

NABYCIE NIERUCHOMOŚCI PRYWATNIE CZY NA SPÓŁKĘ?



Kucharski & Lemieszek
Radcy Prawni

ul. Brokła 2 Warszawa
ul. Okopowa 20 / 12 Lublin

kucharskilemieszek.pl
biuro@kucharskilemieszek.pl

ODLICZENIE VAT PRZY ZAKUPIE NIERUCHOMOŚCI OPODATKOWANEJ VAT

- **Zakup nieruchomości prywatnie – BRAK** możliwości odliczenia VAT
- **Zakup nieruchomości na spółkę – JEST** możliwość odliczenia VAT. Spółka może zrezygnować ze zwolnienia VAT i zarejestrować się na VAT jako czynny podatnik (zgłoszenie VAT-R). Gdy spółka planuje dokonać znacznych zakupów na początku działalności, od których mogłaby odliczyć VAT (np. zakup lub aport nieruchomości z VAT, zakup maszyn i urządzeń) warto zarejestrować spółkę na VAT.

PÓŹNIEJSZA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI (BĄDŹ WYPROWADZENIE ZE SPÓŁKI) NA GRUNCIE PIT/CIT/VAT

- Sprzedaż nieruchomości przez spółkę komandytową spowoduje powstanie przychodu po stronie jej wspólników (spółka komandytowa nie jest podatnikiem **PIT i CIT**). Sprzedaż będzie opodatkowana 19% podatkiem dochodowym.
- Sprzedaż nieruchomości przez wspólników (nabytej prywatnie) spowoduje powstanie przychodu po stronie wspólników, a sprzedaż będzie również opodatkowana 19% podatkiem dochodowym (**PIT**).
- Sprzedaż nieruchomości przez spółkę komandytową (bądź jej przeniesienie na wspólników) spowoduje obowiązek opodatkowania tej czynności podatkiem **VAT** (spółka naliczy VAT i będzie musiała zapłacić podatek **VAT** do urzędu skarbowego).
- Sprzedaż nieruchomości przez wspólników (nabytej prywatnie) nie spowoduje obowiązku opodatkowania tej czynności podatkiem **VAT** (przy spełnieniu warunków zwolnienia).

NAJEM NIERUCHOMOŚCI

- **Zakup nieruchomości na spółkę – BRAK możliwości najmu**
- **Zakup nieruchomości prywatnie – JEST możliwość wynajęcia nieruchomości spółce:**
 - z o.o., a następnie podjęcia spółce komandytowej. Takie rozwiązanie umożliwi również przepływ środków finansowych na bieżące koszty spółki z o.o. (najem powierzchni, obsługa księgową, prowadzenie rachunku), przy założeniu, że spółka z o.o. jako komplementariusz będzie miała ustalony 1% udziału w zysku spółki komandytowej;
 - komandytowej.
- Jeżeli umowa najmu nie będzie zawierana przez właścicieli w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, podatek dochodowy z tytułu wynagrodzenia za najem rozliczany byłby na poziomie 8,5% na podstawie ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne.
- Przy odpowiednim skonstruowaniu umowy najmu/podnajmu możliwym będzie, by najemca/podnajemca (spółka) przeprowadzał remont nieruchomości, a jeśli zakup towarów bądź usług z tym związanych będzie opodatkowany VATem, to najemcy/podnajemcy (spółce) będzie przysługiwała możliwość odliczenia VATu (przy założeniu, że spółka będzie podatnikiem czynnym VAT).
- Koszty związane z remontem nieruchomości będą mogły podlegać amortyzacji (brak możliwości jednorazowego „wrzucenia” w Koszty Uzyskania Przychodów (KUP) i jednorazowej amortyzacji).

APORT – WNIESIENIE WKŁADÓW NIEPIENIĘŻNYCH DO SPÓŁKI

- Nieruchomość może być przedmiotem wkładu niepieniężnego do spółki. Takie wniesienie wkładów stanowi dostawę towarów. Spółka staje się właścicielem nieruchomości, a wspólnik otrzymuje zapłatę w postaci swojego zysku w spółce.
- Jeżeli wspólnik wnoszący nieruchomość do spółki jest podatnikiem czynnym VAT, to wniesienie nieruchomości będzie opodatkowane VAT.
- Organy podatkowe mogą uznać wspólnika za profesjonalistę a tym samym podatnika VAT (nawet gdy nie zarejestrował się do ewidencji działalności gospodarczej) np. w sytuacji gdy wspólnik krótko przed aportem nabył nieruchomość, a z okoliczności wynika, że zrobił to po to, by wnieść ją do spółki (taka sytuacja mogłaby wystąpić w Waszej sytuacji).
- W przypadku wniesienia nieruchomości aportem za podstawę opodatkowania VAT przyjmuje się wartość rynkową pomniejszoną o podatek VAT (wartość wkładu jest traktowana jako kwota brutto).
- Wspólnik wnoszący aport musi zapłacić należny podatek VAT do urzędu skarbowego (mimo, że nie otrzymuje zapłaty w formie pieniężnej). Spółka zaś, która otrzymała aport, może VAT odliczyć.

