

Podatki i księgowość

NOWE PRAWO

Pierwsze mieszkanie bez PCC

Od przyszłego roku w przypadku zakupu szóstego i każdego następnego lokalu mieszkalnego w jednej inwestycji podatek od czynności cywilnoprawnych wyniesie 6 proc.

BARTŁOMIEJ HEICHEL

Ustawa z 26 maja 2023 r. wprowadziła kilka istotnych zmian dotyczących podatku od czynności cywilnoprawnych. Jedną z najważniejszych jest zniesienie tego podatku wynoszącego 2 proc. w przypadku zakupu pierwszego mieszkania na rynku wtórnym. Zmiana ta wejdzie w życie 31 sierpnia br., co dla zainteresowanych może w praktyce oznaczać oszczędność rzędu nawet kilkunastu

tysięcy złotych. Warto zatem, aby osoby zainteresowane wstrzymały się jeszcze kilka dni z zakupem mieszkania. Na marginesie należy dodać, że zniesienie odnosi się także do mieszkań nabytych w ramach programu bezpieczny kredyt.

Czy stracą budżety samorządów

Nowa ulga przewidująca zniesienie PCC niekorzyst-

nie odbije się na budżetach miast i gmin, które zasila. Nie jest to zresztą jedyna zmiana wprowadzona w tym roku przez rząd, która negatywnie wpływa na budżety jednostek samorządu terytorialnego (m.in. poszerzono katalog przedmiotów zwolnionych od podatku od spadków i darowizn). Swoistym remedium dla samorządów wydaje się być w tym zakresie podwyższenie PCC od szóstej i każdej kolejnej nieruchomości.

Przeciw hurtowym zakupom

Przedmiotowa nowelizacja ustanawia obowiązek zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych w wysokości 6 proc. od szóstego i każdego następnego lokalu mieszkalnego, stanowiących odrębne nieruchomości w jednym lub kilku budynkach wybudowanych na jednej nieruchomości gruntowej. Przepis ten zacznie obowiązywać od 1 stycznia 2024 r. i ma na celu przede wszystkim przeciwdziałanie hurtowemu wykupowi nieruchomości przez m.in. fundusze mieszkaniowe najczęściej z kapitałem zagranicznym. Tego typu zmiany legislacyjne były już od dłuższego czasu rozważane przez rząd. Zastanawiano się m.in. nad kwestią opodatkowania pustostanów i wprowadzenia dodatkowego obciążenia już trzeciej i każdej następnej nieruchomości. Powstaje zatem pytanie, czy przedmiotowy podatek i opodatkowanie nim

ZDANIEM AUTORA

Bartłomiej Heichel LL.M.

aplikant radcowski w Colectiva Centrum Inicjatyw Społecznych i Prawnych



Zmiany mają zapobiec masowemu wykupowi mieszkań

Wprowadzone przez ustawodawcę zmiany, a w szczególności ich cel, którym jest ochrona rynku nieruchomości przed masowymi wykupami mieszkań i spekulacjami, które negatywnie oddziałują na ceny mieszkań i najmu, należy ocenić pozytywnie. Korzystne jest również zwolnienie z obowiązku zapłaty PCC w przypadku zakupu pierwszego mieszkania na rynku wtórnym stanowiące odciążenie dla osób niemających wystarczających środków na zakup własnego mieszkania. Zmiana może być odczuwalna dla budżetów gmin, jednak przypuszczalnie ubytki te zostaną uzupełnione w związku z podwyższeniem stawki PCC dla szóstej i kolejnej nieruchomości. Zasadne wydaje się być jednak pytanie, czy przyjęte przez ustawodawcę zmiany są wystarczające i przede wszystkim czy PCC w odniesieniu do szóstej i kolejnych nieruchomości skutecznie doprowadzi do ograniczenia spekulacji ze strony zagranicznych przedsiębiorstw i ustabilizowania się cen nieruchomości zarówno dla inwestorów, jak i zwykłych ludzi.

dopiero szóstego i kolejnych zakupionych nieruchomości przyniesie zamierzony skutek i skutecznie ograniczy zjawisko masowego wykupu mieszkań i spekulacji na rynku nieruchomości. Dla porównania w Kanadzie obowiązuje od tego roku podatek (ang. underused housing tax) nakładający obowiązek płacenia za każde mieszkanie niezamieszkałe przez co najmniej pół roku.

