

Każda osoba fizyczna niezależnie od tego czy prowadzi działalność gospodarczą, nabywając lokal może skorzystać z odliczenia podatku VAT.

Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 86 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 z późn. zm.) – 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.

Wykonywanie opodatkowanych czynności najmu w niewielkiej skali nie musi wiązać się z obowiązkiem rejestrowania działalności gospodarczej, o której mowa w ustawie z dnia 2 lipca 2004 roku o swobodzie działalności gospodarczej.

Aby skorzystać z możliwości odliczenia podatku VAT od zakupu lokalu należy:

- Zarejestrować się we właściwym Urzędzie Skarbowym jako czynny podatnik VAT. Czynności tej dokonuje na formularzu VAT-R najlepiej przed podpisaniem umowy zakupu lokalu (najpóźniej przed wpłaceniem zaliczki).
- Po otrzymaniu faktury (po wpłaceniu zaliczki na zakup lokalu) od dewelopera, ujmować ją w ewidencji zakupu VAT oraz składać comiesięczne (do 25. dnia po zakończeniu miesiąca) deklaracje VAT-7.
- Po spełnieniu powyższych warunków, Nabywca wraz ze złożeniem deklaracji VAT będzie mógł przenieść nadwyżkę podatku naliczonego nad należnym do rozliczenia w następnych okresach lub może złożyć umotywowany wniosek do Urzędu Skarbowego o zwrot podatku VAT. W tym drugim przypadku mamy do czynienia z sytuacją, w której Nabywca podatnik wykaże jedynie kwotę podatku naliczonego (związanego z zapłatą zaliczek za lokal), natomiast nie wykaże żadnego podatku należnego (który pojawi się dopiero w momencie wynajmowania lokalu operatorowi hotelu) i w związku z tym zgodnie z art. 87 ust 5a, przysługuje mu zwrot podatku naliczonego w terminie 180 dni od dnia złożenia rozliczenia (złożenia deklaracji). We wniosku Nabywca będzie twierdził, iż zwrot podatku jest uzasadniony ponieważ:
 - lokal nie został zakupiony do celów mieszkalnych;
 - został zakupiony, aby w przyszłości czerpać korzyści z wynajmu o czym świadczy fakt, iż w umowie zobowiązującej Nabywca zobowiązał do podpisania jednocześnie umowy najmu lokalu. Na mocy umowy najmu Nabywca będzie wystawiał fakturę VAT za wynajem zakupionego lokalu wobec operatora hotelowego. W ten sposób będzie wykazany związek pomiędzy podatkiem naliczonym, o którego zwrot Nabywca występował, a działalnością opodatkowaną Nabywcy zgodnie z treścią art. 86 ust 1 ustawy VAT.

* Niniejsza informacja nie stanowi porady podatkowej. Nie może być podstawą jakichkolwiek roszczeń wobec dewelopera.