

Przy wywłaszczeniu grozi czasem podwójny VAT

NIERUCHOMOŚCI Osoba oddająca działkę pod budowę drogi ma prawo do innego gruntu. Taka zamiana może być jednak opodatkowana

PRZEMYSŁAW WOJTASIK

Specjalne przepisy przyspieszające przejęcie potrzebnych do budowy terenów ułatwiają inwestycje. Pojawiają się jednak problemy podatkowe.

- Na mojej działce ma być budowana droga - opowiada czytelnik. - Ponieważ gmina nie ma pieniędzy, burmistrz zaproponował inny grunt. Uważa jednak, że zamiana będzie u obu stron opodatkowana VAT. Czy oznacza to, że będę musiał zapłacić ponad 1 mln zł fiskusowi (grunt jest wart prawie 5 mln)? - pyta.

Problem z fakturami

- Z ustawy o VAT wynika, że oddanie nieruchomości w zamian za odszkodowanie (zarówno pieniężne, jak i rzeczowe) to dostawa towaru - mówi Paweł Fałkowski, doradca podatkowy w kancelarii FL Tax. - Powinna być opodatkowana, oczywiście tylko wtedy, gdy zbywca jest podatnikiem VAT, np. prowadzi działalność gospodarczą i wykorzystuje w niej

wywłaszczaną działkę. Ponieważ podatnikiem VAT z tytułu przekazania zamiennego gruntu jest także gmina, obie strony powinny wystawić faktury.

Czy oznacza to, że w takiej sytuacji właściciel wywłaszczanej działki musi odprowadzić VAT do urzędu skarbowego?

- Jeśli grunty są tyle samo warte, podatek należny i naliczony skompensuje mu się w deklaracji - tłumaczy Andrzej Nikończyk, doradca podatkowy w kancelarii KNDP. - Problem będzie, jeśli swoją fakturę wystawi np. w lipcu, a od gminy dostanie w sierpniu. Wtedy do 25 sierpnia będzie musiał zapłacić VAT należny, natomiast naliczony wykaże dopiero w deklaracji składanej

Negocjując warunki transakcji, warto zwrócić uwagę, czy wycena jest netto czy brutto

OPINIA

Joanna
Szebda-Zaluska

radca prawny, wspólnik
w **GW Legal**



DLA „RZ”

ARCHIWUM PRYWATNE

Zarówno ustawa o gospodarce nieruchomościami, jak i tzw. specustawa drogowa pozwalają na wywłaszczenie nieruchomości przeznaczonej pod planowaną inwestycję celu publicznego. Co do zasady za przejmowaną działkę osobie wywłaszczanej przysługuje odszkodowanie w formie pieniężnej. Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego może jednak zaproponować nieruchomość zamienną. Przyznanie takiej nieruchomości wymaga zgody osoby wywłaszczanej, tym bardziej że gdy jej wartość przekracza wysokość ustalonego odszkodowania, jest zobowiązana do dopłaty. Jeśli się nie zgodzi, wywłaszczający powinien zapłacić odszkodowanie w formie pieniężnej. ■

we wrześniu i na jego zwrot będzie musiał trochę zaczekać (co do zasady 60 dni). Dlatego warto dopilnować, aby wszystko odbyło się w jednym miesiącu.

Eksperti podkreślają jednak, że w większości wypadków wywłaszczana osoba nie powinna być opodatkowana.

Wartość działek

- Z reguły przejmowana działka jest składnikiem majątku prywatnego jej właściciela - mówi Fałkowski. - Jeśli nie podjął on w celu jej zbycia działań charakterystycznych dla profesjonalnego handlowca (np. uzbrojenie terenu, czynno-

ści marketingowe), nie ma przesłanek dla uznania, że prowadzi w tym zakresie działalność gospodarczą. Nie musi więc wystawiać faktury i rozliczać VAT.

- Zamiana powinna być wtedy neutralna finansowo dla wywłaszczanego, oczywiście jeśli wartość jego działki odpowiada wartości gruntu oferowanego przez gminę łącznie z VAT - dodaje Nikończyk. - Gorzej, jeśli gminna działka wyceniona jest w kwocie netto (jak z reguły robia biegli), bo osoba wywłaszczana będzie musiała dopłacić VAT z własnej kieszeni. ■

📧 masz pytanie, wyślij e-mail do autora
p.wojtasik@rp.pl