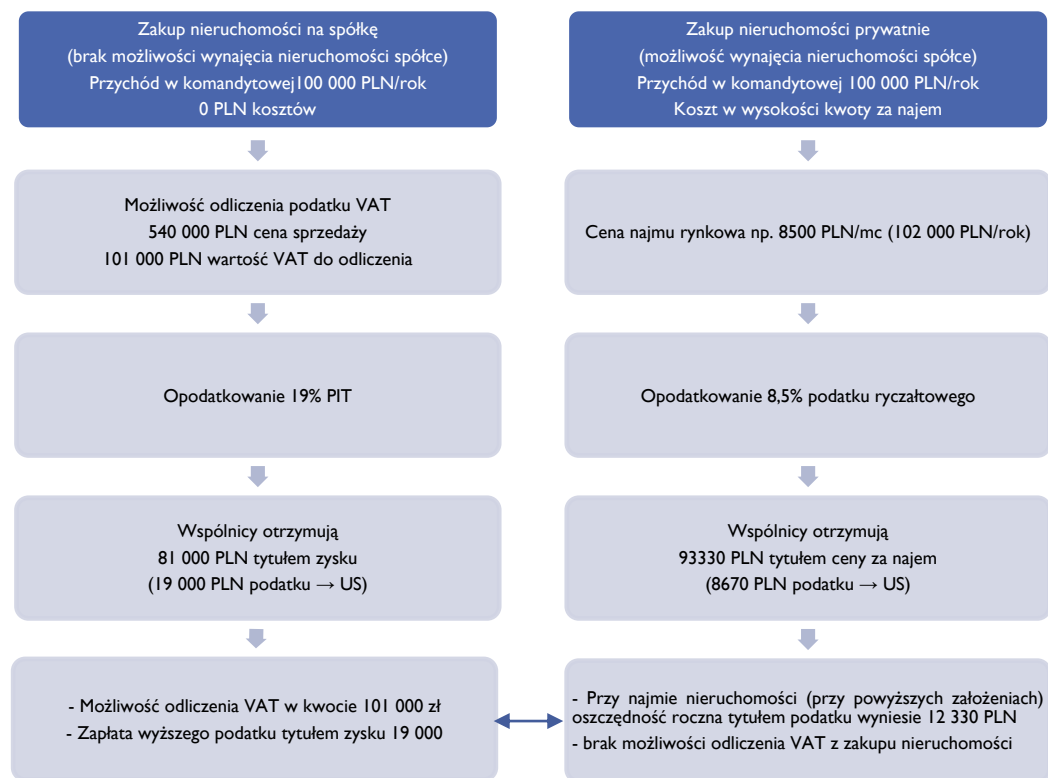
JEDNORAZOWA AMORTYZACJA W SPÓŁCE KOMANDYTOWEJ

- Warunki:
 - 1) posiadanie statusu małego podatnika (limit 1,2 mln euro przychodu),
 - 2) rozpoczęcie działalności w danym roku podatkowym.
- Możliwość dokonania jednorazowo odpisów amortyzacyjnych od wartości początkowej środków trwałych do wysokości nieprzekraczające 50 tys. euro.
- Jednorazowej amortyzacji mogą podlegać środki trwałe zaliczone do grupy 3-8 Klasyfikacji Środków Trwałych, czyli np. maszyny, urządzenia, narzędzia oraz środki transportu (z wyłączeniem samochodów osobowych).
- Jednorazowej amortyzacji nie poddamy budynków czy gruntów.

PODATEK DOCHODOWY PRZY DZIAŁALNOŚCI ROLNICZEJ

- Wspólnicy spółki komandytowej (będący osobami fizycznymi, nie spółką) prowadzącej działalność rolniczą nie płacą podatku dochodowego od osób fizycznych. Jedynym obciążeniem jest podatek rolny płacony przez spółkę komandytową.
- Jeżeli spółka komandytowa osiąga dochody z działalności rolniczej, oznacza to, że takie dochody, w świetle ustawy o PIT, uzyskują wspólnicy. Nie będą jednak oni zobowiązani do płacenia podatku dochodowego, ponieważ zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o PIT dochody z działalności rolniczej nie podlegają w ogóle opodatkowaniu tym podatkiem (wyjątek stanowi działalność zaliczana do tzw. działów specjalnych produkcji rolnej).
- Inaczej będzie w przypadku spółki z o.o. czy S.A., które to spółki nie zapłacą podatku CIT z przychodów z produkcji rolnej, jednak wspólnicy tych spółek zapłacą już 19% podatek PIT.

PRZYKŁADOWA KALKULACJA



PODSUMOWANIE

- Przy założeniu, że spółka komandytowa będzie osiągała znaczne przychody z prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, warto przeprowadzić transakcję zakupu nieruchomości na wspólników (prywatnie), by następnie móc zdywersyfikować opodatkowanie otrzymywanych przez wspólników środków pieniężnych (część przychodu spółki byłaby opodatkowana 19% PITem, natomiast część opodatkowana 8,5% ryczałtem).
- Przy założeniu, że spółka komandytowa nie będzie osiągała znacznych przychodów z prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, warto przeprowadzić transakcję zakupu nieruchomości na spółkę, by następnie móc odliczyć VAT z zakupu nieruchomości. Przy tym rozwiązaniu zmniejszy się jednocześnie możliwość dywersyfikacji opodatkowania otrzymywanych przez wspólników środków pieniężnych (przychód w głównej części byłby opodatkowany 19% PITem).
- Zakup nieruchomości na spółkę znajduje uzasadnienie tym bardziej w przypadku gdy spółka komandytowa będzie osiągała dochody z działalności rolniczej i nie będą one podlegać opodatkowaniu PITem. VAT z zakupu nieruchomości będzie do odliczenia.
- Przy zakupie nieruchomości na spółkę trzeba pamiętać tylko o tym, że w przypadku ewentualnego jej późniejszego zbycia (sprzedaży, darowizny) lub przeniesienia na wspólników, spółka będzie musiała opodatkować tę czynność VATem.