



# o RETy!

Podatkowa strona **nieruchomości**  
cykliczny newsletter dla branży RE  
sierpień 2021 r.



Najem lokalu hotelowo-usługowego do celów mieszkaniowych będzie czynnością opodatkowaną VAT i niezwolnioną od tego podatku – tak wynika z interpretacji Dyrektora KIS z 05 sierpnia 2021 r. (0112-KDIL1-2.4012.265.2021.2.DS).

Sprawa dotyczyła możliwości zastosowania zwolnienia od VAT do wynajmu lokalu hotelowo-usługowego na cele mieszkaniowe (w tym studentów lub oddelegowanych pracowników).

*„(...) ze zwolnienia od podatku od towarów i usług korzysta wyłącznie świadczenie usług wynajmu nieruchomości o charakterze mieszkalnym na cele mieszkaniowe”* – wskazał Dyrektor KIS.



*„Interpretacja ma istotne znaczenie w przypadku długoterminowego wynajmu lokali w condo i apartotelach, w szczególności w kontekście prawa do odliczenia VAT związanego z ich budową lub nabyciem”.*



Korzystanie z infrastruktury spółki przez zarządzającego może w pewnych sytuacjach skutkować brakiem prawa do odliczenia VAT – tak wynika z interpretacji Dyrektora KIS z 04 sierpnia 2021 r. (0112-KDIL1-1.4012.368.2021.1.AR).

Sprawa dotyczyła osoby fizycznej, która została powołana do pełnienia funkcji członka zarządu spółki i jednocześnie na podstawie umowy świadczyła usługi zarządzania. W związku z tym, że zgodnie z umową zarządzający jest uprawniony do wykorzystania infrastruktury spółki, otrzymuje zryczałtowane wynagrodzenie oraz nie ponosi odpowiedzialności wobec podmiotów trzecich nabrał on wątpliwości, czy działa jako podatnik VAT.

*„(...) Zarządzający w ramach zawartej Umowy ze Spółką związany jest/będzie prawnymi więzami tworzącymi stosunek prawny pomiędzy zlecającym wykonanie i wykonującym zlecane czynności co do warunków wykonywania tych czynności oraz wynagrodzenia oraz odpowiedzialności zlecającego wykonanie tych czynności wobec osób trzecich”* – wskazał Dyrektor KIS rozstrzygając, że zarządzający nie działa w charakterze podatnika VAT i tym samym świadczone przez niego usługi nie będą opodatkowane VAT.



Spółka, która wynajmuje studentom lokale mieszkalne w swoim budynku powinna zapłacić podatek od nieruchomości jak od lokali zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – orzekł WSA w Gliwicach w wyroku z dnia 14 lipca 2021 r. (sygn. akt: I SA/Gl 487/21)

WSA ocenił, że gdyby Spółka nie wynajmowała lokali to nie uzyskałaby przychodów z działalności gospodarczej dlatego wynajmowanie lokali na cele mieszkaniowe nie jest decydujące dla celów opodatkowania.

*„Dla zastosowania właściwej stawki podatku od nieruchomości kluczowe znaczenie ma rodzaj prowadzonej przez spółkę działalności, a tym samym znaczenie budynku mieszkalnego (domu studenta) w osiągnięciu efektów tej działalności czyli zysku. Bez wykorzystania przedmiotowego budynku mieszkalnego lub jego części spółka nie będzie mogła zrealizować zamierzenia*

*gospodarczego, a zatem opisane zdarzenie potwierdza, iż przedmiotowy budynek zajęty jest na prowadzenie działalności spółki” – wskazał WSA w Gliwicach.*



Sprzedaż udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości nie stanowi działalności gospodarczej, gdy brak jest przesłanek świadczących o profesjonalnej aktywności podatnika – ocenił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 10 lutego 2021 r. (sygn. akt: III SA/Wa 658/20).

Podatnik chciał sprzedać prawo użytkowania wieczystego w ramach zarządu majątkiem prywatnym. W związku z zawartą umową dzierżawy oraz działaniami podjętymi w odniesieniu do nieruchomości organ uznał, że w przedmiotowej sprawie nie działa on w charakterze podatnika VAT.

