

INSTRUKCJA

**rozliczeń podatku od towarów i usług
dla czynności wykonywanych przez
Urząd Gminy Kochanowice**

SPIS TREŚCI

WSTĘP	4
PODSTAWY PRAWNE.....	5
SPRZEDAŻ (DOCHODY) I PODATEK VAT NALEŻNY	6
1. Wyjaśnienia ogólne	6
1.1. Kwalifikacja czynności wykonywanych przez Urząd na gruncie przepisów o VAT	6
1.2. Obowiązek podatkowy	7
1.3. Podstawa opodatkowania	8
1.4. Stawka VAT	8
1.5. Dokumentowanie	8
1.6. Ulga na nieściągalne wierzytelności	14
2. Część szczegółowa	16
2.1. Dostawa energii elektrycznej i ciepłej	16
2.2. Dostarczanie wody	18
2.3. Usługi odprowadzania ścieków	20
2.4. Dzierżawa urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych firmie trzeciej	22
2.5. Wynajem pomieszczeń i powierzchni użytkowych	23
2.7. Wynajem lokali mieszkalnych na cele mieszkaniowe	25
2.8. Refakturowanie mediów	27
2.9. Sprzedaż gruntów niezabudowanych	31
2.10. Sprzedaż nieruchomości zabudowanych	32
2.11. Sprzedaż lokali mieszkalnych	34
2.12. Zamiana nieruchomości	36
2.13. Wywłaszczenia nieruchomości stanowiących własność Gminy	37
2.14. Prawo użytkowania wieczystego	38
2.15. Dzierżawa gruntów. Służebność gruntowa	40
2.16. Bezumowne korzystanie	42
2.17. Sprzedaż majątku ruchomego	43
2.18. Odwrotne obciążenie (sprzedaż złomu i odpadów)	44
2.19. Sprzedaż drewna z wycinki	49
2.20. Opłaty za rozłożenie płatności należności na raty (tzw. odsetki od kredytu kupieckiego)	50
2.21. Pozostałe dochody	51
ZAKUPY (WYDATKI) I PODATEK VAT NALICZONY	52
1. Wyjaśnienia ogólne	52
1.1. Dokumentowanie (faktury zakupu, faktury korygujące zakup, noty korygujące)	52
1.2. Termin odliczenia podatku VAT naliczonego	53
1.3. Zakres odliczenia podatku VAT naliczonego	55
1.4. Prewspółczynnik	56
1.5. Proporcja sprzedaży	59
1.6. Korekta roczna	60
1.7. Korekta wieloletnia w odniesieniu do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych o wartości pow. 15.000 zł	60
1.8. Przeterminowane zobowiązania	61
2. Część szczegółowa	63
2.1. Zakup usług hotelowych i gastronomicznych	63

2.2.	Pojazdy samochodowe o DMC poniżej 3,5 tony.....	63
2.3.	Odwrotne obciążenie (zakup złomu i elektroniki).....	65
2.4.	Odwrotne obciążenie (zakup usług budowlanych).....	65

WSTĘP

29 września 2015 r. Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej wydał wyrok w sprawie C-276/14 *Gmina Wrocław*, w którym uznał, że jednostki organizacyjne takie jak gminne jednostki budżetowe nie posiadają statusu podatnika VAT odrębnego od tworzącej je gminy (nie spełniają wymaganego przepisami o podatku VAT warunku samodzielności prowadzenia działalności gospodarczej). Uchwałą z dnia 26 października 2015 r., I FPS 4/15, Naczelny Sąd Administracyjny orzekł, że zasada ta dotyczy także samorządowych zakładów budżetowych, które jakkolwiek prowadzą działalność w sposób bardziej samodzielny niż samorządowe jednostki budżetowe, to nadal poziom tej samodzielności nie jest na tyle wysoki aby można było uznać je za samodzielnych podatników podatku VAT. W praktyce oznacza to, że z dniem podjęcia przez Gminę wspólnego rozliczania podatku VAT, rozliczenia VAT Gminy (deklaracje składane do urzędu skarbowego) nie powinny obejmować wyłącznie czynności wykonywanych przez Gminę (Urząd Gminy), lecz uwzględniać i wykazywać także czynności wykonywane przez wszystkie jednostki budżetowe Gminy.

Wdrażany system powoduje, że Urząd Gminy Kochanowice w dalszym ciągu zobowiązany będzie do prowadzenia rozliczeń podatku VAT wynikających z prowadzonej przez siebie działalności (zakupy i sprzedaż) oraz właściwego ich dokumentowania, z tym, że zamiast „własnych” ewidencji i deklaracji zobowiązany będzie do sporządzania:

- „częstkowych” ewidencji (rejestrów) VAT, oraz
- „częstkowych” deklaracji VAT.

Sporządzane przez Urząd „częstkowe” ewidencje i deklaracje VAT będą konsolidowane na poziomie całej Gminy, a przedstawione w nich dane znajdą odzwierciedlenie w deklaracji tzw. końcowej, składanej przez Gminę do urzędu skarbowego.

Celem niniejszej Instrukcji jest określenie zasad dokonywania rozliczeń podatku VAT z tytułu czynności wykonywanych przez Urząd Gminy Kochanowice oraz zasad ich ujmowania w prowadzonych ewidencjach (rejestrach) „częstkowych”. Forma, sposób i termin przekazywania danych przedstawiony został w dokumencie zatytułowanym „Procedura obiegu dokumentów i informacji w zakresie wspólnych rozliczeń podatku od towarów i usług w Gminie Kochanowice”, stanowiącym Załącznik nr 2 do Zarządzenia nr RG.0050.66.2017 z dnia 2 stycznia 2017 r. Wójta Gminy Kochanowice w sprawie centralizacji rozliczeń podatku VAT w Gminie Kochanowice.

Niniejsza Instrukcja przygotowana została według przepisów obowiązujących na dzień 1 stycznia 2017 r. oraz według praktyki ich stosowania znanej na ten dzień. Podkreślić należy, że wiele kwestii związanych z rozliczeniami podatku VAT w jednostkach samorządu terytorialnego jest niejasnych i jest przedmiotem odmiennych interpretacji dokonywanych przez samorządy, przez organy podatkowe i przez sądy. Kwestie te zostały w niniejszej Instrukcji zaznaczone, przy czym mając na uwadze bezpieczeństwo podatkowe Gminy przyjęto, że zastosowanie miało będzie podejście prezentowane przez organy podatkowe.

Niniejsza Instrukcja składa się z dwóch części – część pierwsza dotyczy sprzedaży (dochodów) i zasad ustalania podatku VAT należnego, część druga dotyczy zakupów (wydatków) i zasad odliczania podatku VAT naliczonego. Każda z części na wstępie zawiera wyjaśnienia ogólne, a w dalszej kolejności szczegółowe omówienie zasad opodatkowania poszczególnych czynności, na podstawie informacji wskazanych przez Urząd w kwestionariuszu diagnostycznym.

PODSTAWY PRAWNE

Niniejszą Instrukcję przygotowano w oparciu o przepisy następujących aktów prawnych:

- ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 710 ze zm.) [**ustawa o VAT**],
- ustawa z dnia 5 września 2016 r. o szczególnych zasadach rozliczeń podatku od towarów i usług oraz dokonywania zwrotu środków publicznych przeznaczonych na realizację projektów finansowanych z udziałem środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub od państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu przez jednostki samorządu terytorialnego (Dz.U. poz. 1454) [**ustawa centralizacyjna**],
- rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie sposobu określania zakresu wykorzystywania nabywanych towarów i usług do celów działalności gospodarczej w przypadku niektórych podatników (Dz.U. poz. 2193) [**rozporządzenie ws. prewspółczynnika**],
- rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 23 grudnia 2013 r. w sprawie towarów i usług, dla których obniża się stawkę podatku od towarów i usług, oraz warunków stosowania stawek obniżonych (Dz.U. poz. 1719) [**rozporządzenie ws. obniżonych stawek VAT**],
- rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 20 grudnia 2013 r. w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 736 ze zm.) [**rozporządzenie ws. zwolnień z VAT**],
- rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 14 marca 2013 r. w sprawie kas rejestrujących (Dz.U. poz. 363) [**rozporządzenie ws. kas rejestrujących**],
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie zwolnień z obowiązku prowadzenia ewidencji przy zastosowaniu kas rejestrujących (Dz.U. poz. 2177) [**rozporządzenie ws. zwolnień z kas rejestrujących**].

