

## VAT OD OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI – OBJAŚNIENIA MF

W dniu 11 grudnia br. Ministerstwo Finansów opublikowało objaśnienia dotyczące sposobu opodatkowania transakcji sprzedaży nieruchomości komercyjnych.

Najistotniejsze wytyczne w tym zakresie podsumowujemy poniżej.

### MOMENT OCENY I OKOLICZNOŚCI TRANSAKCJI

Transakcję należy uznać za zbycie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, jeżeli **na moment transakcji** spełnione są łącznie następujące kryteria:

1. przenoszony na nabywcę zespół składników majątku posiada zaplecze umożliwiające kontynuację działalności prowadzonej przez zbywcę i wystarczający do prowadzenia tej działalności, oraz
2. nabywca – w ramach swojej działalności – ma zamiar kontynuowania działalności prowadzonej w dotychczasowym zakresie przez zbywcę przy pomocy składników majątkowych będących przedmiotem transakcji.

### ZAKRES TRANSAKCJI

#### KLUCZOWE ELEMENTY TRANSAKCJI

Przy ocenie prawidłowej klasyfikacji transakcji należy zwrócić szczególną uwagę na to, czy następujące składniki majątkowe są przedmiotem transakcji:

1. standardowe typowe elementy transakcji tj. grunt, budynek (budynki), budowle, infrastruktura techniczna oraz przynależności, prawa i obowiązki z umów najmu które przechodzą na kupującego z mocy prawa, jak również prawa i obowiązki z umów najmu (odpowiednio dzierżawy), na podstawie których wynajmowane powierzchnie nie zostały (i nie zostaną do dnia transakcji) przekazane najemcom
2. prawa i obowiązki z umów, na podstawie których udzielono zbywcy finansowania dłużnego na realizację, nabycie, modernizację, adaptację lub przebudowę przenoszonej nieruchomości, o ile zbywca korzystał z takiego finansowania i jest stroną takich umów
3. umowy o zarządzanie nieruchomością
4. umowy zarządzania aktywami
5. należności o charakterze pieniężnym związane z przenoszonym majątkiem.

*Nie w każdym przypadku konieczne jest przeniesienie wszystkich elementów wskazanych w punktach 1-5 powyżej. Wystarczające jest przeniesienie na nabywcę minimum środków pozwalających na kontynuowanie realizowanej uprzednio w tym przedsiębiorstwie działalności gospodarczej.*

#### ZAMIAR KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI

- W celu oceny zamiaru kontynuowania działalności zbywcy kluczowy jest moment dokonania transakcji.
- Późniejsza zmiana sposobu wykorzystania nieruchomości nie daje podstaw do uznania, że nabywca nie miał zamiaru kontynuowania działalności prowadzonej dotychczas przez zbywcę.

*Dla przykładu, kontynuowanie wynajmu nieruchomości komercyjnej przez jakiś okres po zawarciu transakcji nie stanowi samoistnej okoliczności potwierdzającej zamiar kontynuowania przez nabywcę działalności prowadzonej dotychczas przez zbywcę (np. jeżeli w krótkim okresie planowane jest wyburzenie).*

- Niemożliwe jest spełnienie przesłanki kontynuowania działalności przez nabywcę, jeśli po transakcji nabywca będzie podejmował dodatkowe działania faktyczne lub prawne (zawieranie umów) niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej w oparciu o przejęte składniki.

*Dla przykładu, nabywca sam zawiera umowy o zarządzanie nieruchomością i zarządzanie aktywami, nawet z tymi samymi podmiotami, które świadczyły ww. usługi na rzecz zbywcy. W takim przypadku nabywca podejmuje dodatkowe działania w celu kontynuowania działalności gospodarczej zbywcy.*

## MNIEJ ISTOTNE ELEMENTY TRANSAKCJI

Mniej istotne elementy transakcji, nieświadczące definitywnie o klasyfikacji jako przedsiębiorstwo / jego zorganizowana część to:

