

Zwolnienie z VAT na podstawie art. 28e ustawy o VAT

Sobota, 19 lipiec 2025, 08:10, autor: Fakturowo.pl

Przedsiębiorcy świadczący usługi związane z nieruchomościami często spotykają się z artykułem 28e ustawy o VAT. To właśnie ten przepis określa, jak ustalić miejsce opodatkowania takich usług – a w efekcie decyduje, czy trzeba naliczyć polski VAT, czy nie. Warto wiedzieć, że art. 28e nie tyle „zwalnia” z VAT, co kieruje, gdzie ten VAT ma być rozliczony.



Co mówi art. 28e ustawy o VAT?

Zgodnie z art. 28e ustawy o podatku od towarów i usług:

„Miejscem świadczenia usług związanych z nieruchomościami, w tym usług świadczonych przez rzeczoznawców, pośredników w obrocie nieruchomościami, usług zakwaterowania, usług przygotowania i koordynowania prac budowlanych, a także usług związanych z wyceną nieruchomości, jest miejsce położenia nieruchomości.”

Innymi słowy – usługi związane z nieruchomościami opodatkowuje się tam, gdzie ta nieruchomość się fizycznie znajduje, niezależnie od tego, gdzie siedzibę ma klient lub usługodawca.

Co to oznacza w praktyce?

Jeśli polski przedsiębiorca świadczy usługę związaną z nieruchomością położoną za granicą – np. przeprowadza ekspertyzę techniczną budynku w Niemczech – to taka usługa nie podlega opodatkowaniu w Polsce. Oznacza to, że:

- nie wykazuje się jej ze stawką VAT (np. 23%),
- faktura wystawiana dla kontrahenta zagranicznego powinna zawierać adnotację: "odwrotne obciążenie" (reverse charge) lub "nie podlega opodatkowaniu w Polsce zgodnie z art. 28e ustawy o VAT".

W takim przypadku obowiązek rozliczenia VAT może spoczywać na nabywcy usługi – zgodnie z przepisami obowiązującymi w kraju położenia nieruchomości.

Czy to jest „zwolnienie” z VAT?

To bardzo częste nieporozumienie. W sensie formalnym nie jest to klasyczne zwolnienie z VAT (np. jak zwolnienie podmiotowe czy przedmiotowe), tylko sytuacja, w której dana usługa nie podlega opodatkowaniu w Polsce, ponieważ miejscem jej opodatkowania jest inny kraj.

Na fakturze nie wpisuje się więc stawki „zw” (zwolnione), ale zostawia się ją pustą lub wpisuje „NP” (nie podlega), dodając podstawę prawną.

Jakie usługi obejmuje art. 28e?

Przepis obejmuje szeroką gamę usług, o ile są bezpośrednio związane z konkretną nieruchomością. Przykłady:

- usługi budowlane i remontowe,
- usługi zakwaterowania,
- pośrednictwo w sprzedaży lub wynajmie,
- nadzór budowlany,
- wyceny i ekspertyzy techniczne.

Jeśli usługa dotyczy tylko doradztwa (np. ogólne konsultacje inwestycyjne) i nie odnosi się do konkretnej nieruchomości, to może podlegać innym zasadom (np. art. 28b – miejsce świadczenia to kraj siedziby usługobiorcy).

Podsumowanie

Artykuł 28e ustawy o VAT reguluje, gdzie opodatkować usługi związane z nieruchomościami. Jeżeli wykonujesz takie usługi za granicą – nie naliczasz polskiego VAT, bo usługa nie podlega opodatkowaniu w Polsce. To nie tyle „zwolnienie z VAT”, co po prostu inne miejsce opodatkowania. Warto wiedzieć, jak prawidłowo wystawić fakturę i uniknąć nieporozumień z urzędem skarbowym.

Tagi: art, 28e vat, zwolnienie z vat, usługi nieruchomości, miejsce świadczenia usług, faktura bez vat, odwrotne obciążenie, vat zagranica
, faktura np