SPRZEDAŻ (DOCHODY) I PODATEK VAT NALEŻNY

1. Wyjaśnienia ogólne

1.1. Kwalifikacja czynności wykonywanych przez Urząd na gruncie przepisów o VAT

W świetle przepisów ustawy o VAT czynności wykonywane przez Urząd kwalifikowane będą do jednej z następujących kategorii:

- 1) czynności tzw. niepodlegające opodatkowaniu podatkiem VAT, oraz
- 2) czynności tzw. podlegające opodatkowaniu podatkiem, w ramach których dodatkowo wyróżnia się:
 - a) czynności opodatkowane (mowa tu o czynnościach opodatkowanych jedną z obowiązujących w danym okresie stawek podatku VAT – obecnie 23%, 8%, 5% oraz 0%),
 - b) czynności zwolnione z VAT.

Czynności opodatkowane podatkiem VAT według stawki 23%, 8% lub 5% skutkują obowiązkiem naliczenia podatku VAT należnego i wykazania danej czynności (transakcji) w rejestrze sprzedaży i deklaracji częstkowej. Czynności niepodlegające opodatkowaniu podatkiem VAT, opodatkowane stawką 0% oraz zwolnione z VAT, mimo, że nie skutkują obowiązkiem naliczenia podatku VAT należnego (we wszystkich powyższych przypadkach podatek ten efektywnie wynosi zero) muszą być rozróżniane, ponieważ skutkują odmiennymi konsekwencjami w zakresie sposobu dokumentowania, sposobu wykazania w ewidencji (rejestrze) sprzedaży oraz istnienia bądź braku prawa do odliczenia podatku VAT naliczonego od zakupów (wydatków) związanych z tymi czynnościami. Różnice przedstawia tabela.

Czynność	Dokumentowanie	Ujęcie w ewidencji/ deklaracji częstkowej	Prawo do odliczenia VAT naliczonego
Opodatkowana stawką 23%, 8% lub 5%	faktura, paragon lub inny dokument	TAK	TAK
Opodatkowana stawką 0%	faktura, paragon lub inny dokument	TAK	TAK
Zwolniona z VAT	faktura, paragon lub inny dokument	TAK	NIE
Niepodlegająca opodatkowaniu	nota księgowa	NIE	NIE

Powyższa kwalifikacja dotyczy czynności wykonywanych przez Urząd na rzecz osób trzecich, w tym na rzecz innych jednostek samorządu terytorialnego bądź też na rzecz jednostek organizacyjnych innych jednostek samorządu terytorialnego (Urzędów, jednostek budżetowych i zakładów budżetowych innych gmin, powiatów i województw).

Czynności wykonywane na rzecz jednostek budżetowych Gminy Kochanowice stanowić będą czynności wewnętrzne, które z punktu widzenia rozliczeń podatku VAT traktowane będą jako czynności wykonywane w obrębie tego samego podatnika VAT.

UWAGA: Od 1 stycznia 2017 r. czynności wykonywane przez Urząd na rzecz innej jednostki budżetowej Gminy Kochanowice z punktu widzenia rozliczeń podatku VAT stanowią tzw. czynności wewnętrzne i jako takie:

- a) nie podlegają opodatkowaniu podatkiem VAT (nie są ani opodatkowane VAT ani zwolnione z VAT),
- b) powinny być dokumentowane za pomocą NOTY księgowej (nie należy wystawiać faktur ani rachunków).

1.2. Obowiązek podatkowy

W odniesieniu do czynności podlegających opodatkowaniu podatkiem VAT (tj. tych, które będą następnie wykazywane w ewidencji VAT i deklaracji częstkowej) należy ustalić tzw. moment powstania obowiązku podatkowego. Właściwe ustalenie momentu powstania obowiązku podatkowego jest ważne o tyle, że moment ten wyznacza okres (miesiąc), w którym dana czynność powinna być ujęta w ewidencji i deklaracji częstkowej. Zbyt późne ustalenie obowiązku podatkowego i wynikające stąd zbyt późne ujęcie danej czynności w ewidencji i deklaracji częstkowej skutkować może koniecznością zapłaty odsetek za zwłokę.

Szczegółowe zasady ustalania obowiązku podatkowego określa art. 19a ustawy o VAT. Zgodnie z zawartymi tam regulacjami, obowiązek podatkowy – w zależności od przypadku – powstawać może:

- z chwilą dokonania dostawy towaru lub wykonania usługi (reguła ogólna, art. 19a ust. 1), w odniesieniu do usług przyjmowanych częściowo, usługę uznaje się za wykonaną również w przypadku wykonania części usługi, dla której to części określono zapłatę (art. 19a ust. 2),
- z upływem ustalonych w umowie okresów rozliczeniowych – dotyczy dostaw towarów i świadczenia usług, dla których w związku z ich świadczeniem ustalane są następujące po sobie terminy płatności lub rozliczeń (przykładowo: najem/dzierżawa). Zgodnie z art. 19a ust. 3 ustawy o VAT, usługę, dla której w związku z jej świadczeniem ustalane są następujące po sobie terminy płatności lub rozliczeń, uznaje się za wykonaną z upływem każdego okresu, do którego odnoszą się te płatności lub rozliczenia, do momentu zakończenia świadczenia tej usługi. Usługę świadczoną w sposób ciągły przez okres dłuższy niż rok, dla której w związku z jej świadczeniem w danym roku nie upływają terminy płatności lub rozliczeń, uznaje się za wykonaną z upływem każdego roku podatkowego, do momentu zakończenia świadczenia tej usługi,
- z chwilą otrzymania całości lub części zapłaty – dot. przykładowo usług ubezpieczeniowych oraz niektórych usług finansowych;
- z chwilą wystawienia faktury – dot. przykładowo świadczenia usług najmu, dzierżawy lub usług o podobnym charakterze, jak również dostaw (w tym refakturowania) towarów i usług zaliczanych do tzw. mediów,
- z upływem terminu na wystawienie faktury lub z upływem terminu płatności – dot. czynności wymienionych w punkcie powyżej w przypadku, gdy Urząd nie wystawi faktury lub wystawi ją z opóźnieniem (ustawowe terminy wystawienia faktury zostały wskazane poniżej).

Obowiązek podatkowy powstaje co do zasady również w przypadku otrzymania – przed dokonaniem dostawy lub wykonaniem usługi – zaliczek, zadatków lub przedpłat. Zasadę taką wprowadza art. 19a ust. 8 ustawy o VAT, zgodnie z którym jeżeli przed dokonaniem dostawy lub wykonaniem usługi Urząd otrzyma całość lub część zapłaty, w szczególności przedpłatę, zaliczkę, zadek, ratę, obowiązek podatkowy powstaje z chwilą jej otrzymania w odniesieniu do otrzymanej kwoty. Istnieją jednak przypadki, w których otrzymanie zaliczki nie powoduje powstania obowiązku podatkowego (dot. m.in. usług najmu/dzierżawy, refakturowania mediów; patrz „Część szczegółowa” poniżej).

1.3. Podstawa opodatkowania

Zasady ustalania podstawy opodatkowania podatkiem VAT, tj. zasady obliczania kwoty, od której należy obliczyć podatek VAT należny, regulują przepisy art. 29a ustawy o VAT. Zgodnie z tymi przepisami, podstawą opodatkowania jest wszystko, co stanowi zapłatę, którą dokonujący dostawy towarów lub usługodawca otrzymał lub ma otrzymać (tzw. kwota należna) z tytułu sprzedaży:

- od nabywcy lub usługobiorcy, bądź też
- od osoby trzeciej,

włącznie z otrzymanymi dotacjami, subwencjami lub innymi dopłatami o podobnym charakterze mającymi bezpośredni wpływ na cenę towarów dostarczanych lub usług świadczonych przez podatnika (UWAGA: dotacje, subwencje i inne dopłaty o podobnym charakterze otrzymane na pokrycie kosztów pozostają bez znaczenia dla celów ustalania podstawy opodatkowania).

Kwota należna jest zawsze kwotą brutto, tzn. jeśli w umowie nie wskazano, czy ustalona w niej cena jest ceną netto czy brutto, przyjmuje się, że jest to cena/wartość brutto.

