Wynajem mieszkania firmie a stawka VAT

Niedziela, 20 maj 2018, 14:28, autor: Fakturowo.pl

Często zdarza się, że podatnik prowadzący własną działalność gospodarczą jest w posiadaniu kilku lub kilkunastu lokali mieszkalnych. Lokale te, zakupione w celach inwestycyjnych, bardzo często są wynajmowane zarówno osobom prywatnym jak i firmom. Firmy nierzadko wykorzystują wynajęte mieszkania, jako biura swojego przedsiębiorstwa. Zdarza się też, że ich przeznaczeniem są mieszkania służbowe udostępniane pracownikom firmy, którzy na przykład zostali oddelegowani do pracy poza swoje miejsce zamieszkania. Właściciel takich nieruchomości bardzo słusznie zadają sobie więc pytanie: czy taki najem jest zwolniony z podatku VAT?

Ważne po co, a nie kto

Nie jest istotnym, kto dokonuje wynajmu mieszkania. Istotnym natomiast jest to, na jakie cele wynajem jest przeznaczony. Tłumaczy to art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT, gdzie znajduje się informacja, iż zwolnione z podatku VAT są usługi w zakresie: wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości (lub też jej części) o charakterze mieszkalnym, na własny rachunek i wyłącznie na cele mieszkaniowe. Z tego też powodu, jeżeli osoba fizyczna podjęła się wynajmu swojego mieszkanie innej osobie czy firmie z przeznaczeniem na cele mieszkalne - taka usługa będzie jak najbardziej zwolniona z podatku VAT.

Potrzeby mieszkaniowe a pobyt

Należy jednak pamiętać, że zapewnienie tymczasowego lub długoterminowego zakwaterowania w pojedynczych lub wspólnych pokojach lub domach studenckich, zakwaterowania dla pracowników sezonowych lub innych osób, m.in. w blokach mieszkalnych nie zwalnia z podatku VAT. Dzieje się tak zgodnie art. 43 ust. 20 za sprawą pozycji wymienionych w poz. 163 załącznika nr 3 do ustawy. Usługi takie, mimo iż są związane z zakwaterowaniem - nie są uznawane jako zaspokajające potrzeby mieszkaniowe, lecz jako usługi zaspokajające potrzeby związane z pobytem.

Gdy wynajem nie dotyczy celów mieszkaniowych

Zdarzają się przypadki, gdy właściciel nieruchomości decyduje się na wynajem mieszkania firmie, lecz ten nie dotyczy celów mieszkaniowych. W takiej sytuacji niemożliwe jest zastosowanie wspominanego wyżej zwolnienia od podatku VAT, który przysługiwał w przypadku wynajmu na cele mieszkalne. Można jednak w takim wypadku zastosować zwolnienie podmiotowe, którego wielkość zależy jest od obrotów firmy.

Zwolnienie podmiotowe

Zwolnienie podmiotowe przysługuje podatnikowi jeżeli:

- podatnik rozpoczyna działalność w trakcie trwania roku podatkowego;
- przewidywana przez podatnika wartość sprzedaży nie przekroczy w proporcji do . okresu prowadzonej działalności kwoty limitu 200 tys. zł.;

Należy jednak mieć na uwadze, że wraz z przekroczeniem limitu proporcjonalnego, który stanowi równanie: 200 tys. zł x liczba dni od podjęcia działalności do końca roku/365

Podatnik traci prawo do zwolnienia z rozliczenia VAT

Innymi słowy, - warunkiem, który sprawi, że podatek nie zostanie utracony jest nieprzekroczenie w poprzednim roku podatkowym limitu sprzedaży 200 tys. zł. Istotnym jest też fakt, że do wartości sprzedaży kwoty podatku nie są wliczane.