

Sprzedasz dwie działki - będziesz VAT-owcem

Jak pisze Rzeczpospolita, dla organów skarbowych nie ma znaczenia, że właścicielowi działki po prostu nie dało się znaleźć jednego nabywcy gruntu i podzielił ziemię na części. Nie jest też dla nich istotne, czy transakcje odbyły się w jednym roku czy kilku latach. Wszystkiemu winne jest zawarte w art. 15 ust. 2 obecnej ustawy o VAT sformułowanie o zamiarze "wykonania czynności w okolicznościach wskazujących na zamiar wykonywania jej w sposób częstotliwy, choćby była wykonana jednorazowo". Takie sformułowanie jest już od wielu lat zmorą podatników, a mimo planowanych nowelizacji ustawy o VAT, wcale nie znosi się na zmianę feralnego zapisu.

Niefortunne sformułowanie sprawia, że podatnik, który w dwóch kolejnych latach sprzedaje dwie działki budowlane, musi zapłacić VAT już od pierwszej transakcji. Tak więc nawet jednorazowa sprzedaż gruntu jest działalnością gospodarczą, jeśli sprzedawca przewiduje możliwość podobnej transakcji w przyszłości. Powinien więc naliczyć VAT już przy pierwszej sprzedaży. Urzędnicy nie analizują przyczyn podziału nieruchomości, a w praktyce podział ziemi dyktowany jest niemożnością znalezienia jednego nabywcy na większy obszar. Jak pisze dziennik, właściciel stawiany jest więc pod ścianą: najpierw musi ziemię podzielić, potem sukcesywnie sprzedawać chętnym, a to rodzi konieczność zapłaty 22 proc. VAT od wartości transakcji.