1.4. Stawka VAT

Dla każdej czynności podlegającej opodatkowaniu należy ustalić właściwą stawkę podatku VAT lub zwolnienie z VAT. W roku 2017 obowiązują następujące stawki podatku VAT:

- stawka podstawowa – 23%,
- stawka obniżona – 8% (katalog czynności objętych tą stawką wskazany został w Załączniku Nr 3 do ustawy o VAT oraz w §3 rozporządzenia ws. obniżonych stawek VAT),
- stawka obniżona – 5% (katalog czynności objętych tą stawką wskazany został w Załączniku Nr 10 do ustawy o VAT oraz w §4 rozporządzenia ws. obniżonych stawek VAT),
- stawka obniżona – 4% (dot. usług taksówek osobowych, nie będzie miała zastosowania w przypadku Urzędu),
- stawka obniżona – 0% (ma zastosowanie do eksportu towarów, tzw. wewnątrzwspólnotowej dostawy towarów oraz czynności wskazanych w Rozdziale 4 i 5 rozporządzenia ws. obniżonych stawek VAT – co do zasady nie będzie miała zastosowania w przypadku Urzędu).

Dla niektórych czynności przewidziano zwolnienie z VAT. Katalog czynności zwolnionych z VAT wskazany został w art. 43 ustawy o VAT oraz w rozporządzeniu ws. zwolnień z VAT.

1.5. Dokumentowanie

1.5.1. Faktury

Wykonanie czynności podlegających opodatkowaniu VAT (opodatkowanych bądź zwolnionych z VAT) Urząd będzie obowiązany dokumentować fakturą. Zgodnie z przepisami ustawy o VAT, Urząd jest obowiązany wystawić fakturę (art. 106b ustawy o VAT):

- 1) bez wezwania nabywcy – w każdym przypadku dokonywania sprzedaży opodatkowanej na rzecz:
 - a) innego podatnika podatku VAT (osoby prawnej, jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej, osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą),
 - b) osoby prawnej niebędącej podatnikiem.

Powyższe dotyczy również faktur dokumentujących otrzymanie na poczet takich dostaw/usług całości lub części zapłaty przed dokonaniem dostawy lub wykonaniem usługi (art. 106b ust. 1 ustawy o VAT);

2) na żądanie nabywcy:

- a) w przypadku dokonywania sprzedaży na rzecz osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej lub rolnika ryczałtowego,
- b) w przypadku dokonywania sprzedaży zwolnionej z VAT

– jeżeli żądanie wystawienia faktury zostało zgłoszone w terminie 3 miesięcy licząc od końca miesiąca, w którym dostarczono towar lub wykonano usługę, bądź otrzymano całość lub część zapłaty. Jeżeli żądanie zostało zgłoszone po upływie ww. terminu, Urząd nie ma obowiązku wystawienia faktury (może jednak taki dokument wystawić, jeśli taka będzie jego decyzja).

1.5.2. Termin wystawienia faktury

Fakturę wystawia się nie później niż 15. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano dostawy towaru lub wykonano usługę. Wyjątki dotyczą m.in.:

- a) świadczenia usług budowlanych lub budowlano-montażowych – fakturę należy wystawić nie później niż 30. dnia od dnia wykonania usługi,
- b) dostaw (w tym refakturowania) energii elektrycznej, ciepłej lub chłodniczej oraz gazu przewodowego – fakturę należy wystawić nie później niż z upływem terminu płatności,
- c) świadczenia (w tym refakturowania) usług, o których mowa w art. 19a ust. 5 pkt 4 ustawy o VAT, tj. m.in.:
 - usług telekomunikacyjnych,
 - usług wymienionych w poz. 140-153, 174 i 175 załącznika nr 3 do ustawy o VAT (ogólnie: usługi zw. z uzdatnianiem i dostarczaniem wody, usługi zw. z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków, usługi zw. ze zbieraniem odpadów, usługi zmiatania śmieci i usuwania śniegu, pozostałe usługi sanitarne),
 - usług najmu, dzierżawy, leasingu lub usług o podobnym charakterze,
 - usług ochrony osób oraz usług ochrony, dozoru i przechowywania mienia,

– fakturę należy wystawić nie później niż z upływem terminu płatności.

W odniesieniu do faktur wystawianych na żądanie, fakturę wystawia się:

- 1) w przypadku, gdy żądanie wystawienia faktury zostało zgłoszone do końca miesiąca, w którym dostarczono towar lub wykonano usługę bądź otrzymano całość lub część zapłaty – nie później niż 15. dnia kolejnego miesiąca,
- 2) w przypadku, gdy żądanie wystawienia faktury zostało zgłoszone po upływie miesiąca w którym dostarczono towar lub wykonano usługę bądź otrzymano całość lub część zapłaty – nie później niż 15. dnia od dnia zgłoszenia żądania (art. 106i ust. 6 ustawy o VAT).

Faktury nie mogą być wystawiane wcześniej niż 30. dnia przed dokonaniem dostawy towaru lub wykonaniem usługi lub otrzymaniem zaliczki (art. 106i ust. 7 ustawy o VAT). Powyższe ograniczenie nie dotyczy:

- 1) dostaw towarów i świadczenia usług tzw. ciągłych, o których mowa w art. 19a ust. 3 i 4 ustawy o VAT (dostaw/usług, dla których w związku z ich świadczeniem ustalane są następujące po sobie terminy płatności lub rozliczeń),
- 2) czynności, o których mowa w art. 19a ust. 5 pkt 4 ustawy o VAT (patrz pkt c) powyżej),

– jeżeli faktura zawiera informację, jakiego okresu rozliczeniowego dotyczy.

1.5.3. Elementy obowiązkowe faktury

Każda faktura wystawiana przez Urząd musi zawierać (art. 106e ustawy o VAT):

- 1) datę wystawienia faktury,
- 2) kolejny numer nadany w ramach jednej lub więcej serii, który w sposób jednoznaczny identyfikuje fakturę,
- 3) określenie sprzedawcy według następującego wzoru:

GMINA KOCHANOWICE
42-713 KOCHANOWICE, UL. WOLNOŚCI 5
NIP 575-18-65-105

- 4) imię i nazwisko lub nazwę oraz adres i NIP nabywcy,
- 5) datę dokonania lub zakończenia dostawy towarów lub wykonania usługi, o ile taka data jest określona i różni się od daty wystawienia faktury,
- 6) nazwę (rodzaj) towaru lub usługi,
- 7) miarę i ilość (liczbę) dostarczonych towarów lub zakres wykonanych usług,
- 8) cenę jednostkową towaru lub usługi bez kwoty podatku (cenę jednostkową netto),
- 9) kwoty wszelkich opustów lub obniżek cen, w tym w formie rabatu z tytułu wcześniejszej zapłaty, o ile nie zostały one uwzględnione w cenie jednostkowej netto,
- 10) wartość dostarczonych towarów lub wykonanych usług, objętych transakcją, bez kwoty podatku (wartość sprzedaży netto),
- 11) stawkę podatku,
- 12) sumę wartości sprzedaży netto, z podziałem na sprzedaż objętą poszczególnymi stawkami podatku i sprzedaż zwolnioną od podatku (tzw. wartość netto faktury),
- 13) kwotę podatku od sumy wartości sprzedaży netto, z podziałem na kwoty dotyczące poszczególnych stawek podatku (wartość VAT),
- 14) kwotę należności ogółem (tzw. wartość brutto faktury).

W przypadku dostawy towarów lub świadczenia usług zwolnionych od podatku faktura powinna zawierać dodatkowo:

- 1) wskazanie przepisu ustawy o VAT albo aktu wydanego na podstawie ustawy, na podstawie którego jednostka stosuje zwolnienie od podatku,
- 2) wskazanie przepisu dyrektywy 2006/112/WE, który zwalnia od podatku taką dostawę towarów lub takie świadczenie usług, lub
- 3) wskazanie innej podstawy prawnej wskazującej na to, że dostawa towarów lub świadczenie usług korzysta ze zwolnienia z VAT.

Faktury wystawia się co najmniej w dwóch egzemplarzach, z których jeden otrzymuje nabywca, a drugi zachowuje w swojej dokumentacji Urząd (art. 106g ust. 1 ustawy o VAT).

W przypadku, gdy faktura dotyczy sprzedaży zarejestrowanej przy zastosowaniu kasy rejestrującej (np. faktura wystawiana jest na żądanie osoby, której wcześniej wydano paragon fiskalny), do egzemplarza faktury pozostającej w Urzędzie dołącza się paragon dokumentujący tę sprzedaż (należy odebrać oryginał paragonu od nabywcy i dopiero na tej podstawie wystawić fakturę; art. 106h ust. 1 ustawy o VAT).

