

TAX ALERT

Interpretacja ogólna w sprawie stawki VAT od wynajmu mieszkania na rzecz firm
Interpretacja ogólna doprecyzowująca katalog wydatków na cele mieszkaniowe
Odpowiedź MF dotycząca prawidłowego rozliczania VAT przy transakcjach unijnych
Wyjaśnienia MF dotyczące złożenia czynnego żalu drogą elektroniczną

29.10.2021 r.





INTERPRETACJA OGÓLNA W SPRAWIE STAWKI VAT OD WYNAJMU MIESZKANIA NA RZECZ FIRM

8 października 2021 r. Minister Finansów wydał interpretację ogólną (nr PT1.8101.1.2021) w sprawie opodatkowania podatkiem VAT usług wynajmu nieruchomości mieszkalnych na cele mieszkaniowe, a precyzyjnie: zakresu zastosowania zwolnienia od podatku od towarów i usług, o którym mowa w art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT.

Jak zauważył Minister finansów, w praktyce rynkowej często występują modele transakcji, w zakresie których pomiędzy podmiotem wynajmującym nieruchomość (np. właściciel), a najemcą (osobą fizyczną zamieszkującą nieruchomość), występuje podmiot pośredniczący. Jako przykład tego typu schematu wskazać można na przykład wynajmowania/wydzierżawienia nieruchomości przez jej właściciela dla podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, który z kolei wynajmuje/wydzierżawia tę nieruchomość innym podmiotom (na cele mieszkaniowe lub na inne cele). Przy takim modelu ułożenia transakcji powstawały wątpliwości co do charakteru wynajmowania/wydzierżawienia dokonywanego przez właściciela nieruchomości na rzecz podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą – w kontekście warunku zwolnienia wskazanego w art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT, tj. wyłącznie celu mieszkaniowego tego świadczenia.

Dotychczas stanowiska organów podatkowych były w tej kwestii niejednolite, albowiem w treści niektórych interpretacji indywidualnych można było odnaleźć stanowisko, iż wynajem mieszkań pośrednikowi, który występuje w danym przypadku pomiędzy właścicielem a osobą faktycznie zamieszkującą lokal jest zwolnione z podatku VAT. Jednakże inne interpretacje indywidualne reprezentowały odmienne stanowisko, z którego wynikało, że taka transakcja nie jest zwolniona z podatku VAT i należy stosować stawkę 23% VAT.

Z wydanej interpretacji ogólnej wynika, że celem wprowadzenia zwolnienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT, w zakresie dotyczącym świadczeń wykonywanych wyłącznie na cele mieszkaniowe – ze wskazanymi wyłączeniami – było minimalizowanie kosztów najmu lokali mieszkalnych obciążających najemców, którzy wykorzystują te lokale w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. W konsekwencji zwolnienie prowadzi do nieobciążania podatkiem od towarów i usług **wyłącznie finalnych** konsumentów usług najmu i dzierżawy. Jak podkreśla MF, celem ustawodawcy nie było zatem objęcie zakresem zwolnienia wynajmu/dzierżawy nieruchomości do innych celów, w tym związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, nawet jeśli ta działalność polega na udostępnianiu nieruchomości w drodze kolejnych czynności podmiotom trzecim wyłącznie na cele mieszkaniowe.

Innymi słowy, Minister Finansów potwierdził, że usługa wynajmu bądź dzierżawy nieruchomości (lub jej części) o charakterze mieszkalnym (np. lokalu mieszkalnego), świadczona przez czynnego podatnika podatku od towarów i usług na rzecz podmiotu gospodarczego (innego niż społeczna agencja najmu), który wykorzystuje wynajmowaną nieruchomość na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, np. podnajmuje tę nieruchomość innym podmiotom na cele mieszkaniowe, [podlega opodatkowaniu z zastosowaniem podstawowej stawki podatku VAT \(23%\)](#).



INTERPRETACJA OGÓLNA DOPRECYZOWUJĄCA KATALOG WYDATKÓW NA CELE MIESZKANIOWE

W dniu 13 października 2021 r. Minister Finansów wydał interpretację ogólną (nr DD2.8202.4.2020) w sprawie stosowania zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z kwalifikacją niektórych wydatków poniesionych na remont i wykończenie nieruchomości jako wydatków stanowiących realizację celu mieszkaniowego

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT jeżeli zakupiona przez podatnika nieruchomość zostanie sprzedana przed upływem 5 lat, nabywca powinien zapłacić 19-proc. podatek od dochodu z jej sprzedaży. Aby jednak uniknąć zapłaty podatku swego rodzaju „kołem ratunkowym” dla podatników jest ulga mieszkaniowa, która pozwala na pomniejszenie należnego podatku. Można z niej skorzystać, jeżeli w ciągu 3 lat pieniądze z tej sprzedaży zostaną [wydane na własne cele mieszkaniowe](#), np. zakup innej nieruchomości, w której podatnik zamieszka lub jej remont czy przebudowę (art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o PIT).

