



Podatki i opłata skarbową

A. Interpretacje podatkowe indywidualne

Dostawa budynków, budowli lub ich części w ramach pierwszego zasiedlenia lub przed nim lub w okresie krótszym niż dwa lata od pierwszego zasiedlenia

Wnioskodawca jest zarejestrowanym czynnym podatnikiem VAT. W ramach inwestycji deweloperskiej wybudował i oddał w dniu 20.08.2018 r. do użytkowania dziewięć budynków pensjonatowo-hotelowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Każdy ww. budynek posiada trzy kondygnacje naziemne, na których znajdują się cztery apartamenty hotelowe oraz garaż. Budynki są posadowione na działce, dla której jest prowadzona jedna księga wieczysta. Do dnia sporządzenia wniosku ustanowiona została odrębna własność lokali niemieszkalnych w ośmiu budynkach pensjonatowo-hotelowych i dokonana została ich sprzedaż wraz prawem do udziałów w garażu oraz udziałem w części nieruchomości wspólnej (działki).

Na dzień sporządzenia wniosku nie zostały sprzedane finalnymi aktami notarialnymi cztery lokale niemieszkalne oraz garaże w jednym z ww. budynków pensjonatowo-hotelowych. W roku 2016 zawarto umowy przedwstępne na zakup ww. czterech lokali oraz udziałów w garażu. Nabywcy wpłacili jako zaliczkę część ceny sprzedaży. Do dnia dzisiejszego lokale oraz garaż nie zostały przekazane przyszłym nabywcom. Strony ww. umów przedwstępnych przewidują zawarcie ostatecznych umów sprze-

daży w roku 2022, po zapłacie pozostałej ceny sprzedaży i przekazaniu lokali i garażu nabywcom. Tym samym niesprzedane lokale oraz garaż stanowią wyroby gotowe związane z prowadzoną działalnością deweloperską.

Wyżej wymienione lokale oraz garaże nie były i nie są wykorzystywane na potrzeby własnej działalności gospodarczej ani nie będą one przedmiotem wynajmu na rzecz osób trzecich. Ponadto po oddaniu do użytkowania ww. budynku nie były ponoszone też dodatkowe nakłady na przedmiotowe lokale oraz garaż. Z tytułu wybudowania budynków pensjonatowo hotelowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w których znajdują się niesprzedane lokale oraz garaż istniało prawo do odliczenia VAT naliczonego.

Wątpliwości dotyczą kwestii, czy dostawa niesprzedanych lokali oraz udziałów w garażu w budynku pensjonatowo hotelowym nieużytkowanych nie będzie zwolniona z opodatkowania podatkiem od towarów i usług na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT.

W celu ustalenia, czy w przedmiotowej sprawie zastosowanie znajdzie zwolnienie z opodatkowania na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy, należy w pierwszej kolejności rozstrzygnąć, czy względem przedmiotowych lokali i garażu nastąpiło pierwsze zasiedlenie.

Mając na uwadze przedstawione we wniosku okoliczności sprawy na tle przywołanych przepisów prawa, planowana transakcja sprzedaży lokali oraz udziałów w garażu nie będzie korzystała ze zwolnienia na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy. Jak bowiem wskazano we wniosku, lokale oraz garaż po oddaniu do użytkowania w 2018 r. nie były oraz nie będą wykorzystywane przez spółkę ani na potrzeby własnej działalności gospodarczej ani nie były/nie będą przedmiotem wynajmu na rzecz osób trzecich. Zatem nie dojdzie do ich pierwszego zasiedlenia w rozumieniu art. 2 pkt 14 ustawy.

Wobec braku możliwości zastosowania zwolnienia od VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy do dostawy ww. lokali oraz udziałów w garażu, należy zbadać możliwość skorzystania ze zwolnienia od podatku na mocy art. 43 ust. 1 pkt 10a ustawy oraz na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 2 ustawy.

Planowana transakcja sprzedaży lokali oraz udziałów w garażu nie będzie również korzystała ze zwolnienia określonego w art. 43 ust. 1