

# **Sprzedaż gruntu(działki budowlanej) z majątku prywatnego zwolniony z VAT**

[Gazeta Prawna Nr 211 \(2081\) wtorek, 30 października 2007 r. > Podatki i rachunkowość](#)

Naczelny Sąd Administracyjny o opodatkowaniu działek budowlanych

## **Sprzedaż gruntu z majątku prywatnego bez VAT**

**Sprzedaż działek budowlanych z majątku prywatnego osoby fizycznej nieprowadzącej działalności w tym zakresie nie podlega VAT - uznał NSA.**

### **ORZECZENIE**

Precedensowy wyrok wydany /29.10.2007r./ przez Naczelny Sąd Administracyjny w poszerzonym siedmioosobowym składzie przesądził na korzyść podatników spór w sprawie opodatkowania VAT sprzedaży działek budowlanych przez prywatne osoby.

NSA dokonał własnej wykładni przepisów w zakresie definicji działalności gospodarczej. Przypomniawszy, że zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o VAT z 2004 roku działalność gospodarcza obejmuje wszelką działalność producentów, handlowców lub usługodawców, w tym podmiotów pozyskujących zasoby naturalne oraz rolników, a także działalność osób wykonujących wolne zawody. Również wówczas, gdy czynność została wykonana jednorazowo w okolicznościach wskazujących na zamiar wykonywania czynności w sposób częstotliwy. W ocenie poszerzonego składu uznanie, że sam fakt kilkakrotnej dostawy gruntów budowlanych decyduje o opodatkowaniu VAT, jest nietrafny. Co do zasady NSA przyznał, że również jednorazowa czynność dokonana w okolicznościach wskazujących na zamiar częstotliwości może spowodować konieczność zapłaty VAT. Ale jak podkreślił sąd, musi ona być podjęta przez podmiot, który działa w charakterze podatnika VAT, tj. w charakterze producenta, handlowca itd.

Sąd nie uznał jednak, że polska definicja działalności gospodarczej w zakresie, w jakim odnosi się do częstotliwości, stanowi wadliwą implementację przepisów UE. Ustawodawca podjął próbę realizacji zasady zawartej w art. 4 ust. 3 VI Dyrektywy (obecnie art. 12 ust. 1 Dyrektywy 112) dopuszczającej rozszerzenie działalności gospodarczej. Jak podkreślił NSA, implementacja nastąpiła, choć jest wyjątkowo nieudolna i wysoce niedoskonała.

Sama częstotliwość lub jej brak nie może jednak decydować o tym, czy ktoś jest podatnikiem VAT czy nie. Dla opodatkowania działań okazjonalnych sporadycznych ważne będzie to, czy podmiot działa w charakterze podatnika VAT.

Przypomnijmy, że spór dotyczył wiążącej interpretacji. Wnioskodawcy w 1991 roku kupili niezabudowaną działkę rolno-leśną. Po przekwalifikowaniu gruntu w 1997 roku

dokonano jego podziału na 13 działek budowlanych. Większość działek małżonkowie sprzedali jeszcze przed przystąpieniem Polski do UE. Problem powstał po zmianie przepisów ustawy o VAT, gdy po 1 maja 2004 r. grunty zostały uznane za towar i opodatkowane VAT. W ocenie organów podatkowych i WSA sprzedaż działek podlega VAT. Zgodnie bowiem z art. 15 ust. 2 za działalność może być uznana czynność, która została wykonana jednorazowo, ale w okolicznościach wskazujących na zamiar częstotliwości.

Po uchyleniu zaskarżonego wyroku sprawa trafi znów do wojewódzkiego sądu administracyjnego do ponownego rozpoznania. Sąd będzie musiał wydać wyrok zgodnie z wytycznymi zawartymi w uzasadnieniu orzeczenia siedmioosobowego składu NSA.

Wyrok jest prawomocny.

Sygn. akt IFPS 3/07

**OPINIA**

**Andrzej Nikończyk**

doradca podatkowy z Kancelarii Ożóg i Wspólnicy

Dzisiejszy wyrok siedmioosobowego składu NSA jest korzystny dla podatników. Wskazanie w uzasadnieniu wyroku, że VAT obciąża wyłącznie osoby będące handlowcami (o ile działają w tym zakresie jako podatnik), można uznać za przełomowe dla określenia na potrzeby VAT działalności wykonywanej przez osoby jako podatników oraz w ramach majątku prywatnego. Tym samym powinien przyczynić się do rychłego zakończenia wielu sporów w tym zakresie. Jednocześnie w mojej ocenie wątpliwe pozostaje uznanie, że wprowadzenie do ustawy o VAT warunku częstotliwości jest realizacją możliwości uznania za podatników VAT osób dokonujących okazjonalnie czynności opodatkowanych. To nie miało jednak decydującego znaczenia w tej sprawie.

---