

KOMENTARZ PRAWNIKA

Kłopoty z pierwszym zasiedleniem



WOJCIECH DĄBROWSKI
konsultant **GW Tax**

Definicja tzw. pierwszego zasiedlenia obowiązuje na gruncie ustawy VAT już ponad 5 lat i nadal budzi wiele kontrowersji. Jej wieloznaczny charakter ujednolicają sądy administracyjne. Jak pokazuje praktyka, nie zawsze z dobrym skutkiem dla podatnika, któremu niejednokrotnie sprzedaż nieruchomości nakazuje się w części zwolnić, a w części opodatkować VAT.

Absurdy te najlepiej prześledzić na konkretnym przykładzie. I tak: sprzedaży polegać miał teren, w skład którego wchodziło prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynku. Cała posiadłość nabyta została w 1998 r. W latach 90. w budynku dokonano nakładów służących jego ulepszeniu, które wyniosły ponad 30 proc. wartości całej posiadłości. Spółka w 2007 i 2008 r. oddała w najem parter oraz poddasze odnowionego budynku, pozostawiając na potrzeby własnej działalności piwnicę. Wystąpiła też z wnioskiem o interpretację indywidualną dla potwierdzenia stanowiska, iż dostawa całej posiadłości będzie zwolniona od opodatkowania (art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy VAT).

Minister finansów, a następnie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku, w wyroku z 16.07.2014 r. (sygn. I SA/Gd 646/14) odmówił jej prawa do zastosowania zwolnienia od VAT dla całości zbywanej posiadłości. Argumentowano, że w przypadku piwnicy budynku nie doszło do pierwszego zasiedlenia.

Już sama definicja pierwszego zasiedlenia, jednoznaczna na gruncie polskich przepisów, na pewno taką nie jest, biorąc pod uwagę regulacje wspólnotowe. Więcej, regulacje dotyczące opodatkowania VAT dostaw nieruchomości są niezgodnie z przepisami wspólnotowymi. Z tego też powodu sądy administracyjne zostały niejako zmuszone do latania luk prawnych i wypracowały w tym zakresie własne stanowisko, zawarte m.in. w wyrokach NSA z 4.10.2011 r., sygn. I FSK 1605/10 oraz WSA z 9.12.2013 r., sygn. I SA/Sz 474/13. Najpewniej, bazując na tych orzeczeniach, uznano, że pierwsze zasiedlenie może być dokonane częściowo – jeden towar podlega więc w części zwolnieniu, a w części opodatkowaniu. Takie stanowisko jest jednak niezgodne z samą definicją pierwszego zasiedlenia, a ponadto powoduje wiele dalszych problemów, jak kwestie następczego opodatkowania zbywanej nieruchomości podatkiem PCC czy proporcjonalnego odliczania od niej podatku VAT.

Podatnik z tymi problemami zostaje sam. Największy kłopot ma jednak w sytuacji, gdy zarówno organy podatkowe, jak i sąd odmawiają wskazania właściwej metody do obliczenia części zwolnionej i opodatkowanej zbywanej budowli. Jak wskazał gdański sąd, ocena prawidłowości danej metody może być dokonana tylko podczas kontroli lub postępowania podatkowego (sic!). Jaki sąd wniosek dla podatników sprzedających nieruchomości? Muszą przywiązywać szczególną wagę do sposobu korzystania z budynków mogących być w przyszłości przedmiotem sprzedaży. Jeśli zaś chodzi o określenie właściwego sposobu ustalania proporcji części opodatkowanych i zwolnionych z VAT: poprawna powinna być każda metoda, z zastrzeżeniem, że podatnik zdoła racjonalnie uzasadnić jej wybór.