

## Nieruchomości w sektorze publicznym.

### Problematyka VAT.

#### Część I. Ograniczone prawa: najem, dzierżawa nieruchomości a VAT

##### 1. Najem

- a. Kiedy opodatkowany VAT 23%,
- b. Kiedy zwolniony z VAT
- c. Kiedy udostępnienie
- d. Kiedy dzierżawa

##### 2. Dodatkowe elementy przy najmie:

- a. Energia,
- b. Woda
- c. Czynniki
- d. Usługi telekomunikacyjne

##### 3. Jak fakturować najem:

- a. Razem z mediami?
- b. Media oddzielnie?
- c. Ryczałtem za media?
- d. Refakturować?
- e. Zwrot wydatków?
- f. Odrębne ewidencje dla celów VAT?

##### 4. Obowiązek podatkowy w najmie:

- a. Kiedy powstaje –zasady ogólne
- b. Najem, dzierżawa, leasing- specyficzny (szczególny) moment powstania obowiązku podatkowego
- c. Kiedy faktura a kiedy obowiązek zapłaty VAT
- d. Brak faktury a zapłata VAT
- e. Przedpłaty, zaliczki, zadatki w najmie- kiedy i czy powstaje obowiązek podatkowy?

##### 5. Sale szkoleniowe, sale sportowe i wynajem:

- a. Kiedy wynajem Sali ?
- b. Kiedy udostępnienie Sali?
- c. Klasyfikacja obiektu:
  - i. Sportowy?
  - ii. użytkowy?
- d. Jaki VAT od wynajmu Sali a jaki od udostępnienia Sali?
  - i. Sala z ochroną, wyposażeniem, szatnią?
  - ii. Sala be ochrony, wydany klucz, bez szatni a stawki VAT.
  - iii. Wynajem Sali na rzecz:
    - 1. Osób fizycznych
    - 2. Podmiotów prowadzących działalność gospodarczą

##### 6. Kasa fiskalna w najmie:

- a. Zmiany od 1 stycznia 2020r.
- b. Faktury tylko do paragonów z NIP nabywcy
- c. Czy musimy najem fiskalizować?

## Część II. Nieruchomości zabudowane i niezabudowane- dostawa

### 7. Nieruchomości jako towar w ustawie VAT.

- a. Zmiana zakresu definicji „towar” od 1 maja 2004r.
- b. Konsekwencje podatkowe

### 8. Nieruchomości w stanie prawnym do 1 maja 2004r. i od 1 maja 2004r.

- a. Brak przedmiotu opodatkowania
- b. Użytkowanie wieczyste
  - i. Użytkowanie wieczyste:
    1. Sprzed 1 maja 2004r.
    2. Po 1 maja 2004r.
    3. Uchwała składu 7 Sędziów NSA: użytkowanie wieczyste to dostawa dla celów VAT
      - a. Warunki zastosowania uchwały
      - b. Pobór opłat
      - c. Przekształcenie i dostawa na rzecz użytkownika wieczystego- czy nowa czynność?
      - d. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w odrębną własność- 1 stycznia 2019r.

### 9. Grunt jako towar w ustawie VAT.

### 10. Definicja dostawy nieruchomości.

- a. Co może być przedmiotem dostawy
- b. Kiedy następuje dostawa nieruchomości
  - i. Zabudowanej
  - ii. Niezabudowanej
  - iii. W trakcie budowy-dostawa czy zbycie nakładów?

### 11. Dostawa nieruchomości niezabudowanych

- a. Rola Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w przedmiocie opodatkowania podatkiem VAT dostawy
- b. Studium a MPZP i obowiązek rozliczania podatku VAT. Czy studium wywołuje skutki dla celów VAT?
- c. Ewidencja gruntów w przypadku braku MPZP, czy ma znaczenie dla celów VAT?

### 12. Które nieruchomości niezabudowane:

- a. Są opodatkowane
- b. Są zwolnione z VAT
- c. Przy wywłaszczeniu są opodatkowane jak dostawa
  - i. Odszkodowanie za wywłaszczenie netto czy brutto? Inwestycje związane z lokalizacją celu publicznego i wywłaszczenie nieruchomości

### 13. Nieruchomości zabudowane:

- a. Jaka stawka VAT?
- b. Kiedy zwolnienie, co z I zasiedleniem?
- c. Zmiana definicji I zasiedlenia od 1 września 2019r. i skutki dla sektora publicznego
- d. Ulepszenie i nakłady na ulepszenie:
  - i. Do 30% wartości początkowej,

- ii. Powyżej 30 % wartości początkowej:
  - 1. Z prawem do odliczenia VAT od nakładów
  - 2. Bez prawa do odliczenia VAT od nakładów
  - 3. Dostawa przed upływem 5 lat od ulepszenia:
    - a. Przy prawie do odliczenia VAT od nakładów
    - b. Bez prawa do odliczenia VAT od nakładów

**14. Opcja opodatkowania w dostawie nieruchomości:**

- a. Kiedy dopuszczalna?
- b. Kiedy niedopuszczalna?
- c. Ryzyko opodatkowania VAT nieruchomości przymusowo zwolnionej z VAT
- d. Brak prawa do odliczenia VAT po stronie nabywcy, jeśli nieruchomość korzystała z przymusowego zwolnienia z VAT.