



RZECZPOSPOLITA POLSKA  
MINISTER FINANSÓW

PT1/0602/81/500/2011/EDZ/BMI9 7208

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dn..... 8.06.11.....

nr..... 2987..... podpis..... Boczka

Warszawa, dnia 7 czerwca 2011 r.

Pan

Bogdan Borusewicz  
Marszałek Senatu

Rzeczypospolitej Polskiej

Senat RP  
Biura Prac Senackich  
wpłynęło dn..... 8.06.11.....  
nr..... 663..... podpis..... Kwiecień

*Sanowny Panie Marszałku,*

W związku z pismem z dnia 17 maja 2011 r. znak BPS/DSK-043-3666/11, przy którym przesłano tekst oświadczenia złożonego przez Pana Senatora Henryka Górskiego podczas 76. posiedzenia Senatu RP w dniu 12 maja 2011 r., uprzejmie informuję.

Zasady dotyczące sposobu wyceny nieruchomości w związku ze sprzedażą nieruchomości gruntowych przez jednostki samorządu terytorialnego nie są regulowane przez przepisy podatkowe, w tym przepisy ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. Nr 54, poz. 535, z późn. zm.).

Kwestie te są uregulowane w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.). Jak wynika z art. 150 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Wykonywane przez rzeczoznawców majątkowych operaty szacunkowe określają zatem wartość rynkową nieruchomości gruntowych, natomiast cena ich sprzedaży jest uzgadniana przez strony zawierające umowę sprzedaży nieruchomości.

Należy podkreślić, że przepisy ustawy o podatku od towarów i usług nie ingerują w sposób ustalania wynagrodzenia z tytułu dostawy towarów lub świadczenia usług, określając wyłącznie w art. 29 ustawy o podatku od towarów i usług zasady ustalania podstawy opodatkowania tym podatkiem.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług podstawą opodatkowania jest obrót. Obrotem jest kwota należna z tytułu sprzedaży, pomniejszona o kwotę należnego podatku. Oznacza to, że w ustalonej przez strony transakcji kwocie należnej zawarty jest podatek od towarów i usług, o ile dostawa nieruchomości jest opodatkowana tym podatkiem.

Na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146a pkt 1 ustawy o podatku od towarów i usług stawka VAT wynosi 23%. Należy jednak zaznaczyć, że w przypadku dostawy obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym w ramach pierwszego zasiedlenia zastosowanie będzie miała 8% stawka podatku.

Na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy o podatku od towarów i usług zwalnia się od podatku dostawę terenów niezabudowanych innych niż tereny budowlane oraz przeznaczone pod zabudowę.

W przypadku zatem, gdy przedmiotem dostawy będzie grunt budowlany lub przeznaczony pod zabudowę, czynność ta będzie opodatkowana stawką VAT w wysokości 23%. W przypadku natomiast, gdy przedmiotem dostawy będą tereny niezabudowane inne niż tereny budowlane lub przeznaczone pod zabudowę, jednostka samorządu terytorialnego nie naliczy podatku, gdyż takie transakcje są zwolnione od podatku na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 9 ww. ustawy o podatku od towarów i usług.

Przedstawiając powyższe należy dodatkowo poinformować, że zgodnie z art. 29 ust. 5 ustawy o podatku od towarów i usług w przypadku dostawy budynków lub budowli trwale z gruntem związanych albo części takich budynków lub budowli z podstawy opodatkowania nie wyodrębnia się wartości gruntu.

Zgodnie natomiast z art. 43 ust. 1 pkt 10 i 10a ustawy o podatku od towarów i usług zwalnia się odpowiednio:

- 1) dostawę budynków, budowli lub ich części, z wyjątkiem gdy:
  - a) dostawa jest dokonywana w ramach pierwszego zasiedlenia lub przed nim,
  - b) pomiędzy pierwszym zasiedleniem a dostawą budynku, budowli lub ich części upłynął okres krótszy niż 2 lata;
- 2) dostawę budynków, budowli lub ich części nieobjętą zwolnieniem, o którym mowa w punkcie poprzednim, pod warunkiem że:
  - a) w stosunku do tych obiektów nie przysługiwało dokonującemu ich dostawy prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego,
  - b) dokonujący ich dostawy nie ponosił wydatków na ich ulepszenie, w stosunku do których miał prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego, a jeżeli ponosił takie wydatki, to były one niższe niż 30 wartości początkowej tych obiektów.

Jeżeli zatem przedmiotem dostawy będzie grunt zabudowany budynkiem, który korzysta ze zwolnienia na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 i 10a ustawy o VAT w związku z tym, że miało miejsce pierwsze zasiedlenie tego budynku, budowli lub ich części – grunt na którym te obiekty się znajdują również będzie korzystał ze zwolnienia od podatku.

Przedstawiając powyższe należy nadmienić, że przypadki, gdy jednostki samorządu terytorialnego naliczają bądź nie naliczają VAT do ceny sprzedaży nieruchomości gruntowej, o których mowa w oświadczeniu Pana Senatora, mogą wynikać z odmiennych stanów faktycznych wynikających z zawieranych umów.

Z poważaniem  
Z upoważnienia Ministra Finansów  
PODSEKRETARZ STANU  
Maciej Grabowski