

Wynajem nieruchomości mieszkalnych bez VAT

Wtorek, 31 maj 2022, 12:42, autor: Fakturowo.pl

Wynajem czy dzierżawa nieruchomości mieszkalnych, jeśli są one prowadzone na własny rachunek i świadczone na rzecz Jednostek Samorządu Terytorialnego oraz ich związków, samorządowych jednostek organizacyjnych, a także jednoosobowych spółek samorządu terytorialnego, od niedawna są zwolnione z podatku VAT. O zmianach, w maju 2022 roku, poinformował resort finansów. Co ważne, nowe przepisy dotyczą tylko tych nieruchomości mieszkalnych, które wynajmują wskazane podmioty (w całości lub w części). Co więcej, ważne, by robiły to z myślą o dalszej dzierżawie albo o dalszym wynajmie owych nieruchomości na rzecz osób fizycznych i na zaspokajanie ich własnych celów mieszkaniowych. To warunek konieczny, żeby być uprawnionym do skorzystania z takiego zwolnienia.

Wynajem bez VAT – jest nowe rozporządzenie

Szczegóły rozwiązania, o którym tutaj mowa, zostały zawarte w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 4 maja 2022 roku, zmieniającym rozporządzenie w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień. Rozporządzenie to jest dostępne w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej z 2022 roku (poz. 971). Weszło w życie dzień po jego ogłoszeniu. Dokładniej mówiąc, obowiązuje od 10 maja 2022 roku.

Wynajem nieruchomości mieszkalnych bez VAT – co się zmieniło?

To nowość, bo dotychczas z podatku od towarów i usług zwolniony był wyłącznie wynajem nieruchomości mieszkalnych na cele mieszkaniowe na rzecz ostatecznych najemców, a także na rzecz społecznych agencji najmu. Pozostałe podmioty, które przejmowały nieruchomości w najem – w tym właśnie Jednostki Samorządu Terytorialnego – nie mogły korzystać z takiego zwolnienia. Niedawno – na mocy wspomnianego wyżej rozporządzenia Ministra Finansów - zakres zwolnienia z VAT został rozszerzony i przynajmniej w przypadku JST doszło do zmiany przepisów.

Wracając jednak do tego, co obowiązywało przez lata, jeszcze zanim pojawiło się to rozporządzenie... Jednostki Samorządu Terytorialnego nie mogły wcześniej odliczyć podatku VAT, który był zawarty w cenie wynajmowanych nieruchomości (to dlatego, że ich dalszy najem na rzecz mieszkańców korzystał ze zwolnienia z podatku od towarów i usług). Z reguły w takich przypadkach koszt nieodliczonego podatku VAT był uwzględniany w kwocie czynszu. To zaś miało realny wpływ na powiększenie kosztów wynajmu lokalu dla osób, które ostatecznie użytkowały daną nieruchomość. W praktyce: negatywnie oddziaływało to na politykę mieszkaniową, prowadzoną przez Jednostki Samorządu Terytorialnego.

Wprowadzenie rozporządzenia, o którym tu mówimy, to odpowiedź na narastającą przez lata konieczność zmiany przepisów w tym zakresie.