zbycie nieruchomości komercyjnej jest czynnością opodatkowaną VAT

MF wskazało, iż regułą jest, iż dostawa nieruchomości komercyjnych stanowi dostawę towarów podlegającą opodatkowaniu VAT. Jedynie w wyjątkowych okolicznościach dostawa nieruchomości może być uznana za zbycie ZCP nie podlegające opodatkowaniu VAT.

3. Przesłanki uznania przedmiotu transakcji za ZCP

Aby dostawa nieruchomości została uznana za sprzedaż ZCP muszą zostać spełnione łącznie dwa warunki:

- zamiar kontynuowania przez nabywcę działalności prowadzonej dotychczas przez zbywcę przy pomocy składników majątkowych będących przedmiotem transakcji (element subiektywny) oraz
- faktyczna możliwość kontynuowania tej działalności w oparciu o składniki będące przedmiotem transakcji (element obiektywny).

MDDP Michalik Dłuska Dziedzic i Partnerzy Spółka Doradztwa Podatkowego Spółka Akcyjna

ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa PL | tel.: +48 22 322 68 88 | fax: +48 22 322 68 89 | e-mail: biuro@mddp.pl | www.mddp.pl

KRS: 0000755371 | Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Kapitał zakładowy: 100 150 zł | Numer rachunku bankowego PLN: 30 1910 1048 2209 0905 2355 0001

Numer rachunku bankowego EUR: 03 1910 1048 2209 0905 2355 0002 | NIP: 5213287732

4. Jak ustalić zamiar nabywcy (element subiektywny)

W tej mierze objaśnienia przewidują, że dokonując oceny należy uwzględnić całokształt okoliczności związanych z transakcją **ocenianych na moment zawarcia transakcji**, a w szczególności podjęcie przez nabywcę działań potwierdzających jego chęć kontynuowania działalności prowadzonej dotychczas przez zbywcę (co może wynikać choćby z korespondencji).

5. Jak ustalić to czy majątek jest wystarczający do kontynuowania działalności (element obiektywny)

W tej mierze objaśnienia zakładają, że dla przesądzenia tej okoliczności należy ocenić czy zespół składników majątkowych będący przedmiotem transakcji zawiera składniki pozwalające na kontynuowanie działalności gospodarczej realizowanej uprzednio przez zbywcę **bez konieczności**:

- angażowania przez nabywcę innych składników majątku, które nie są przedmiotem transakcji lub
- podejmowania dodatkowych działań faktycznych lub prawnych (np. zawarcia umów) niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej w oparciu o przejęte składniki.

Wyjaśniając to bardziej szczegółowo, MF określa to, jakie elementy transakcji wskazują na to, że mamy do czynienia z ZCP a jakie nie mają na to żadnego wpływu. Także tę analizę należy wykonać na moment zawarcia transakcji. Jedynie gwoli przykładu, samo przeniesienie gruntu, budynków, praw i obowiązków z umów najmu ale bez umów kredytowych i umów o zarządzanie nie powinno być, zdaniem MF, jako sprzedaż ZCP nie podlegająca VAT.

6. Charakter objaśnień

Objaśnienia mają, de facto, moc taką jak interpretacje ogólne – a zatem ich wprowadzenie pozwoli na uporządkowanie rynku i zwiększy pewność dokonywanych transakcji.

7. Co dalej?

Sądzymy, że należy przeanalizować przed wszystkim planowane transakcje. Jednak, mimo że objaśnienia nie mają bezpośrednio wpływu na przeszłe rozliczenia warto rozważyć także i czy, w przypadku gdy zakwalifikowali Państwo wcześniejszą transakcję inaczej niż wynika to z objaśnień, warto pokusić się o jej reklasyfikację.

MDDP aktywnie uczestniczyło w procesie konsultacji przedmiotowych objaśnień – jeżeli byliby Państwo zainteresowani dokładniejszą analizą ich skutków, jesteśmy do Państwa dyspozycji.



W przypadku zainteresowania powyższymi informacjami i ich wpływem na Państwa działalność, prosimy o kontakt z:

Bartoszem Bogdańskim bartosz.bogdanski@mddp.pl, tel. + 48 22 322 68 88
lub Państwa doradcą w MDDP.

MDDP jest jedną z największych polskich firm świadczących kompleksowe usługi doradcze w zakresie podatków, prawa, business consultingu, outsourcingu, doradztwa finansowo-księgowego oraz profesjonalnych szkoleń i konferencji.

Od 2004 roku stale powiększamy zespół doradców z doświadczeniem zdobytym zarówno w uznanych firmach doradczych, jak i największych przedsiębiorstwach na polskim rynku. Wśród naszych Klientów są czołowe koncerny międzynarodowe oraz największe polskie spółki ze wszystkich sektorów gospodarki.

Traktujemy zaufanie jako podstawę udanej współpracy. Wspieramy naszych Klientów w podejmowaniu najistotniejszych decyzji biznesowych. Łączymy międzynarodowe doświadczenie w biznesie ze znajomością przepisów i specyfiką danej branży. Koncentrujemy nasze działania głównie na rynku polskim, gwarantując pełne zaangażowanie i indywidualne podejście do współpracy.

Niniejszy Tax Alert nie stanowi porady prawnej ani podatkowej. MDDP Michalik Dłuska Dziedzic i Partnerzy spółka doradztwa podatkowego Sp. z o.o. nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie informacji zawartych w komunikacie bez wcześniejszego zasięgnięcia opinii doradców prawnych lub podatkowych.