Rodzaje wydatków, które można kwalifikować jako poniesione na własne cele mieszkaniowe, zostały określone w art. 21 ust. 25 ustawy PIT. Są to m.in. wydatki poniesione na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego.

W praktyce jednak organy podatkowe często rozstrzygały na niekorzyść podatników kwalifikując poniesione przez nich wydatki jako te nie znajdujące się w katalogu z art. 21 ust. 25 ustawy PIT. Brak jednolitej linii interpretacyjnej w tym zakresie był problemem, na który wielokrotnie zwracali uwagę podatnicy i eksperci.

W związku z powyższym Ministerstwo Finansów zdecydowało się wyjaśnić te wątpliwości. Jak wskazał wiceminister finansów Jan Sarnowski: „*Ustawa o PIT nie zawiera definicji pojęcia „remont” oraz „budowa”, nie zawiera także odrębnego katalogu, który wskazywałby, które konkretnie wydatki i inwestycje mogą mieścić się w obrębie tych pojęć. Może to skutkować różną interpretacją przepisów przez organy skarbowe i przez podatników.*”

W efekcie nie jest jasne, czy wydatek na zakup i instalację kuchenki gazowej jest wydatkiem na cel mieszkaniowy, czy zwykłym wyposażeniem mieszkania. Interpretacja ogólna, którą właśnie wydało Ministerstwo Finansów, doprecyzowuje i dokładnie określa listę wydatków oraz warunki jakie powinien spełnić nowy właściciel nieruchomości, aby bezpiecznie skorzystać z ulgi mieszkaniowej.”

Zgodnie z wydaną interpretacją ogólną, do skorzystania z ulgi mieszkaniowej uprawniony będzie każdy podatnik, który na własne, niekomercyjne cele mieszkaniowe, dokona zakupu i instalacji między innymi:

- ✓ kuchenki gazowej lub gazowo-elektrycznej, płyty indukcyjnej,
- ✓ piekarnika,
- ✓ szafki stanowiącej element mocowania umywalki,
- ✓ oświetlenia, w tym taśm LED i oczek halogenowych,
- ✓ okapu, pochłaniacza,
- ✓ mebli, które są trwale połączone konstrukcyjnie z elementami budowlanymi, w tym tzw. „mebli pod wymiar”.

W świetle interpretacji ogólnej wydatki te stanowiąc będą wydatki na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 25 ustawy PIT. Dzięki temu wydatkowane środki na te cele spowodują zmniejszenie podatku do zapłaty lub nawet umożliwią pełne zwolnienie z tego podatku.



ODPOWIEŹ MF DOTYCZĄCA PRAWIDŁOWEGO ROZLICZANIA VAT PRZY TRANSAKCJACH UNIJNYCH

Pomimo że w założeniu pakiet nowelizacyjny SLIM VAT 2, miał rozwiązać problemy podatników poprzez znaczne uproszczenie przepisów podatkowych, w niektórych aspektach wątpliwości w dalszym ciągu pozostają.

Zgodnie z nowym brzmieniem przepisu art. 86 ust. 10b pkt 2 ustawy o VAT nadanym nowelizacją SLIM VAT 2, a który obowiązuje od 7 września br. – prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego, w przypadku WNT, powstaje w rozliczeniu za okres, w którym w odniesieniu do nabytych towarów powstał obowiązek podatkowy, pod warunkiem że podatnik otrzyma fakturę dokumentującą dostawę towarów, stanowiącą u niego wewnątrzwspólnotowe nabycie towarów, w terminie trzech miesięcy od upływu miesiąca, w którym w odniesieniu do nabytych towarów powstał obowiązek podatkowy.

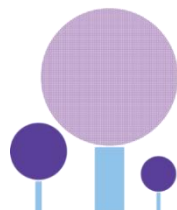
Na gruncie tego przepisu, w interpelacji nr 27168 postanka Agnieszka Hanajczyk zwróciła uwagę na kwestię nabycia towarów z krajów UE. Zgodnie z treścią interpelacji, problem pojawia się, gdy polski nabywca dostaje fakturę po upływie trzech miesięcy, np. od sprzedawcy z Niemiec. Nabywca musi rozliczyć podatek należny w deklaracji za okres, w którym powstał obowiązek podatkowy, a podatek naliczony w deklaracji bieżącej. W związku z tym, powstaje zaległość podatkowa, od której fiskus żąda odsetek za zwłokę.

W odpowiedzi resort finansów wskazał, iż zmiana wprowadzona pakietem SLIM VAT 2 w art. 86 ust. 10b pkt 2 ustawy o VAT nie wpływa na obowiązek zadeklarowania podatku należnego z tytułu wewnątrzwspólnotowego nabycia towarów. Przepis ten określa bowiem tylko warunki, które muszą zostać spełnione, aby podatnik skorzystał z prawa do odliczenia podatku naliczonego z tytułu WNT. Wśród tych warunków nie ma obecnie warunku wykazania w deklaracji podatkowej podatku należnego z tytułu WNT w terminie trzech miesięcy od upływu miesiąca, w którym w odniesieniu do nabytych towarów powstał obowiązek podatkowy.