1. nieruchomości stanowiące wyposażenie budynku
2. prawa z zabezpieczeń prawidłowego wykonania obowiązków wynikających z umów najmu ustanowionych przez najemców
3. prawa z gwarancji należytego wykonania przez wykonawców prac związanych z pracami budowlanymi / remontowymi prowadzonymi w budynku
4. prawa i obowiązki wynikające z umów serwisowych, w tym m.in. umów dotyczących świadczenia usług ochrony obiektu, sprzątnięcia, obsługi nieruchomości (tzw. facility management agreement), itp.
5. prawa autorskie na wskazanych w dotyczących ich umowach polach eksploatacji, w tym prawa autorskie do projektu budynku, prawa autorskie i prawo ochronne na zastrzeżone znaki towarowe
6. prawa z licencji do oprogramowania wykorzystywanego do obsługi nieruchomości
7. prawa do domen internetowych dotyczących nieruchomości
8. dokumentacja techniczna dotycząca budynku, w szczególności książki obiektu, projekty budowlane, protokoły z kontroli przeciwpożarowych lub kominiarskich
9. dokumentacja prawna dotycząca budynku – np. kopie umów, decyzji administracyjnych.

## PRZYKŁADY PRAKTYCZNE: ZBYCIE AKTYWA POD VAT

W poniższych sytuacjach transakcje nabycia nieruchomości podlegają co do zasady przepisom ustawy o VAT:

- nieruchomości nabywane od dewelopera (różne przedmioty działalności zbywcy i nabywcy)
- nabycie nieruchomości od jej dotychczasowego użytkownika i oddanie nieruchomości zbywcy na podstawie umowy leasingu (sale and lease back)
- nabycie nieruchomości przez jej dotychczasowego najemcę
- nabycie nieruchomości w celu jej wyburzenia i dokonania nowej inwestycji.

## KONTAKT

**Niniejszy dokument został przygotowany wyłącznie w celach informacyjnych i ma charakter ogólny. Każdorazowo przed podjęciem działań na podstawie prezentowanych informacji rekomendujemy uzyskanie wiążącej opinii ekspertów TPA Poland.**

W naszej ocenie, w celu rozstrzygnięcia wątpliwości czy planowaną transakcję należy uznać za zbycie przedsiębiorstwa lub zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa, objaśnienia opublikowane przez MF są pomocne. Jednakże w sytuacji, gdy zakres planowanej transakcji odbiega od zakresu opisanego w objaśnieniach, warto wystąpić o interpretację indywidualną.



Jeżeli są Państwo zainteresowani indywidualnymi konsultacjami w zakresie danych stanów faktycznych zapraszamy do kontaktu.



**Małgorzata Dankowska**  
*Partner kierująca zespołem ds. nieruchomości oraz warszawską praktyką podatkową TPA Poland*  
+48 663 877 788  
malgorzata.dankowska@tpa-group.pl



**Paulina Nawrat**  
*Senior Manager*  
+48 604 999 399  
paulina.nawrat@tpa-group.pl



**Wojciech Słomka**  
*Manager*  
+48 604 999 388  
wojciech.slomka@tpa-group.pl



**Monika Stachurska-Waga**  
*Manager*  
+48 604 999 400  
monika.stachurska-waga@tpa-group.pl

**TPA** to wiodąca międzynarodowa grupa konsultingowa oferująca kompleksowe usługi doradztwa biznesowego w 12 państwach Europy Środkowej i Południowo-Wschodniej.

**W Polsce** TPA należy do największych firm doradczych. Zapewniamy międzynarodowym koncernom oraz dużym przedsiębiorstwom krajowym efektywne rozwiązania biznesowe z zakresu doradztwa podatkowego, doradztwa transakcyjnego, audytu finansowego, corporate finance, outsourcingu księgowego i administracji płacowej, a także doradztwa personalnego.

Naturalnym uzupełnieniem naszych interdyscyplinarnych usług jest obsługa prawna, którą od 2018 r. oferujemy pod marką **Baker Tilly Woroszyńska Legal**. Zespół kancelarii tworzą prawnicy z wieloletnim, międzynarodowym doświadczeniem transakcyjnym, procesowym i doradczym.

TPA Poland oraz Baker Tilly Woroszyńska Legal są jedynymi reprezentantami **Baker Tilly International w Polsce** - jednej z największych globalnych sieci niezależnych firm doradczych.

Jako członek Baker Tilly International, łączymy zalety zintegrowanej, interdyscyplinarnej obsługi „one-stop-shop” z lokalną ekspertyzą i zasięgiem międzynarodowej grupy doradczej.

[www.tpa-group.pl](http://www.tpa-group.pl) | [www.bakertilly.pl](http://www.bakertilly.pl)

