

Sprzedaż gruntu na rzecz użytkownika wieczystego bez VAT

[Prawo \(https://kidp.pl/aktualnosci/prawo\)](https://kidp.pl/aktualnosci/prawo)

Aktualność: Sprzedaż gruntu na rzecz użytkownika wieczystego bez VAT

Sprzedaż gruntu na rzecz użytkownika wieczystego bez VAT

Sprzedaż nieruchomości gruntowej w drodze bezprzetargowej na rzecz jej wieczystego użytkownika nie stanowi dostawy towarów w rozumieniu art. 7 ust. 1 ustawy o VAT ani żadnej innej czynności podlegającej opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług.

Sprzedaż nieruchomości gruntowej w drodze bezprzetargowej na rzecz jej wieczystego użytkownika nie stanowi dostawy towarów w rozumieniu art. 7 ust. 1 ustawy o VAT ani żadnej innej czynności podlegającej opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług.

Do dnia 30 kwietnia 2004 r. czynność ustanowienia użytkownika wieczystego nie podlegała opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług. Dopiero z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, zmieniła się zarówno definicja towaru, jak i zakres opodatkowania podatkiem od towarów i usług. Tym samym, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustanowionego przed 2004 r. nie podlegają opodatkowaniu tym podatkiem aż do momentu wygaśnięcia umowy o wieczystym użytkowaniu nieruchomości lub w związku z jej wykupem.

Oznacza to, że czynność sprzedaży nieruchomości na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego, dla którego prawo użytkowania wieczystego ustanowiono przed 2004 r. nie stanowi dostawy towarów w rozumieniu art. 7 ust. 1 ustawy o VAT ani żadnej innej czynności podlegającej opodatkowaniu podatkiem VAT i pozostaje poza zakresem tej ustawy.

W sytuacji natomiast, jeżeli wieczyste użytkowanie zostało ustanowione po dniu 1 maja 2004 r., wówczas opłaty z tytułu użytkowania wieczystego podlegają opodatkowaniu podatkiem VAT jako odpłatna dostawa towarów. Natomiast czynność zbycia prawa użytkowania wieczystego nie podlega opodatkowaniu jako ponowna dostawa towarów ani żadna inna czynność podlegająca opodatkowaniu podatkiem VAT, gdyż mamy do czynienia z kontynuacją dokonanej już dostawy towarów i jednorazową (bądź w ratach) zapłatą wartości ceny.

Sprzedaż nieruchomości na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego, będąca w istocie przekształceniem prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości, stanowi jedynie zmianę tytułu prawnego do nieruchomości, nie wpływa natomiast na „władztwo rzeczy”, które użytkownik wieczysty już uzyskał w momencie objęcia prawa wieczystego użytkowania i nie może być traktowana jako sprzedaż tego samego towaru.

Interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Łodzi z dnia 14 października 2011 r., sygn. IPTPP1/443-470/11-4/IG.

Opracowanie: Jolanta Mazur, RPE WKP

Źródło: www.mf.gov.pl, stan z dnia 26 października 2011 r.