

## KOMENTARZ

# VAT od gruntów z budynkiem i bez



**ARTUR CMOCH**  
doradca podatkowy, wspólnik  
zarządzający **GWW Itax**

**S**przedający zabudowane grunty powinni pamiętać, że podatek, jaki przyjdzie im zapłacić od danej transakcji, zależy od wysokości stawki VAT poszczególnych budynków i budowli na niej posadowionych. Przykładowo, jeżeli sprzedaż danego budynku lub budowli korzysta ze zwolnienia z opodatkowania, cała transakcja podlegać będzie zwolnieniu z VAT. Co istotne, zgodnie z utrwaloną praktyką organów podatkowych, dla potrzeb ustalenia właściwej stawki VAT każda z działek wchodzących w skład nieruchomości jest traktowana jako odrębny przedmiot obrotu. Nie ma przy tym znaczenia, czy nieruchomość objęta jest jedną księgą wieczystą.

**Szczegółowe regulacje dotyczące zasad zwalniania z opodatkowania budynków oraz budowli zawarte zostały w art. 43 ustawy o VAT.** Przepisy ustawy o VAT przewidują, że w razie gdy transakcja podlega zwolnieniu z VAT, strony mogą wybrać opcję opodatkowania sprzedaży. Wprawdzie opcja wyboru opodatkowania nie zawsze jest możliwa, ale warto o niej pamiętać, gdyż w pewnych sytuacjach ma wymierne korzyści dla uczestników transakcji. Przykładowo, jeżeli zbycie dokonywane jest pomiędzy podatnikami VAT, wybór tej opcji jest korzystny dla obu stron transakcji. Dlaczego? Ponieważ VAT jest co do zasady neutralny dla przedsiębiorców prowadzących działalność opodatkowaną tym podatkiem. W naszym przykładzie, dzięki wystąpieniu VAT nie pojawia się już obowiązek zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych, który w przypadku zakupu nieruchomości wynosi 2 proc.

**Pamiętając o tym, że o zasadach opodatkowania VAT decyduje stawka właściwa dla budynku albo budowli, należy zwrócić uwagę na wyrok NSA o sygn. I FSK 918/11.** W orzeczeniu tym sąd stwierdził, że dla celów kwalifikacji gruntu jako zabudowanego budowlą nie można odwoływać się do definicji budowli wynikającej z prawa budowlanego, lecz należy badać ekonomiczny cel transakcji. Orzeczenie NSA oznacza więc, że zbycie gruntu ogrodzonego siatką nie ma na celu zbycia rzeczowej siatki, lecz sam grunt, a co za tym idzie – przedmiotem dostawy był niezabudowany grunt. Kluczowe w kontekście tego wyroku jest jednak przekonanie NSA, że budowlą na gruncie prawa budowlanego niekoniecznie musi być budowlą na gruncie podatku VAT. Dla podatników może to oznaczać problem z oceną, czy w danej sytuacji mamy do czynienia z gruntem zabudowanym czy niezabudowanym.

” Najwyższy Sąd Administracyjny stwierdził, że dla celów kwalifikacji gruntu jako zabudowanego budowlą nie można odwoływać się do definicji budowli wynikającej z prawa budowlanego, lecz należy badać ekonomiczny cel transakcji.