



5S INVEST

Zwrot podatku VAT
za zakup nieruchomości
inwestycyjnej





5S INVEST

Zakup nieruchomości inwestycyjnej przeznaczonej pod wynajem obarczony jest podatkiem VAT w wysokości 23%. W poniższym poradniku prezentujemy informacje, **w jaki sposób otrzymać zwrot podatku za zakup takiej nieruchomości przez osobę fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej**, jak również przez osoby fizyczne prowadzące jednoosobową działalność gospodarczą.

5s.com.pl
kontakt@5s.com.pl
+48 538 345 345



5S INVEST

Możliwość uzyskania zwrotu podatku VAT bez obowiązku rejestrowania działalności gospodarczej

Zgodnie z art. 86 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (dalej: „Ustawa VAT”), w zakresie, w jakim towary i usługi są wykorzystywane do wykonywania czynności opodatkowanych, podatnikowi **przysługuje prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego**.

Należy przy tym podkreślić, iż wykonywanie opodatkowanych czynności najmu w niewielkiej skali **nie musi wiązać się z obowiązkiem rejestrowania działalności gospodarczej**, o której mowa w ustawie z dnia 6 marca 2018 roku Prawo przedsiębiorców. **W Państwa przypadku najem Apartamentu nie powinien się zatem łączyć z takim obowiązkiem.**



5S INVEST

Jednocześnie wskazujemy, iż warunkiem uzyskania przez Państwa zwrotu VAT jest **używanie przedmiotowych Apartamentów w całości do wykonywania czynności opodatkowanych** stawką podatkową VAT w wysokości 23% (**najem**), **nie zaś na własne potrzeby**.

Wykorzystywanie Apartamentu częściowo na własne potrzeby spowoduje obowiązek odrębnego określenia czynności, w stosunku do których prawo do odliczenia przysługuje oraz czynności, w stosunku do których brak prawa do odliczenia i przyporządkowania im odpowiednich kwot podatku naliczonego przy nabyciu nieruchomości, co oznacza, iż nie byłoby Państwo wówczas uprawnieni do odliczenia całego podatku VAT. **W związku z powyższym dla celów odliczenia VAT rekomendujemy wykorzystanie Apartamentu w całości na cele czynności opodatkowanych w postaci najmu.**

Procedura zwrotu podatku VAT jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej

Aby skorzystać z prawa do odliczenia VAT przy zakupie Apartamentu, powinni Państwo:

1. Zarejestrować się w charakterze podatnika VAT czynnego. W tym celu, zgodnie z art. 96 ust. 1 Ustawy VAT, konieczne będzie złożenie w urzędzie skarbowym właściwym według miejsca zamieszkania/siedziby zgłoszenia rejestracyjnego VAT-R.

W przypadku, gdy najem Apartamentu będzie stanowił dla Państwa jedyną działalność podlegającą opodatkowaniu VAT, podmiotem właściwym dla złożenia VAT-R będzie Naczelnik Urzędu Skarbowego w miejscu zamieszkania inwestora. Jako datę rezygnacji z prawa do zwolnienia od opodatkowania VAT (pole nr 36) należy wskazać datę wpłaty pierwszej zaliczki na zakup Apartamentu lub datę podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży Apartamentu (w zależności która z nich przypada wcześniej).

Informujemy, że w 1 roku posiadania statusu czynnego podatnika VAT nie ma możliwości rozliczania podatku kwartalnie.



5S INVEST

2. Ujmować, zgodnie z art. 109 ust. 3 Ustawy VAT, otrzymane od sprzedawcy Apartamentu faktury dokumentujące kolejne wpłaty na zaku Apartamentu (na których uwidoczniony będzie NIP podatnika) w rejestrze zakupów VAT.

3. Wystawiać faktury VAT dokumentujące należności z tytułu czynszu najmu i ujmować je w rejestrze sprzedaży VAT.

4. Składać, zgodnie z art. 99 ust. 1 Ustawy VAT, deklaracje VAT, w których wykażą Państwo wartość podatku należnego i naliczonego. Zasadą jest składanie deklaracji podatkowych w okresach miesięcznych, w terminie do 25 dnia następnego miesiąca.



5S INVEST

Wniosek o zwrot nadwyżki podatku, przeniesienie nadwyżki i obniżenie kwoty podatku z tytułu nabycia nieruchomości

1. Obniżyć kwotę podatku należnego z tytułu dokonanej w danym miesiącu (kwartale) sprzedaży o kwotę podatku naliczonego z tytułu nabycia Apartamentu (w praktyce, w Państwa przypadku, do czasu wystawienia pierwszej faktury z tytułu czynszu najmu, takiej możliwości nie będzie),
2. Przenieść nadwyżkę podatku naliczonego nad należnym na kolejne okresy rozliczeniowe,

4. Złożyć wniosek o zwrot nadwyżki podatku naliczonego VAT. Zgodnie z art. 87 Ustawy VAT, zwrot VAT na rachunek bankowy podatnika następuje:

w terminie 40 dni od dnia złożenia rozliczenia przez podatnika (dla okresów od 01.02.2026), gdy podatnik wykonał w okresie rozliczeniowym czynność opodatkowaną (w przypadku, gdy zasadność zwrotu będzie wymagała dodatkowego zweryfikowania, naczelnik urzędu skarbowego może ten termin wydłużyć),

na wniosek podatnika, w terminie 25 dni od dnia złożenia rozliczenia, jeżeli kwoty podatku naliczonego, wykazane w deklaracji podatkowej, wynikają m.in. z faktur dokumentujących należności, które zostały w całości zapłacone, faktury bezgotówkowe i są spełnione warunki z art. 87 ust. 6 Ustawy o VAT,

w terminie 180 dni od dnia złożenia rozliczenia przez podatnika, gdy podatnik nie wykonał w okresie rozliczeniowym żadnej sprzedaży opodatkowanej w Polsce.

