

# Czy sprzedaż budynku podlega VAT

Czynny podatnik VAT wybudował i oddał do użytkowania w 2003 roku budynek. Przystąpiło do niego prawo do odliczenia kwoty podatku należnego. Budynek był wykorzystywany do czynności opodatkowanych od dnia oddania go do użytkowania do dnia sprzedaży. Był wynajmowany ze stawką 22 proc. na cele handlowe i nie był modernizowany. Czy sprzedaż budynku osobie niebędącej podatnikiem VAT będzie opodatkowana tym podatkiem?

Wspomniana sprzedaż będzie stanowić dla podatnika dostawę zwolnioną z VAT. Stosownie do przepisów ustawy o VAT, opodatkowaniu podlega odpłatna dostawa towarów na terytorium kraju. Regułą jest, że odpłatna dostawa towaru, jakim jest niewątpliwie budynek, winna być opodatkowana 22-proc. stawką VAT. Od tej reguły ustawodawca ustanowił wyjątek, zgodnie z którym zwalnia się od podatku dostawę budynków, z wyjątkiem gdy dostawa jest dokonywana w ramach pierwszego zasiedlenia lub przed nim.

---

**TOMASZ  
BIELENIK**  
prawnik  
w Kancelarii  
Miller Canfield,  
specjalista  
prawa  
podatkowego

---

Od 1 stycznia 2009 r. ustawa o VAT istotnie zmieniła definicję pierwszego zasiedlenia. Obecnie pierwsze zasiedlenie dotyczy nie tylko obiektów budownictwa mieszkaniowego, ale również innych budynków, a za pierwsze zasiedlenie uznac należy oddanie budynku do użytkowania, w wykonaniu czynności podlegających opodatkowaniu pierwszymu nabywcy lub użytkownikowi tego budynku.

Wobec tego, że obecnie istotą pierwszego zasiedlenia będzie oddanie budynku do użytkowania, które następuje poprzez wykonanie czynności podlegających opodatkowaniu, pierwszym zasiedleniem może być oddanie budynku w najem.

Zatem skoro podatnik zamierza sprzedać budynek oddany do użytkowania w 2003 roku, uznac należy, że dostawa tego budynku nie jest dokonywana w ramach pierwszego zasiedlenia lub przed nim.

Pierwsze zasiedlenie budynku nastąpiło poprzez jego wynajem opodatkowany 22-proc. stawką VAT, a od tego momentu upłynął okres dłuższy niż dwa lata, co oznacza, że sprzedaż tego budynku będzie zwolniona z VAT. ■

---

## PODSTAWA PRAWNA

■ Art. 2 pkt 6 i pkt 14, art. 5 ust. 1 pkt 1, art. 7 ust. 1, art. 41 ust. 1 art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. nr 54, poz. 535 z późn. zm.).