

## Zwrot VAT

Szanowni Państwo,

każdy inwestor, nabywając apartament z myślą o jego wynajmie krótkoterminowym, uprawniony jest do odliczenia pełnego podatku VAT, który w przypadku lokali użytkowych wynosi 23%. W tym celu nie jest konieczne prowadzenie zarejestrowanej działalności gospodarczej.

Aby móc odzyskać podatek VAT nie jest konieczne prowadzenie działalności gospodarczej.

Aby otrzymać zwrot podatku VAT apartament powinien być wykorzystywany w całości do wykonywania czynności opodatkowanych, z wyłączeniem użytku prywatnego. Używanie nieruchomości do celów prywatnych nie pozwala na zwrot całości naliczonego podatku, a jedynie jego części. W takiej sytuacji należy ustalić proporcje prawa do odliczenia podatku VAT.

Kupowany lokal powinien być używany do wykonywania czynności opodatkowanych, np. wynajmu krótkoterminowego dla turystów.

Zakup apartamentu przez osobę nieprowadzącą działalności gospodarczej

Jak otrzymać zwrot VAT?

Aby otrzymać zwrot podatku VAT należy zarejestrować się w urzędzie skarbowym, w charakterze czynnego podatnika VAT. W tym celu należy wypełnić zgłoszenie rejestracyjne VAT-R. W formularzu należy zaznaczyć pole nr 33, stanowiące o rezygnacji ze zwolnienia oraz podać datę rezygnacji (pole nr 38), którą będzie dzień otrzymania faktury bądź dzień podpisania umowy przedwstępnej najmu apartamentu, w zależności od tego, które zdarzenie nastąpiło wcześniej.

Zgłoszenia należy dokonać przed pierwszą z wspomnianych wyżej czynności, tj. otrzymaniem faktury bądź podpisaniem umowy.

Przed zakupem apartamentu należy zarejestrować się jako czynny płatnik VAT w urzędzie skarbowym.

Jakie obowiązki wynikają z bycia czynnym podatnikiem VAT?

Zgłoszenie jako podatnik VAT niesie za sobą konieczność składania deklaracji podatkowych, w których wykazana zostaje wartość podatku należnego i naliczonego. Deklarację składa się do 25. dnia każdego miesiąca bądź – w przypadku działalności o mniejszej skali – raz na kwartał. zamiar rozliczenia raz na trzy miesiące należy zgłosić naczelnikowi urzędu skarbowego, składając oświadczenie o wyborze kwartalnej metody rozliczeń (VAT-R, pole nr 44 pole poz. 1 oraz poz. nr 51).

2. Wszystkie faktury dokumentujące kolejne wpłaty na zakup apartamentu należy ujmować w rejestrze zakupów VAT.

3. Należy wystawiać faktury VAT dla nabywców gości apartamentu, które należy ujmować w rejestrze sprzedaży VAT. Nie jest konieczne posiadanie kasy fiskalnej, o ile płatności dokonywane są na rachunek bankowy właściciela apartamentu.

Zgłoszenie jako podatnik VAT nie oznacza podjęcia działalności gospodarczej, nie powoduje na przykład konieczności opłacania składek ZUS. Zaletą rejestracji jako czynny podatnik VAT jest możliwość odliczania od podatku wydatków związanych z utrzymaniem apartamentu.

Kiedy i w jaki sposób nastąpi zwrot VAT?

W deklaracji VAT, w której kwota podatku naliczonego z tytułu nabycia apartamentu przekracza kwotę należnego podatku VAT można tę nadwyżkę wskazać jako kwotę do zwrotu bądź przeniesienia na kolejny okres rozliczeniowy.

Zwrot następuje na rachunek bankowy w terminie:

- a. 60 dni od dnia złożenia rozliczenia przez podatnika VAT liczonym od dnia złożenia deklaracji, w sytuacji gdy podatnik dokonał w okresie rozliczeniowym czynności opodatkowanej,
- b. 25 dni od dnia złożenia deklaracji (na wniosek podatnika), jeśli kwoty naliczonego podatku VAT, ujęte w deklaracji, wynikają z faktur, które zostały już opłacone,
- c. 180 dni od dnia złożenia deklaracji, jeżeli podatnik nie dokonał czynności opodatkowanej w danym okresie rozliczeniowym.

Zakup apartamentu przez osobę prowadzącą działalność gospodarczą

Osoby prowadzące działalność gospodarczą mogą odliczyć podatek VAT z tytułu wydatków poniesionych na jego zakup, jeśli posiadają status czynnego podatnika VAT. Odliczenie podatku VAT odbywa się poprzez pomniejszenie podatku należnego VAT za miesiąc, w którym otrzymano fakturę zakupu lokalu.

Jeśli osoby prowadzące działalność gospodarczą do tej pory korzystały ze zwolnienia od opodatkowania VAT, konieczne jest złożenie formularza VAT-R przed początkiem miesiąca, w którym nastąpi rezygnacja ze zwolnienia. Formularz najlepiej złożyć w miesiącu poprzedzającym wpłatę pierwszej zaliczki. Równocześnie należy pamiętać, że rezygnacja ze zwolnienia oznacza konieczność naliczania podatku VAT od całej sprzedaży, dokonywanej w ramach działalności gospodarczej.

Powyższy poradnik ma charakter informacyjny. Firma Easy Apartamenty Rewal nie ponosi odpowiedzialności za działania podjęte na podstawie powyższych informacji.