W praktyce zatem, muszą się Państwo liczyć z 180 – dniowym terminem zwrotu VAT, bądź też zdecydować się na przeniesienie nadwyżki na kolejne okresy rozliczeniowe, co będzie korzystne zwłaszcza w przypadku, gdy dokonają Państwo rejestracji w charakterze podatnika VAT na krótko przed przewidywanym otrzymaniem pierwszego czynszu najmu.



5S INVEST

Procedura zwrotu podatku VAT jako osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą

Aby odliczyć VAT od zakupionego Apartamentu, **osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą zarejestrowaną w CEiDG bądź KRS musi posiadać status czynnego podatnika VAT.**

Osoby nabywające Apartament, które prowadzą już działalność gospodarczą i mają status podatnika

VAT czynnego, odliczają VAT z tytułu wydatków poniesionych na jego zakup w miesiącu (kwartale) otrzymania dokumentującej te wydatki faktury, według metodologii przedstawionej powyżej w odniesieniu do osób nieprowadzących działalności gospodarczej zarejestrowanej w CEiDG czy KRS.



5S INVEST

Natomiast osoby, które prowadząc działalność gospodarczą korzystały do tej pory ze zwolnienia z opodatkowania VAT, o którym mowa w art. 113 Ustawy VAT, **w celu uzyskania zwrotu VAT od nabycia Apartamentu, będą zobowiązane do rezygnacji z tego zwolnienia i złożenia zgłoszenia rejestracyjnego VAT-R.**

Zgodnie z art. 113 ust. 4 Ustawy VAT, warunkiem rezygnacji ze zwolnienia jest złożenie naczelnikowi urzędu skarbowego pisemnego zawiadomienia przed początkiem miesiąca, w którym nastąpi rezygnacja ze zwolnienia. **Zawiadomienie o rezygnacji ze zwolnienia należy zatem złożyć przed początkiem miesiąca,** w którym nastąpi wpłata pierwszej zaliczki, najlepiej przed podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży Apartamentu.

Zwracamy jednak uwagę na fakt, iż w przypadku rezygnacji ze zwolnienia, będą Państwo zobowiązani do naliczania podatku VAT od całej dokonywanej przez Państwa w ramach działalności gospodarczej sprzedaży, nie tylko wynikającej z najmu Apartamentu.



5S INVEST

Odliczenie podatku VAT od zakupionego Apartamentu możliwe będzie poprzez:

●

pomniejszenie, zgodnie z art. 86 ust. 1 Ustawy VAT, kwoty podatku należnego wynikającego ze sprzedaży opodatkowanej w danym okresie rozliczeniowym o podatek naliczony wynikający z faktur dokumentujących nabycie Apartamentu;

●

w przypadku, gdy kwota podatku naliczonego będzie w okresie rozliczeniowym wyższa od kwoty podatku należnego, zgodnie z art. 87 ust. 1 Ustawy VAT, mają Państwo prawo do obniżenia o tę różnicę kwoty podatku należnego za następne okresy rozliczeniowe lub zwrotu podatku VAT na rachunek bankowy.

Zgodnie z art. 87 Ustawy VAT, zwrot VAT na rachunek bankowy podatnika następuje:

●
w terminie 40 dni (od 01.02.2026) od dnia złożenia rozliczenia przez podatnika, gdy podatnik wykonał w okresie rozliczeniowym czynność opodatkowaną (w przypadku, gdy zasadność zwrotu będzie wymagała dodatkowego zweryfikowania, naczelnik urzędu skarbowego może ten termin wydłużyć).

●
na wniosek podatnika, w terminie 25 dni od dnia złożenia deklaracji, jeżeli kwoty podatku naliczonego, wykazane w deklaracji podatkowej, wynikają m.in. z faktur dokumentujących należności, które zostały w całości zapłacone za pośrednictwem rachunku bankowego – spełnienie warunków z art. 87, ust. 6 Ustawy o VAT.

●
w terminie 180 dni od dnia złożenia rozliczenia przez podatnika, gdy podatnik nie wykonał w okresie rozliczeniowym czynności opodatkowanej.



5S INVEST

**Masz jeszcze pytania dotyczące zwrotu VAT
lub chcesz omówić swoją sytuację indywidualnie?**

Jesteśmy do Twojej dyspozycji - chętnie wszystko
wyjaśnimy i pomożemy przejść przez cały proces krok
po kroku. Skontaktuj się z nami lub ze swoim Doradcą.

+48 538 345 345

kontakt@5s.com.pl