1.5.4. Faktury zaliczkowe

Otrzymanie zaliczki/zadatku/raty przed dokonaniem dostawy towaru lub wykonaniem usługi co do zasady powoduje powstanie w odniesieniu do tej zaliczki obowiązku podatkowego i obowiązek wystawienia faktury na kwotę otrzymanej płatności. Kwota zaliczki stanowi wartość brutto faktury zaliczkowej. Faktura zaliczkowa musi zawierać (art. 106f ust. 1 ustawy o VAT):

- 1) datę wystawienia faktury,
- 2) kolejny numer nadany w ramach jednej lub więcej serii, który w sposób jednoznaczny identyfikuje fakturę,
- 3) określenie sprzedawcy według następującego wzoru:

GMINA KOCHANOWICE
42-713 KOCHANOWICE, UL. WOLNOŚCI 5
NIP 575-18-65-105

- 4) imię i nazwisko lub nazwę oraz adres i NIP nabywcy,
- 5) datę dokonania lub zakończenia dostawy towarów lub wykonania usługi, o ile taka data jest określona i różni się od daty wystawienia faktury,
- 6) otrzymaną kwotę zapłaty,
- 7) kwotę podatku wyliczoną według wzoru:

$$KP = \frac{ZB \times SP}{100 + SP}$$

gdzie:

KP - oznacza kwotę podatku,

ZB - oznacza kwotę otrzymanej całości lub części zapłaty,

SP - oznacza stawkę podatku;

- 8) dane dotyczące zamówienia lub umowy, a w szczególności: nazwę (rodzaj) towaru lub usługi, cenę jednostkową netto, ilość zamówionych towarów, wartość zamówionych towarów lub usług bez kwoty podatku, stawki podatku, kwoty podatku oraz wartość zamówienia lub umowy z uwzględnieniem kwoty podatku, a w przypadku dostawy towarów lub świadczenia usług zwolnionych z VAT – także wskazanie podstawy prawnej wskazującej na to, że dostawa towarów lub świadczenie usług korzysta ze zwolnienia z VAT.

Jeżeli faktura zaliczkowa nie obejmuje całej zapłaty, w fakturze wystawianej po wydaniu towaru lub wykonaniu usługi sumę wartości towarów lub usług pomniejsza się o wartość otrzymanych części zapłaty, a kwotę podatku pomniejsza się o sumę kwot podatku wykazanego w fakturach dokumentujących otrzymanie części zapłaty. Taka faktura powinna również zawierać numery faktur wystawionych przed wydaniem towaru lub wykonaniem usługi. W przypadku, gdy wystawiono więcej

niż jedną fakturę dokumentującą otrzymanie części zapłaty, a faktury te obejmują łącznie całą zapłatę, ostatnia z tych faktur powinna zawierać również numery poprzednich faktur (art. 106f ust. 3 i 4 ustawy o VAT).

1.5.5. Korekty sprzedaży

Elementy obowiązkowe faktury korygującej

W przypadku, gdy po wystawieniu faktury:

- 1) udzielono obniżki ceny w formie rabatu,
- 2) udzielono opustów i obniżek cen,
- 3) dokonano zwrotu zaliczki,
- 4) podwyższono cenę lub stwierdzono pomyłkę w cenie, stawce, kwocie podatku lub w jakiejkolwiek innej pozycji faktury

– należy wystawić fakturę korygującą.

Faktura korygująca musi zawierać:

- 1) wyrazy „FAKTURA KORYGUJĄCA” albo wyraz „KOREKTA”,
- 2) numer kolejny oraz datę jej wystawienia,
- 3) dane zawarte w fakturze, której dotyczy faktura korygująca:
 - a) datę wystawienia,
 - b) kolejny numer nadany w ramach jednej lub więcej serii, który w sposób jednoznaczny identyfikuje fakturę,
 - c) imiona i nazwiska oraz nazwy podatnika (Gminy) i nabywcy towarów oraz ich adresy,
 - d) numery NIP Gminy i nabywcy,
 - e) datę dokonania lub zakończenia dostawy towarów lub wykonania usługi lub datę otrzymania zapłaty, o ile taka data jest określona i różni się od daty wystawienia faktury,
 - f) nazwę (rodzaj) towaru lub usługi objętych korektą,
- 4) przyczynę korekty,
- 5) jeżeli korekta wpływa na zmianę podstawy opodatkowania lub kwoty podatku należnego - odpowiednio kwotę korekty podstawy opodatkowania lub kwotę korekty podatku należnego z podziałem na kwoty dotyczące poszczególnych stawek podatku i sprzedaży zwolnionej,
- 6) w przypadkach innych niż wskazane w pkt 5 - prawidłową treść korygowanych pozycji.

W przypadku gdy Urząd udziela opustu lub obniżki ceny w odniesieniu do wszystkich dostaw towarów lub usług dokonanych lub świadczonych na rzecz jednego odbiorcy w danym okresie, faktura korygująca:

- 1) musi zawierać dodatkowo wskazanie okresu, do którego odnosi się udzielany opust lub obniżka;
- 2) może nie zawierać danych zawartych w fakturze, której dotyczy faktura korygująca (określonych w pkt 3) powyżej) oraz nazwy (rodzaju) towaru lub usługi objętych korektą.

Moment ujęcia faktur korygujących w rejestrze sprzedaży

Faktury korygujące zmniejszające podstawę opodatkowania (korekty *in minus*)

W przypadku, gdy po dokonaniu sprzedaży:

- 1) udzielono obniżki ceny w formie rabatu,
- 2) udzielono opustów lub obniżek ceny,
- 3) zwrócono nabywcy całość lub część zapłaty otrzymaną przed dokonaniem sprzedaży, jeżeli do sprzedaży nie doszło,
- 4) stwierdzono pomyłkę w kwocie podatku na fakturze skutkującą wykazaniem kwoty podatku wyższej niż należna,

obniżenia podstawy opodatkowania, w stosunku do podstawy określonej w wystawionej fakturze z wykazaniem podatkiem dokonuje się pod warunkiem posiadania przez Urząd uzyskanego przed upływem terminu do złożenia deklaracji podatkowej za dany okres rozliczeniowy, w którym nabywca towaru lub usługobiorca otrzymał fakturę korygującą, potwierdzenia otrzymania faktury korygującej przez nabywcę towaru lub usługobiorcę, dla którego wystawiono fakturę.

Uzyskanie potwierdzenia otrzymania przez nabywcę towaru lub usługobiorcę faktury korygującej po terminie złożenia deklaracji podatkowej za dany okres rozliczeniowy uprawnia Urząd do uwzględnienia faktury korygującej za okres rozliczeniowy, w którym potwierdzenie to uzyskano.

Warunku posiadania przez Urząd potwierdzenia otrzymania faktury korygującej przez nabywcę towaru lub usługobiorcę nie stosuje się:

- 1) w przypadku faktur korygujących dotyczących sprzedaży energii elektrycznej, ciepłej lub chłodniczej, gazu przewodowego, usług telekomunikacyjnych oraz usług wymienionych w poz. 140-153, 174 i 175 załącznika nr 3 do ustawy (usługi doprowadzania wody i odprowadzania ścieków, itd.); w takim przypadku, faktury korygujące zmniejszające ujemnie się w rejestrze sprzedaży za miesiąc, w którym zostały wystawione,
- 2) gdy Urząd nie uzyskał potwierdzenia mimo udokumentowanej próby doręczenia faktury korygującej i z posiadanej dokumentacji wynika, że nabywca towaru lub usługobiorca wie, że transakcja została zrealizowana zgodnie z warunkami określonymi w fakturze korygującej; w takim przypadku, ujęcie faktury korygującej zmniejszającej i wynikające stąd stosowne obniżenie podstawy opodatkowania i kwoty podatku VAT należnego następuje nie wcześniej niż w deklaracji podatkowej składanej za okres rozliczeniowy, w którym zostały łącznie spełnione wymagane przesłanki (Urząd podjął udokumentowaną próbę doręczenia oraz otrzymał dokumenty, z których wynika, że nabywca wie, że transakcja została zrealizowana na zasadach udokumentowanych fakturą korygującą).

Faktury korygujące zwiększające podstawę opodatkowania (korekty *in plus*)

Ustalenie momentu ujęcia faktury korygującej zwiększającej podstawę opodatkowania oraz kwotę podatku VAT należnego uzależnione jest od przyczyny tej korekty. I tak:

- 1) jeżeli przyczyną korekty jest zdarzenie, o którym Urząd wiedział lub powinien był wiedzieć w momencie wystawienia faktury pierwotnej (przykładowo, jeżeli korekta spowodowana jest błędem w kalkulacji ceny, ilości lub innym błędem rachunkowym na fakturze) – fakturę

- korygującą zwiększającą należy ująć w rozliczeniu za miesiąc, w którym ujęta została pierwotna faktura (sprzedaż),
- 2) jeżeli przyczyna korekty zaistniała już po wystawieniu faktury pierwotnej (faktura pierwotna w momencie wystawiania była prawidłowa – przykładowo po jej wystawieniu dokonano z nabywcą umownego podwyższenia ceny) – fakturę korygującą zwiększającą należy ująć „na bieżąco”, w momencie jej wystawienia (uzgodnienia podwyższenia ceny).