Co istotne, w przypadku nieotrzymania w terminie trzech miesięcy od upływu miesiąca, w którym w odniesieniu do nabytych towarów powstał obowiązek podatkowy, faktury dokumentującej dostawę towarów, stanowiącą u podatnika wewnątrzwspólnotowe nabycie towarów, podatnik jest obowiązany do pomniejszenia kwoty podatku naliczonego w rozliczeniu za okres, w którym upłynął ten termin.

Oznacza, to ni mniej ni więcej, iż nieotrzymanie faktury w terminie ww. trzech miesięcy nie powoduje konieczności korygowania podatku naliczonego w deklaracji podatkowej, w której ten podatek naliczony został pierwotnie wykazany, a tym samym nie powoduje powstania zaległości podatkowej i nie wiąże się z koniecznością zapłaty odsetek.

Ministerstwo przypomniało równocześnie, że w wyroku z 18 marca 2021 r. w sprawie C-895/19 Trybunał Sprawiedliwości UE orzekł, że polskie przepisy, które w pewnych sytuacjach nakazują ujmowanie podatku należnego i naliczonego z tytułu WNT w rozliczeniach za inne okresy, są niezgodnie z przepisami dyrektywy VAT. Celem pakietu SLIM VAT 2 było m.in. wyeliminowanie tej niezgodności. Firmy dostały też więcej czasu na skorzystanie z ulgi na złe długi, czyli odzyskanie VAT z niezapłaconych przez kontrahentów faktur – trzy lata zamiast dwóch.





WYJAŚNIENIA MF DOTYCZĄCE ZŁOŻENIA CZYNNEGO ŻALU DROGĄ ELEKTRONICZNĄ

5 października 2021 r. art. 16 § 4 Kodeksu karnego skarbowego (dalej **KKS**) zyskał nowe brzmienie. Chodzi o przepis dotyczący składania czynnego żalu przez osoby, które dopuściły się wykroczenia lub przestępstwa skarbowego. Zgodnie z nowym brzmieniem: „Zawiadomienie wnosi się na piśmie albo ustnie do protokołu”.

Użyte w art. 16 § 4 KKS sformułowanie „na piśmie” zrodziło wątpliwości interpretacyjne, dotyczące możliwości złożenia czynnego żalu drogą elektroniczną (po zmianach na podstawie ustawy o doręczeniach elektronicznych).

Jak wyjaśniło MF, powyższa zmiana ma wyłącznie charakter dostosowawczy, a więc nie niesie za sobą żadnych modyfikacji treści merytorycznej. Stąd też [od 5 października 2021 r., złożenie czynnego żalu drogą elektroniczną \(np. e-PUAP, e-Urząd Skarbowy\) jest i pozostaje skuteczne](#). MF powołało się na uzasadnienie do projektu ustawy o doręczeniach elektronicznych, z którego wynika, że zmiana w zakresie stosowanej w przepisach prawa terminologii - polegająca m.in. na zamianie wyrazu „pisemnie” na wyrażenie „na piśmie” – miała na celu zrównoważenie postaci papierowej z postacią elektroniczną.

Pisma utrwalone w postaci papierowej opatruje się podpisem własnoręcznym, natomiast pisma utrwalone w postaci elektronicznej, kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym – przypomniano.

Finalnie zatem przesądzono, że:

- zmiany wprowadzone w art. 16 § 4 Kodeksu karnego [nie modyfikują treści merytorycznej](#) tejsze regulacji,
- zmiana ta ma funkcję wyłącznie doprecyzującą określenie „na piśmie”, [które dotyczy obecnie zarówno formy papierowej, jak i elektronicznej](#),
- złożenie czynnego żalu drogą elektroniczną (np. e-PUAP, e-Urząd Skarbowy) od 5 października 2021 r. [pozostaje skuteczne](#).



KONTAKT

**Patryk Steidten**

Associate Partner

mob.: + 48 572 774 158

E-mail: patryk.steidten@uhy-pl.com**Arkadiusz Juzwa**

Doradca podatkowy

Senior Manager

mob.: +48 664 407 349

E-mail: arkadiusz.juzwa@uhy-pl.com**Tomasz Moszczyński**

Doradca podatkowy

Manager

mob.: +48 698 093 468

E-mail: tomasz.moszczynski@uhy-pl.com**UHY ECA Audyt Sp. z o.o. Sp.k.**

ul. Polczyńska 31A

01-377 Warszawa

TEL. +48 22 633 03 00

EMAIL BIURO@UHY-PL.COMwww.uhy-pl.com

UHY ECA Audyt Sp. z o.o. Sp.k. jest członkiem Urbach Hacker Young International Limited, brytyjskiej spółki UHY – międzynarodowej sieci prawnie niezależnych firm audytorskich i konsultingowych. UHY jest nazwą firmową sieci UHY International. Usługi tutaj opisane są świadczone przez Firmę, a nie przez UHY lub inną firmę członkowską sieci UHY. Ani UHY, ani żaden z członków sieci UHY nie ponoszą odpowiedzialności za usługi świadczone przez inne firmy członkowskie.

© 2021 UHY ECA