*„Reasumując, należy uznać, że w okolicznościach wskazanych w opisie sprawy planowane zbycie udziału w użytkowaniu wieczystym Nieruchomości nie będzie stanowiło działalności gospodarczej podlegającej opodatkowaniu VAT, gdyż brak jest przesłanek świadczących o aktywności Wnioskodawcy, które to byłyby porównywalne do działań podmiotów zajmujących się profesjonalnie tego rodzaju obrotem. Brak jest tu przesłanek zawodowego, stałego i zorganizowanego charakteru takiej działalności” – wskazał WSA w Warszawie.*



*„Orzeczenie to pokazuje, że nie każda sprzedaż nieruchomości musi być automatycznie klasyfikowana jako dokonana w ramach działalności gospodarczej, w każdej sprawie należy badać szereg okoliczności dotyczących transakcji”.*



Dochody z tytułu udziału w zysku sp.k. za pośrednictwem spółki jawnej uzyskane przez osobę fizyczną nie są opodatkowane daniną solidarnościową – takie wnioski płyną z interpretacji indywidualnej Dyrektora KIS z dnia 9 czerwca 2021 r. (nr 0113-KDIP2-3.4011.308.2021.1.MS).

Sprawa dotyczyła osoby fizycznej będącej współnikiem w spółce jawnej, która uzyskała dochód z uczestnictwa w zyskach osób prawnych spółki komandytowej. Zdaniem organu taki dochód nie jest wliczany do podstawy opodatkowania daniną solidarnościową.

*„(...) dochód (przychód) Wnioskodawczyni z udziału w zyskach SPK, osiągnąony przez Nią za pośrednictwem SPJ, nie będzie uwzględniany przy ustalaniu podstawy opodatkowania daniną solidarnościową” – stwierdził Dyrektor KIS.*



Samodzielne lokale mieszkalne stanowiące własność Spółki nie stanowią budynków, a tym samym nie są objęte podatkiem dochodowym od przychodu ze źródła trwałego będącego budynkiem określonym w art. 24b ust. 1 ustawy o CIT – tak wynika z interpretacji Dyrektora KIS z 26 sierpnia 2021 r. (0111-KDIB1-2.4010.253.2021.1.ANK).

Sprawa dotyczyła spółki, która jest właścicielem samodzielnych lokali mieszkalnych, które sukcesywnie sprzedawane są najemcom. Spółka sprzedając samodzielne lokale ustanawia ich odrębną własność.

*„Zauważyć należy, że jeżeli podatkiem określonym w art. 24b updop, w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2019 r., miałyby być objęte również samodzielne lokale mieszkalne stanowiące odrębną własność, ustawodawca dałby temu wyraz poprzez jednoznacznie skonstruowaną normę prawną, odnoszącą się do lokali stanowiących odrębną własność” – wskazał Dyrektor KIS.*



W celu uznania, że dany podmiot spełnia definicję „spółki nieruchomościowej niezbędne jest łączne spełnienie ustawowych przesłanek – tak wynika z interpretacji Dyrektora KIS z 24 sierpnia 2021 r. (0111-KDIB1-2.4010.235.2021.1.AK).

Sprawa dotyczyła SPV, która powzięła wątpliwość, czy w związku ze sprzedażą jej udziałów posiadanych przez rezydenta podatkowego w Holandii będzie płatnikiem CIT w Polsce pomimo, iż nie uzyskuje przychodów z tytułu najmu oraz wartość bilansowa nieruchomości za rok poprzedzający rok sprzedaży nie przekroczy 10 mln zł.

*„W związku z tym, że Wnioskodawca nie spełnia przesłanek do uznania go za spółkę nieruchomościową w rozumieniu art. 4a pkt 35 ustawy o CIT, nie będzie również zobowiązany jako płatnik do wpłacenia zaliczki na podatek w związku z Transakcją na podstawie art. 26aa ust. 1 ustawy o CIT” – ocenił Dyrektor KIS.*

# Potrzebujesz wsparcia? **Masz pytania?** Zadzwoń lub napisz



**Małgorzata Wąsowska**

Doradca podatkowy / Wspólnik / Head of Tax Practice

+48 691 477 047

[malgorzata.wasowska@actlegal-bsww.com](mailto:malgorzata.wasowska@actlegal-bsww.com)



**Michał Brzozowicz**

Doradca podatkowy / Adwokat / Starszy prawnik

+48 665 667 110

[michal.brzozowicz@actlegal-bsww.com](mailto:michal.brzozowicz@actlegal-bsww.com)



**Jakub Świetlicki vel Węgorek**

Doradca podatkowy / Aplikant adwokacki / Prawnik

+48 505 703 768

[jakub.swietlicki@actlegal-bsww.com](mailto:jakub.swietlicki@actlegal-bsww.com)



**Szymon Kokot**

Aplikant adwokacki / Prawnik

+48 691 557 507

[szymon.kokot@actlegal-bsww.com](mailto:szymon.kokot@actlegal-bsww.com)