1.5.6. Duplikaty faktur

W przypadku, gdy faktura ulegnie zniszczeniu albo zaginie, należy wystawić fakturę ponownie:

- 1) zgodnie z danymi zawartymi w fakturze będącej w posiadaniu Urzędu – jeśli ponowne wystawienie faktury następuje na wniosek nabywcy (faktura zaginęła u nabywcy)
- 2) zgodnie z danymi zawartymi w fakturze będącej w posiadaniu nabywcy – jeśli ponowne wystawienie faktury następuje na wniosek Urzędu (faktura zaginęła w Urzędzie).

Faktura wystawiona ponownie powinna zawierać wyraz „DUPLIKAT” oraz datę jej wystawienia.

1.5.7. Paragony fiskalne

Sprzedaż na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej oraz rolników ryczałtowych podlega udokumentowaniu za pomocą paragonów fiskalnych. Urząd jest obowiązany dokonywać wydruku paragonu fiskalnego oraz wydawać wydrukowany paragon nabywcy.

W niektórych przypadkach sprzedaż na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej oraz rolników ryczałtowych jest zwolniona z obowiązku ewidencjonowania w kasie rejestrującej.

Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia ws zwolnień z kas rejestrujących, w okresie do 31 grudnia 2017 r. z obowiązku stosowania kas zwolnione są jednostki samorządu terytorialnego w zakresie czynności wykonywanych przez ich jednostki organizacyjne, o których mowa art. 2 pkt 1 ustawy centralizacyjnej (tj. w zakresie czynności wykonywanych przez urząd gminy oraz jednostki i zakłady budżetowe):

- a) które na dzień 31 grudnia 2016 r. korzystały ze zwolnienia z obowiązku stosowania kas rejestrujących, albo
- b) jeżeli ich jednostki organizacyjne na dzień 31 grudnia 2016 r. korzystały ze zwolnienia z takiego obowiązku.

1.6. *Ulga na nieściągalne wierzytelności*

Zgodnie z art. 89a ustawy o VAT, podatnik może skorygować podstawę opodatkowania oraz podatek należny z tytułu dostawy towarów lub świadczenia usług na terytorium kraju w przypadku wierzytelności, których nieściągalność została uprawdopodobniona. Korekta dotyczy również podstawy opodatkowania i kwoty podatku przypadającej na część kwoty wierzytelności, której nieściągalność została uprawdopodobniona.

Nieściągalność wierzytelności uważa się za uprawdopodobnioną w przypadku, gdy wierzytelność nie została uregulowana lub zbyta w jakiejkolwiek formie w ciągu 150 dni od dnia upływu terminu jej płatności określonego w umowie lub na fakturze.

Korekta podatku należnego możliwa jest w przypadku, gdy spełnione są następujące warunki:

- 1) dostawa towaru lub świadczenie usług jest dokonana na rzecz podatnika zarejestrowanego jako podatnik VAT czynny, niebędącego w trakcie postępowania restrukturyzacyjnego w rozumieniu ustawy Prawo restrukturyzacyjne, postępowania upadłościowego lub w trakcie likwidacji,
- 2) na dzień poprzedzający dzień złożenia deklaracji podatkowej, w której dokonuje się korekty:
 - a) wierzyciel (Gmina) i dłużnik są podatnikami zarejestrowanymi jako podatnicy VAT czynni,
 - b) dłużnik nie jest w trakcie postępowania restrukturyzacyjnego w rozumieniu ustawy Prawo restrukturyzacyjne, postępowania upadłościowego lub w trakcie likwidacji,
- 3) od daty wystawienia faktury dokumentującej wierzytelność nie upłynęły 2 lata, licząc od końca roku, w którym została wystawiona.

Korekta może nastąpić w rozliczeniu za okres, w którym nieściągalność wierzytelności uznaje się za uprawdopodobnioną, pod warunkiem, że do dnia złożenia przez wierzyciela (Gminę) deklaracji podatkowej za ten okres wierzytelność nie została uregulowana lub zbyta w jakiejkolwiek formie.

W przypadku, gdy po złożeniu deklaracji podatkowej, w której dokonano korekty należność została uregulowana lub zbyta w jakiejkolwiek formie, wierzyciel (Gmina) obowiązany jest do zwiększenia podstawy opodatkowania oraz kwoty podatku należnego w rozliczeniu za okres, w którym należność została uregulowana lub zbyta. W przypadku częściowego uregulowania należności, podstawę opodatkowania oraz kwotę podatku należnego zwiększa się w odniesieniu do tej części.

Wierzyciel (Gmina) obowiązany jest wraz z deklaracją podatkową, w której dokonuje korekty zawiadomić o tej korekcie właściwego dla niego naczelnika urzędu skarbowego wraz z podaniem kwot korekty oraz danych dłużnika. Zawiadomienie składa się na druku VAT-ZD, stanowiącym załącznik do Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 14 grudnia 2012 r. w sprawie wzoru zawiadomienia o skorygowaniu podstawy opodatkowania oraz kwoty podatku należnego (Dz.U. poz. 1451).

2. Część szczegółowa

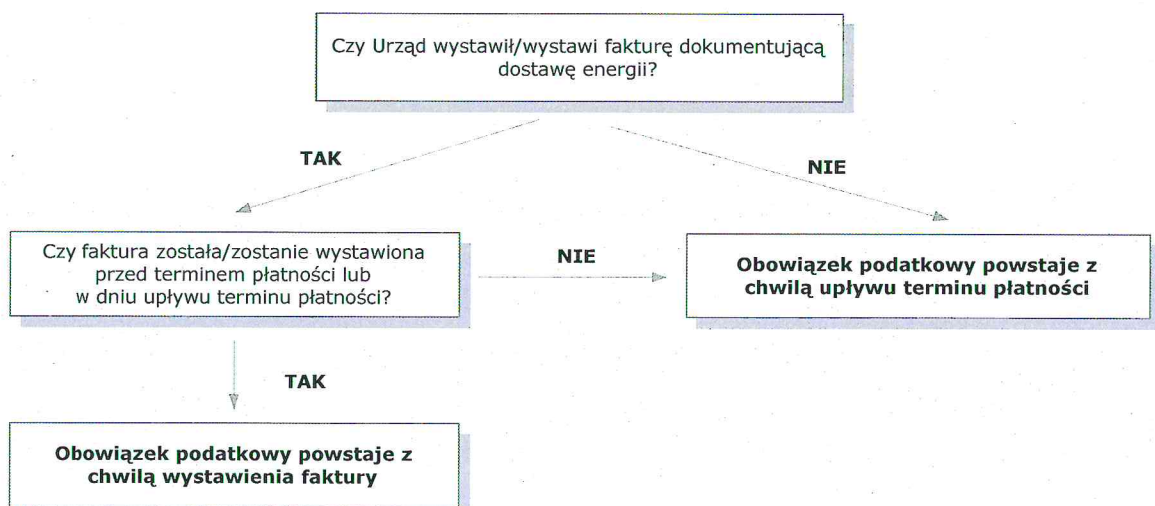
2.1. Dostawa energii elektrycznej i ciepłej

Dostawa energii elektrycznej lub ciepłej na rzecz jednostek budżetowych Gminy Kochanowice nie podlega opodatkowaniu podatkiem VAT jako czynność wykonywana w ramach (w obrębie) jednego podatnika VAT.

Dostawa energii elektrycznej lub ciepłej na rzecz podmiotów trzecich (mieszkańców i instytucji, w tym na rzecz innych jednostek samorządu terytorialnego lub ich jednostek organizacyjnych) stanowi czynność podlegającą opodatkowaniu podatkiem VAT jako tzw. odpłatna dostawa towarów na terytorium kraju.