Jedna transakcja, dwa podatki

W obecnym stanie prawnym nabywający nieruchomość ma obowiązek zapłacić albo PCC, albo VAT w zależności od tego, jaki charakter ma transakcja i czy sprzedającym jest osoba fizyczna czy przedsiębiorca. Po wejściu w życie przedmiotowej nowelizacji przed-

siębiorcy kupujący większą liczbę mieszkań znajdujących się w jednym lub kilku budynkach wybudowanych na jednej nieruchomości gruntowej będą zobowiązani do uiszczenia dwóch podatków przy tej samej transakcji: VAT i PCC, co stanowi w polskim systemie podatkowym swoiste novum.

Jak jest w krajach Europy Zachodniej

Zła sytuacja na rynku nieruchomości, tj. przede wszystkim wysokie ceny najmu i powszechna niedostępność lokali doprowadziła w przeszłości do licznych protestów w wielu europejskich krajach m.in. w stolicy Niemiec, gdzie miejscowe władze zdecydowały nawet o przeprowadzeniu referendum. Mieszkańcy Berlina w 2021 r. opowiedzieli się w nim za wyłączeniem funduszy mieszkaniowych, w celu ograniczenia masowego wykupu mieszkań. Podobne protesty miały miejsce w Amsterdamie w 2021 r., a także wcześniej na Wyspach Brytyjskich. /@

Podstawa prawna:

■ art. 4 ustawy z 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkaniactwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1463)

PODATKOWY FLESZ

TERMINY

31 sierpnia, czwartek

■ złożenie VII-DO – deklaracji dla rozliczenia VAT w zakresie procedury importu za lipiec 2023 r.

WSKAŹNIKI

9 654 400 zł – limit przychodów uzyskanych z działalności gospodarczej w 2022 r. uprawniający podatnika do optacania w 2023 roku ryczaftu od przychodów ewidencjonowanych
965 440 zł – limit przychodów z działalności gospodarczej w 2022 r. uprawniający podatnika do kwartalnego rozliczania w 2023 roku ryczaftu od przychodów ewidencjonowanych

KOSZTY PRACOWNICZE W 2023 R.

Przychody pracownika	Kwota miesięczna	Kwota roczna
z tytułu jednego stosunku służbowego, stosunku pracy, spółdzielczego stosunku pracy oraz pracy nakładczej	250 zł	łącznie nie więcej niż 3000 zł
równocześnie z tytułu więcej niż jednego stosunku służbowego, stosunku pracy, spółdzielczego stosunku pracy oraz pracy nakładczej	z każdego z tych stosunków 250 zł	łącznie nie więcej niż 4500 zł
z tytułu jednego stosunku służbowego, stosunku pracy, spółdzielczego stosunku pracy oraz pracy nakładczej, gdy miejsce stałego lub czasowego zamieszkania pracownika jest położone poza miejscowością, w której znajduje się zakład pracy, i pracownik nie dostaje dodatku za rozłąkę	300 zł	łącznie nie więcej niż 3600 zł
równocześnie z tytułu więcej niż jednego stosunku służbowego, stosunku pracy, spółdzielczego stosunku pracy oraz pracy nakładczej, gdy miejsce stałego lub czasowego zamieszkania pracownika jest położone poza miejscowością, w której znajduje się zakład pracy, i pracownik nie dostaje dodatku za rozłąkę	z każdego z tych stosunków 300 zł	łącznie nie więcej niż 5400 zł

42 000 zł – limit dla wewnątrzwspólnotowej dostawy towarów na odległość (WSTO) oraz świadczenia usług telekomunikacyjnych, nadawczych i elektronicznych (TBE) w 2023 r.

15 500 zł – minimalna wartość poszczególnych rzeczy lub praw pozwalająca w 2023 r. na ustanowienie na nich zastawu skarbowego. Skarbowi Państwa i jednostkom samorządu terytorialnego przysługuje – z tytułu zobowiązań podatkowych powstałych w wyniku doręczenia decyzji, a także z tytułu zaległości podatkowych stanowiących ich dochód oraz odsetek za zwłokę od tych zaległości – zastaw skarbowy na będących własnością podatnika oraz stanowiących współwłasność łączną podatnika i jego małżonka rzeczach ruchomych oraz zbywalnych prawach majątkowych

3300 zł – maksymalna wysokość kary porządkowej przewidzianej w przepisach ordynacji podatkowej

200 000 zł – wartość sprzedaży netto w 2022 r. uprawniająca do zwolnienia od podatku od towarów i usług sprzedaży dokonywanej przez podatników w 2023 r. Jeżeli wartość sprzedaży zwolnionej od podatku przekroczy kwotę limitu, to zwolnienie traci moc począwszy od czynności, którą przekroczone tę kwotę.

50 000 zł – wartość wewnątrzwspólnotowej nabycia uprawniająca do wyłączenia z VAT w 2023 r.

