



**MARIAŃSKI**  
GROUP

# **ALERT**

**Weryfikacja wysokości  
opodatkowania VAT  
przy sprzedaży & zakupie  
nieruchomości zabudowanych**

MARIAŃSKI GROUP  
Łódź, kwiecień 2019r.

# ORGANY PODATKOWE WERYFIKUJĄ ROZLICZENIA VAT PRZY SPRZEDAŻY I ZAKUPIE NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH

---

W ostatnim czasie organy podatkowe podjęły czynności weryfikacyjne, dotyczące prawidłowości stosowanych zasad rozliczenia w VAT dostaw nieruchomości zabudowanych .

W ramach tego organy:

- **sprawdzają prawidłowość określenia przez strony momentu pierwszego zasiedlenia** budynków, budowli lub ich części,
- oraz **niejednokrotnie kwestionują zasadność zastosowanej stawki VAT lub zwolnienia podatkowego co do transakcji realizowanych od listopada 2017 r.**

Uznając, że **do pierwszego zasiedlenia doszło wcześniej niż 2 lata przed zbyciem nieruchomości** (np. na skutek wykorzystania nieruchomości w działalności gospodarczej dostawcy), organy podatkowe **stwierdzają brak podstaw do naliczenia VAT przy tej dostawie.**

Faktura z wykazaniem podatkiem odnosząca się, według twierdzeń organu, do transakcji zwolnionej z VAT, może zostać uznana za fakturę w rozumieniu art. 108 ustawy o VAT, co będzie wiązało się z ustaleniem zaległości podatkowej u dostawcy nieruchomości. Jednocześnie u nabywcy zanegowane zostanie prawo do odliczenia podatku, naliczonego z takiej faktury.

Swoje stanowisko, organy podatkowe opierają przede wszystkim na wnioskach wynikających z orzeczenia TSUE z 16.11.2017 r. w sprawie C-308/16, w którym potwierdzona została niezgodność art. 2 pkt 14 ustawy o VAT z unijną dyrektywą. Co istotne, wskazany przepis polskiej ustawy wciąż nie został znowelizowany pod kątem ww. wyroku. Może to rodzić wątpliwości u wielu podmiotów, a także stanowić podstawę do podważania przez organy kwot podatku należnego i naliczonego u podatników VAT.

---

*Nasza Kancelaria oferuje Państwu pomoc i wsparcie zespołu ekspertów, w zakresie analizy opodatkowania transakcji związanych z zakupem i sprzedażą nieruchomości zabudowanych oraz oceny ryzyka podatkowego w poszczególnych przypadkach.*

*Jednocześnie proponujemy Państwu przygotowanie „defence file” w formie opinii prawno-podatkowej w celu zabezpieczenia przed ewentualnym kwestionowaniem rozliczeń podatkowych oraz naszą reprezentację w toku postępowania przed organami podatkowymi, a także sądami administracyjnymi.*



## MARIAŃSKI GROUP

*Uprzejmie prosimy, abyście Państwo potraktowali ten materiał jako informacyjny i nie mający charakteru opinii lub porady prawnej.*

*W razie jakichkolwiek pytań lub wątpliwości zapraszamy Państwa do kontaktu: [kancelaria@marianskigroup.pl](mailto:kancelaria@marianskigroup.pl), tel. 42 207 76 76*

*Informacje o bieżącej działalności Kancelarii, zakresie praktyki czy przygotowane przez nas alerty, możecie Państwo znaleźć na naszej stronie internetowej: [www.marianskigroup.pl](http://www.marianskigroup.pl)*

**PROF  
ESJON  
ALIZM  
& PASJA**

### **Mariański Group Kancelaria Prawno-Podatkowa**

ul. Tylna 4c lok. 1, 90-348 Łódź

[www.marianskigroup.pl](http://www.marianskigroup.pl)  
[kontakt@marianskigroup.pl](mailto:kontakt@marianskigroup.pl)