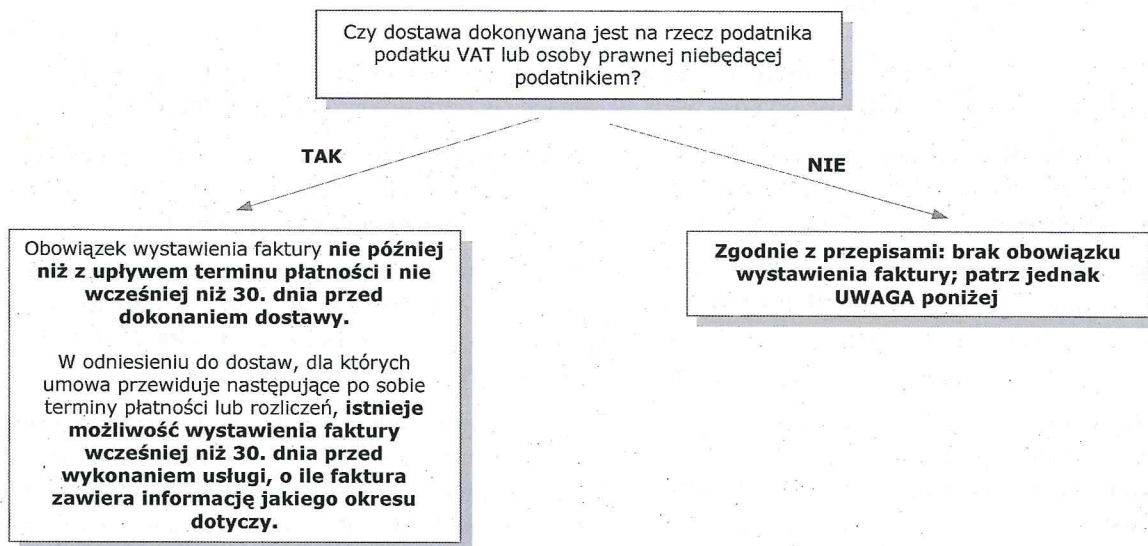
Stawka VAT: Zastosowanie ma stawka VAT 23% (podstawa prawna: art. 41 ust. 1 ustawy o VAT)

Obowiązek podatkowy: z chwilą wystawienia faktury. W przypadku, gdy Urząd nie wystawił faktury lub wystawił ją z opóźnieniem, obowiązek podatkowy powstaje z chwilą upływu terminu wystawienia faktury, a w przypadku gdy nie określono takiego terminu – z chwilą upływu terminu płatności (podstawa prawna: art. 19a ust. 5 pkt 4 lit. a oraz ust. 7 w zw. z art. 106i ust. 3 i 4 ustawy o VAT).



UWAGA: W przypadku dostaw energii elektrycznej i ciepłej otrzymanie zaliczki/przedpłaty nie skutkuje powstaniem obowiązku podatkowego w stosunku do tej płatności.

Termin wystawienia faktury: fakturę wystawia się nie później niż z upływem terminu płatności i nie wcześniej niż 30. dnia przed dokonaniem dostawy. Istnieje możliwość wystawienia faktury wcześniej niż 30. dnia przed dokonaniem dostawy jeśli dostawa ma charakter ciągły (dostawa nie jest jednorazowa i jest wykonywana w taki sposób, że w związku z jej świadczeniem ustalane są następujące po sobie terminy płatności lub rozliczeń). Warunkiem skorzystania z takiej możliwości jest jednak, aby faktura zawierała informację jakiego okresu dotyczy (podstawa prawna: art. 106i ust. 3 pkt 4 oraz ust. 7 i 8 ustawy o VAT).



UWAGA: W celu zapewnienia jednolitego sposobu dokumentowania dostaw energii elektrycznej i ciepłej wprowadza się obowiązek dokumentowania tego rodzaju czynności w całości fakturami (bez względu na to, kto jest odbiorcą takiej usługi).

Wyjątek dotyczy dostaw dokonywanych przez Urząd na rzecz innej jednostki budżetowej Gminy – w takim przypadku dostawa podlega udokumentowaniu notą księgową (czynność wewnętrzna w ramach jednego podatnika – nie podlega opodatkowaniu VAT).

Kasy rejestrujące: Dostawa energii elektrycznej i ciepłej podlega zwolnieniu z obowiązku ewidencjonowania w kasie rejestrującej (podstawa prawna: § 2 ust. 1 w zw. z poz. 2 załącznika do rozporządzenia ws zwolnień z kas fiskalnych – PKWiU 35: Energia elektryczna, paliwa gazowe, para wodna, gorąca woda i powietrze do układów klimatyzacyjnych).

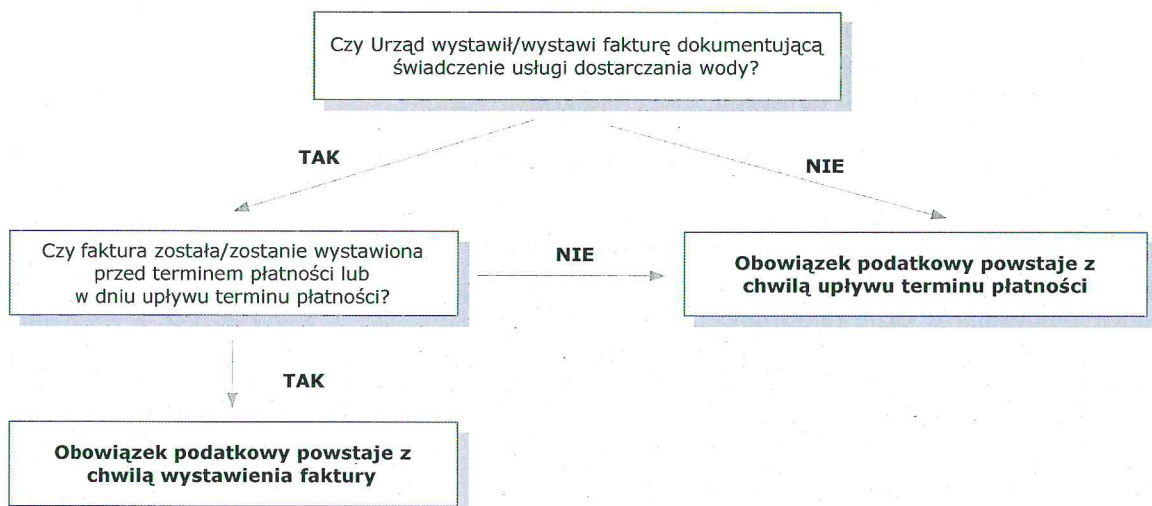
2.2. Dostarczanie wody

Dostawa wody na rzecz jednostek budżetowych Gminy Kochanowice nie podlega opodatkowaniu podatkiem VAT jako czynność wykonywana w ramach (w obrębie) jednego podatnika VAT.

Dostawa wody na rzecz podmiotów trzecich (mieszkańców i instytucji, w tym na rzecz innych jednostek samorządu terytorialnego lub ich jednostek organizacyjnych) stanowi czynność podlegającą opodatkowaniu podatkiem VAT jako tzw. odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju.

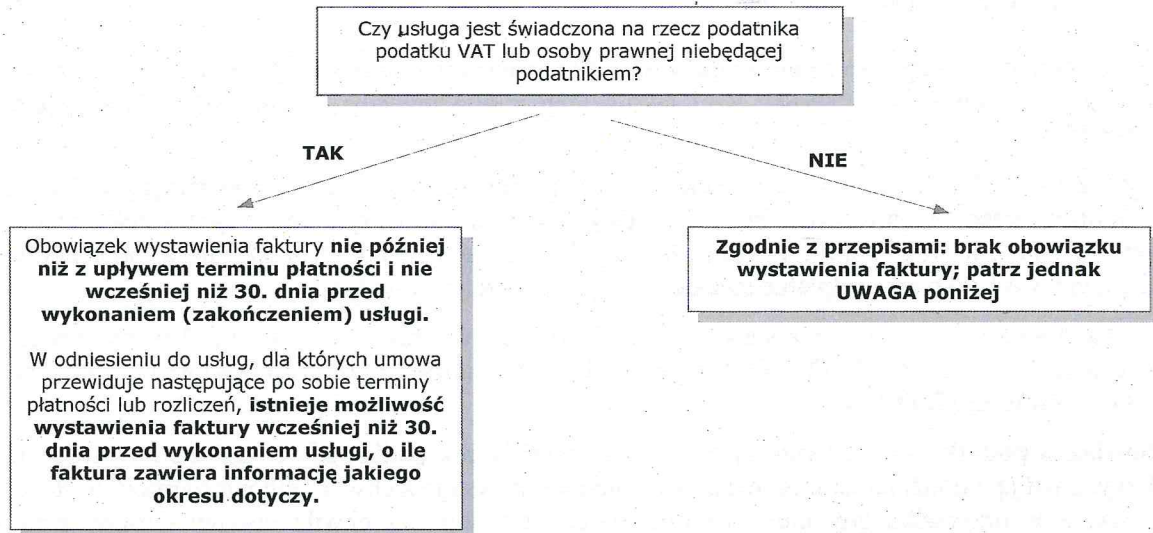
Stawka VAT: Zastosowanie ma stawka VAT 8% (podstawa prawna: art. 41 ust. 2 w zw. z Załącznikiem Nr 3: poz. 140 – PKWiU 36.00.20.0 Usługi związane z uzdatnianiem i dostarczaniem wody za pośrednictwem sieci wodociągowych lub poz. 141 Załącznika Nr 3 ustawy o VAT – PKWiU 36.00.30.0 Usługi związane z handlem wodą dostarczaną za pośrednictwem sieci wodociągowych).

