

Grzegorz Tomala

VAT
przy zarządzie nieruchomościami
– wyjaśnienia z przykładami

Stan prawny: 1 maja 2011 r.



Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr Sp. z o.o.
Gdańsk 2011

Spis treści

Wstęp	5
1. Zakres opodatkowania podatkiem VAT	7
1.1. Definicja podatnika podatku VAT	7
1.2. Czynności podlegające opodatkowaniu podatkiem VAT	12
2. Termin powstania obowiązku podatkowego	25
2.1. Najczęstsze terminy powstania obowiązku podatkowego.	25
2.2. Wniesienie wkładu budowlanego lub mieszkaniowego	28
2.3. Opłaty eksploatacyjne (dotyczy tylko spółdzielni mieszkaniowych) a czynsz z tytułu umowy najmu	31
2.4. Czynsze pobierane na podstawie umowy.	32
2.5. Obowiązek podatkowy z tytułu otrzymania dotacji, subwencji i innych dopłat o podobnym charakterze	33
2.6. Obowiązek podatkowy w przypadku refakturowania	33
2.7. Obowiązek podatkowy przy imporcie usług	34
3. Podstawa opodatkowania	37
3.1. Podstawa opodatkowania – ogólne uwagi.	37
3.2. Podstawa opodatkowania przy nowych inwestycjach realizowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe	38
3.3. Podstawa opodatkowania przy zamianie praw lub przeniesieniu własności nieruchomości	39
3.4. Kalkulacja podstawy opodatkowania przy pobieraniu opłat eksploatacyjnych	43
3.5. Podstawa opodatkowania przy przeniesieniu własności lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu.	45
3.6. Podstawa opodatkowania w przypadku najmu.	46
3.7. Ustalanie podstawy opodatkowania w przypadku umów najmu (dzierżawy itp.) zawieranych przez zarządzającego nieruchomością	47
3.8. Świadczenie usług bez pobrania należności	48
3.9. Dostawa towarów bez pobrania należności.	48
4. Wysokość opodatkowania (stawki podatku)	49
4.1. Zarządzanie nieruchomościami	49
4.2. Stawka podatku na garaże i miejsca postojowe.	50
4.3. Przekształcenie spółdzielczego prawa lokatorskiego na spółdzielcze prawo własnościowe oraz przeniesienie własności lokali.	51
4.4. Zakres zwolnienia opłat eksploatacyjnych ustalanych przez spółdzielnie mieszkaniowe	53
4.5. Kalkulacja wysokości podatku dla czynszów wynikających z umów najmu	55

4.6. Opłaty pobierane przez wspólnoty mieszkaniowe od właścicieli lokali	56
4.7. Wysokość opodatkowania przy przeniesieniu własności lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu	57
4.8. Dostawy budynków na rynku wtórnym (po pierwszym zasiedleniu) oraz towarów używanych.	58
4.9. Roboty budowlane dotyczące budownictwa mieszkaniowego	62
5. Odliczenie podatku naliczonego	65
5.1. Zakres i terminy odliczenia podatku naliczonego	65
5.2. Ograniczenia w prawie do odliczania podatku naliczonego.	68
5.3. Termin odliczenia podatku.	70
5.4. Częściowe odliczenie podatku naliczonego.	72
5.5. Korekta podatku naliczonego	78
5.6. Zwrot podatku	85
6. Ulga na złe długi	87
7. Dokumentacja czynności podlegających opodatkowaniu VAT	91
7.1. Faktury – treść i termin wystawiania	91
7.2. Faktury zaliczkowe	96
7.3. Faktury wewnętrzne	98
7.4. Przeliczanie kwot z faktur wystawianych w walutach obcych	100
7.5. Terminy wystawiania faktur	101
7.6. Faktury i noty korygujące oraz duplikaty faktur	103
7.7. Rozliczenie wystawionych faktur korygujących	104
7.8. Obowiązki podatnika otrzymującego fakturę korygującą	107
7.9. Nota korygująca	107
7.10. Duplikaty faktur	108
7.11. Kasy rejestrujące (fiskalne)	112
8. Ewidencje i rozliczenie podatku VAT	124
8.1. Zasady prowadzenia ewidencji podatkowej.	124
8.2. Deklaracje dla podatku VAT	125
8.3. Terminy zapłaty podatku	127
9. Rejestracja dla podatku VAT	131
9.1. Rejestracja dla czynności krajowych.	131
9.2. Rejestracja dla czynności wewnątrzspółnotowych.	132
9.3. Stałe przepisy przejściowe dotyczące postępowania w przypadku zmiany stawek podatku VAT.	134
10. Odpowiedzi na pytania dotyczące rozliczania podatku VAT	137
11. Podstawowe akty prawne w zakresie podatku VAT obowiązujące od dnia 1 kwietnia 2011 r.	154