ROZLICZENIA

Stare auto z VAT, zwolnienia już nie ma

Przedsiębiorca sprzedający rozliczany w firmie samochód osobowy musi opodatkować transakcję. Nawet jeśli przy jego nabyciu odliczył tylko część podatku.

PRZEMYSŁAW WOJTASIK

O rozliczenie auta zapytał jeden z naszych czytelników. Kupił samochód osobowy w 2006 r. Skorzystał z przepisu pozwalającego odliczyć 60 proc. VAT, nie więcej niż 6 tys. zł. Później wykorzystywał auto na potrzeby firmy, odpisując z wydatków 50 proc. VAT. Nadal prowadzi działalność i chce sprzedać pojazd (ewentualnie przekazać na potrzeby prywatne). Czytelnik spytał, czy nadal można zastosować przepis, który znajdował się kiedyś w rozporządzeniu wykonawczym ministra finansów i stanowił, że zwolniona z podatku jest dostawa samochodu osobowego, przy nabyciu którego przysługiwało prawo do odliczenia 60 proc. VAT (nie więcej niż 6 tys. zł), jeżeli jest towarem używanym.

– Niestety, ten przepis już nie obowiązuje. Był ostatnio w rozporządzeniu ministra finansów z 4 kwietnia 2011 r., które straciło moc 1 stycznia

2014 r. Wymienione zwolnienie nie zostało jednak przeniesione do innego aktu prawnego – mówi Magdalena Jaworska, radca prawny, doradca podatkowy, partner w Quidea.

To, że przepis o zwolnieniu już nie obowiązuje, potwierdza też Krajowa Informacja Skarbowa.

Czy wobec tego czytelnik musi opodatkować transakcję? Fiskus nie ma co do tego wątpliwości. Sprzedaż samochodu osobowego podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych stawką VAT 23 proc. – wskazuje KIS.

– Czytelnik musi więc wykazać VAT należny, niezależnie od tego, czy sprzedaje auto innej firmie czy osobie fizycznej. Podobnie jest z tymi, którzy kupili auto w późniejszych latach i odliczyli 50 proc. VAT – tłumaczy Magdalena Jaworska.

Krajowa Informacja Skarbowa wskazuje też, że przy sprzedaży samochodu można zastosować szczególną procedurę VAT marża. Jest dopuszczalna, jeśli łącznie spełnione są następujące warunki:

- 1) sprzedajemy auto używane,
- 2) samochód został nabyty w celu odprzedaży,
- 3) sprzedający nabył go w określony sposób:

- na podstawie umowy kupna-sprzedaży od osoby fizycznej, osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej niebędącej podatnikiem,
- w procedurze VAT marża,
- od podatników, u których dostawa korzystała ze zwolnienia (przede wszystkim na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 2 lub art. 113 ustawy o VAT).

Jeżeli ww. przesłanki zostaną spełnione, to sprzedając samochód osobowy, podatnik ma prawo zastosować procedurę VAT marża. W przeciwnym razie sprzedaż należy opodatkować na zasadach ogólnych – tłumaczy KIS.

– Istotą procedury VAT marża jest opodatkowanie różnicy między kwotą sprzedaży a nabycia (pomniejszonej o kwotę podatku). Korzystając z niej przy sprzedaży samochodu z reguły nie zapłacimy podatku, gdyż zbywamy go najczęściej taniej niż kupiliśmy. Z pytania czytelnika wynika jednak, że odliczał VAT przy nabyciu auta. Warunki zastosowania szczególnej procedury nie są więc spełnione – mówi Magdalena Jaworska.

Czy podatek trzeba też zapłacić przy przekazaniu auta na potrzeby prywatne? KIS wskazuje, że jeśli przy jego nabyciu przysługiwało prawo do odliczenia, nawet częściowego, to nieodpłatne przekazanie na cele osobiste traktowane jest tak jak odpłatna dostawa. Przedsiębiorca musi więc zapłacić VAT. Podstawą opodatkowania jest cena nabycia określona w momencie dostawy auta (tj. w chwili jego przekazania) – informuje KIS.

– W praktyce często jest to wartość rynkowa. Łatwo ją określić, choćby odnosząc się do cen samochodów o podobnych parametrach, które można znaleźć w internecie – tłumaczy Magdalena Jaworska.

Nieodpłatne przekazanie samochodu powinno być udokumentowane dowodem wewnętrznym – wskazuje KIS.

– Czytelnikowi trudno więc będzie pozbyć się auta bez VAT – podsumowuje Magdalena Jaworska. /@

Podstawa prawna:

■ art. 5 ust. 1 pkt 1, art. 7 ust. 2 i art. 120 ustawy z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1570)