Obowiązek podatkowy: z chwilą wystawienia faktury. W przypadku, gdy Urząd nie wystawił faktury lub wystawił ją z opóźnieniem, obowiązek podatkowy powstaje z chwilą upływu terminu wystawienia faktury, a w przypadku gdy nie określono takiego terminu – z chwilą upływu terminu płatności (podstawa prawna: art. 19a ust. 5 pkt 4 lit. b oraz ust. 7 w zw. z art. 106i ust. 3 i 4 ustawy o VAT).



UWAGA: W przypadku usług dostarczania wody otrzymanie zaliczki/przedpłaty nie skutkuje powstaniem obowiązku podatkowego w stosunku do tej płatności.

Termin wystawienia faktury: fakturę wystawia się nie później niż z upływem terminu płatności i nie wcześniej niż 30. dnia przed wykonaniem (zakończeniem) usługi. Istnieje możliwość wystawienia faktury wcześniej niż 30. dnia przed wykonaniem (zakończeniem) usługi, jeśli usługa ma charakter ciągły (usługa nie jest jednorazowa i jest wykonywana w taki sposób, że w związku z jej świadczeniem ustalane są następujące po sobie terminy płatności lub rozliczeń). Warunkiem skorzystania z takiej możliwości jest jednak, aby faktura zawierała informację jakiego okresu dotyczy (podstawa prawna: art. 106i ust. 3 pkt 4 oraz ust. 7 i 8 ustawy o VAT).



UWAGA: W celu zapewnienia jednolitego sposobu dokumentowania usług dostarczania wody wprowadza się obowiązek dokumentowania tego rodzaju usług w całości fakturami (bez względu na to, kto jest odbiorcą takiej usługi).

Wyjątek dotyczy usług świadczonych przez Urząd na rzecz innej jednostki budżetowej Gminy – w takim przypadku usługa podlega udokumentowaniu notą księgową (czynność wewnętrzna w ramach jednego podatnika – nie podlega opodatkowaniu VAT).

Kasy rejestrujące: Usługi związane z dostarczaniem wody podlegają zwolnieniu z obowiązku ewidencjonowania w kasie rejestrującej (podstawa prawna: § 2 ust. 1 w zw. z poz. 3 załącznika do rozporządzenia ws zwolnień z kas fiskalnych – PKWiU 36: Woda w postaci naturalnej; usługi związane z uzdatnianiem i dostarczaniem wody).

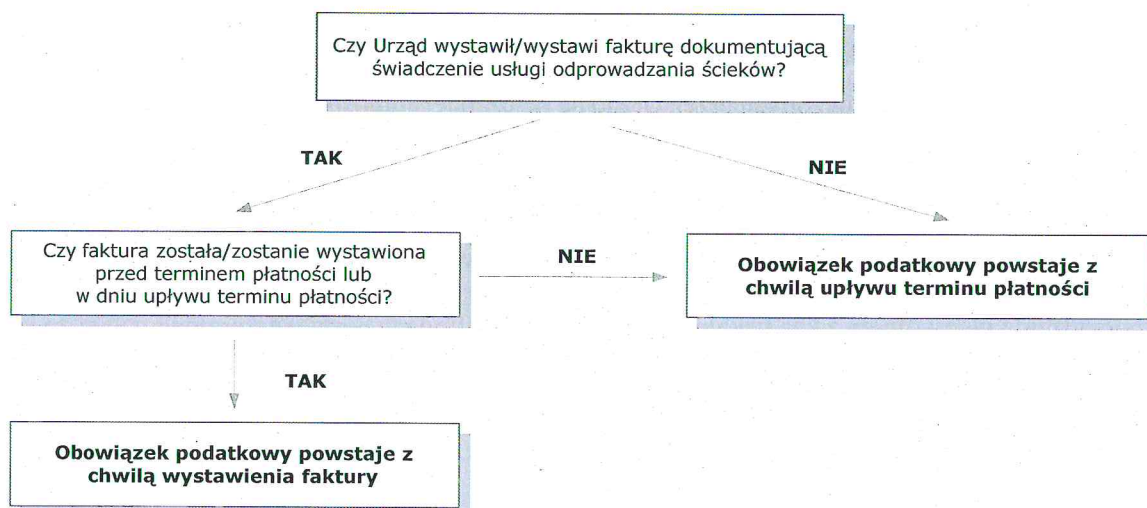
2.3. Usługi odprowadzania ścieków

Świadczenie usług odprowadzania ścieków na rzecz jednostek budżetowych Gminy Kochanowice nie podlega opodatkowaniu podatkiem VAT jako czynność wykonywana w ramach (w obrębie) jednego podatnika VAT.

Świadczenie usług odprowadzania ścieków za pośrednictwem sieci kanalizacyjnych na rzecz podmiotów trzecich (mieszkańców i instytucji, w tym na rzecz innych jednostek samorządu terytorialnego lub ich jednostek organizacyjnych) stanowi czynność podlegającą opodatkowaniu podatkiem VAT jako tzw. odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju.

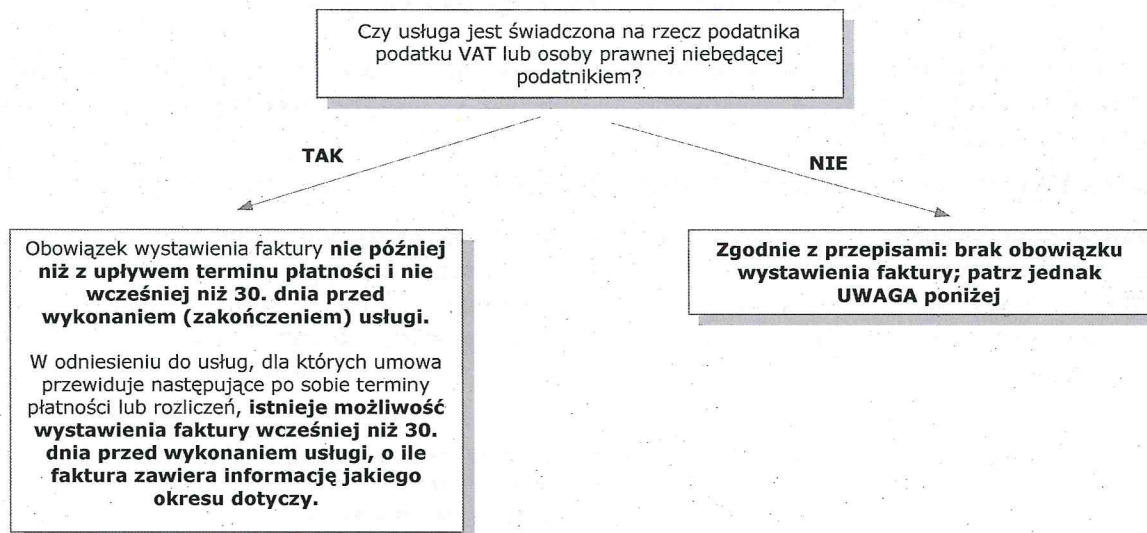
Stawka VAT: Zastosowanie ma stawka VAT 8% (podstawa prawna: art. 41 ust. 2 w zw. z poz. 142 Załącznika Nr 3 ustawy o VAT – PKWiU ex 37 Usługi związane z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków; PKWiU 37.00.11.0)

Obowiązek podatkowy: z chwilą wystawienia faktury. W przypadku, gdy Urząd nie wystawił faktury lub wystawił ją z opóźnieniem, obowiązek podatkowy powstaje z chwilą upływu terminu wystawienia faktury, a w przypadku gdy nie określono takiego terminu – z chwilą upływu terminu płatności (podstawa prawna: art. 19a ust. 5 pkt 4 lit. b oraz ust. 7 w zw. z art. 106i ust. 3 i 4 ustawy o VAT).



UWAGA: W przypadku usług odprowadzania ścieków otrzymanie zaliczki/przedpłaty nie skutkuje powstaniem obowiązku podatkowego w stosunku do tej płatności.

Termin wystawienia faktury: fakturę wystawia się nie później niż z upływem terminu płatności i nie wcześniej niż 30. dnia przed wykonaniem (zakończeniem) usługi. Istnieje możliwość wystawienia faktury wcześniej niż 30. dnia przed wykonaniem (zakończeniem) usługi jeśli usługa ma charakter ciągły (usługa nie jest jednorazowa i jest wykonywana w taki sposób, że w związku z jej świadczeniem ustalane są następujące po sobie terminy płatności lub rozliczeń). Warunkiem skorzystania z takiej możliwości jest jednak, aby faktura zawierała informację jakiego okresu dotyczy (podstawa prawna: art. 106i ust. 3 pkt 4 oraz ust. 7 i 8 ustawy o VAT).



UWAGA: W celu zapewnienia jednolitego sposobu dokumentowania usług odprowadzania ścieków wprowadza się obowiązek dokumentowania tego rodzaju usług w całości fakturami (bez względu na to, kto jest odbiorcą takiej usługi).

Wyjątek dotyczy usług świadczonych na rzecz innej jednostki budżetowej Gminy Kochanowice – w takim przypadku usługa podlega udokumentowaniu notą księgową (czynność wewnętrzna w ramach jednego podatnika – nie podlega opodatkowaniu VAT).

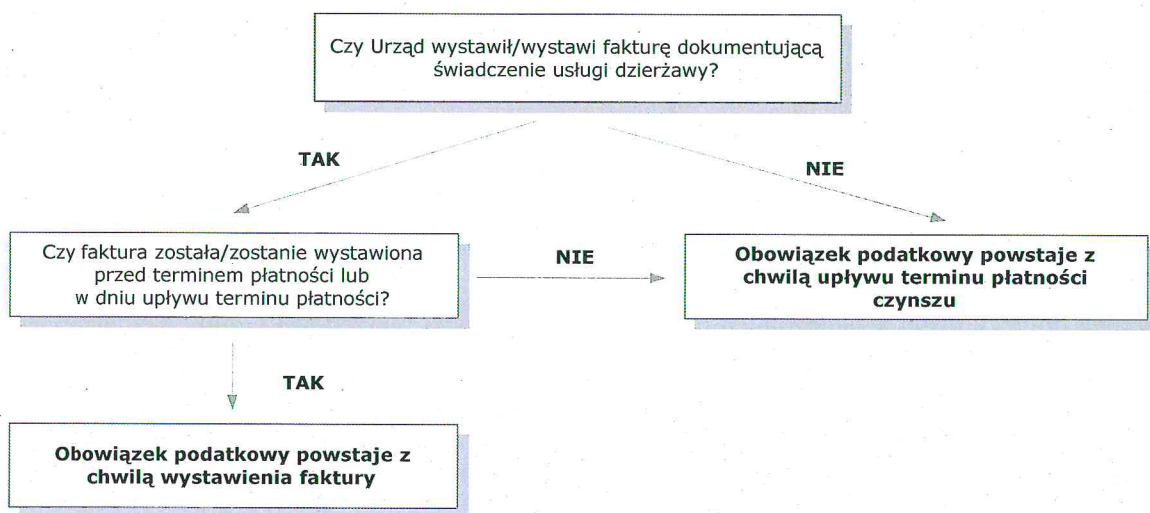
Kasy rejestrujące: Usługi związane z odprowadzaniem ścieków podlegają zwolnieniu z obowiązku ewidencjonowania w kasie rejestrującej (podstawa prawna: § 2 ust. 1 w zw. z poz. 4 załącznika do rozporządzenia ws zwolnień z kas rejestrujących – PKWiU 37: Usługi związane z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków; osady ze ścieków kanalizacyjnych).

2.4. Dzierżawa urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych firmie trzeciej

Świadczenie usług dzierżawy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych na rzecz podmiotu trzeciego stanowi czynność podlegającą opodatkowaniu podatkiem VAT jako tzw. odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju.

Stawka VAT: Zastosowanie ma stawka VAT 23% (podstawa prawna: art. 41 ust. 1 ustawy o VAT)

Obowiązek podatkowy: z chwilą wystawienia faktury. W przypadku, gdy Urząd nie wystawił faktury lub wystawił ją z opóźnieniem, obowiązek podatkowy powstaje z chwilą upływu terminu wystawienia faktury, a w przypadku gdy nie określono takiego terminu – z chwilą upływu terminu płatności (podstawa prawna: art. 19a ust. 5 pkt 4 lit. b oraz ust. 7 w zw. z art. 106i ust. 3 i 4 ustawy o VAT).



UWAGA: W przypadku usług dzierżawy otrzymanie zaliczki/przedpłaty na poczet czynszu nie skutkuje powstaniem obowiązku podatkowego w stosunku do tej płatności.

Termin wystawienia faktury: w przypadku usług dzierżawy fakturę wystawia się nie później niż z upływem terminu płatności i nie wcześniej niż 30. dnia przed wykonaniem (zakończeniem) usługi. Istnieje możliwość wystawienia faktury wcześniej niż 30. dnia przed wykonaniem (zakończeniem) usługi jeśli usługa ma charakter ciągły (usługa nie jest jednorazowa i jest wykonywana w taki sposób, że w związku z jej świadczeniem ustalane są następujące po sobie terminy płatności lub rozliczeń). Warunkiem skorzystania z takiej możliwości jest jednak, aby faktura zawierała informację jakiego okresu dotyczy (podstawa prawna: art. 106i ust. 3 pkt 4 oraz ust. 7 i 8 ustawy o VAT).

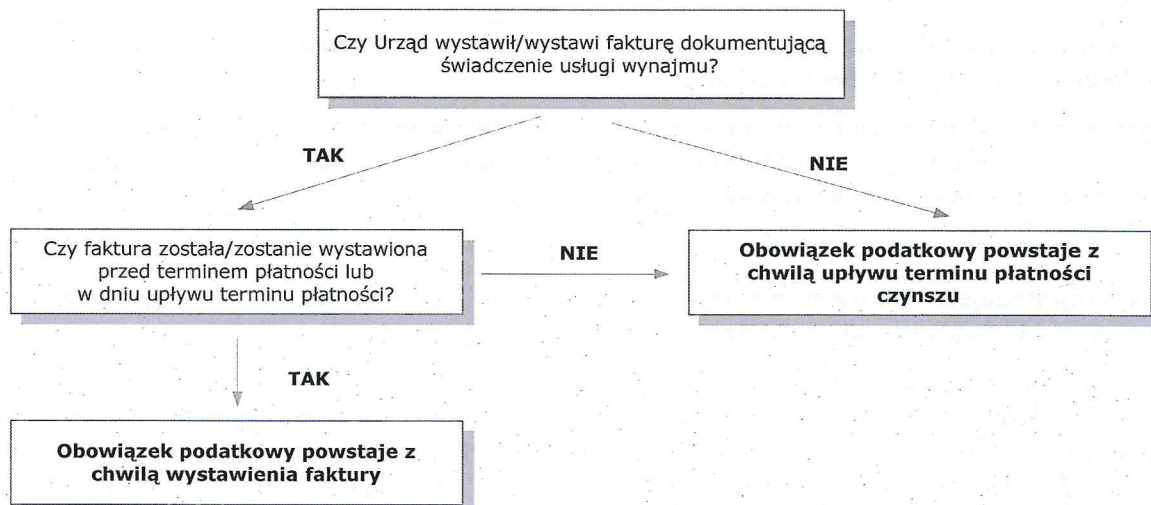
2.5. Wynajem pomieszczeń i powierzchni użytkowych

Świadczenie usług wynajmu nieruchomości użytkowych na rzecz jednostek budżetowych Gminy Kochanowice nie podlega opodatkowaniu podatkiem VAT jako czynność wykonywana w ramach (w obrębie) jednego podatnika VAT.

Świadczenie usług wynajmu nieruchomości użytkowych na rzecz podmiotów trzecich (mieszkańców i instytucji, w tym na rzecz innych jednostek samorządu terytorialnego lub ich jednostek organizacyjnych) stanowi czynność podlegającą opodatkowaniu podatkiem VAT jako tzw. odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju.

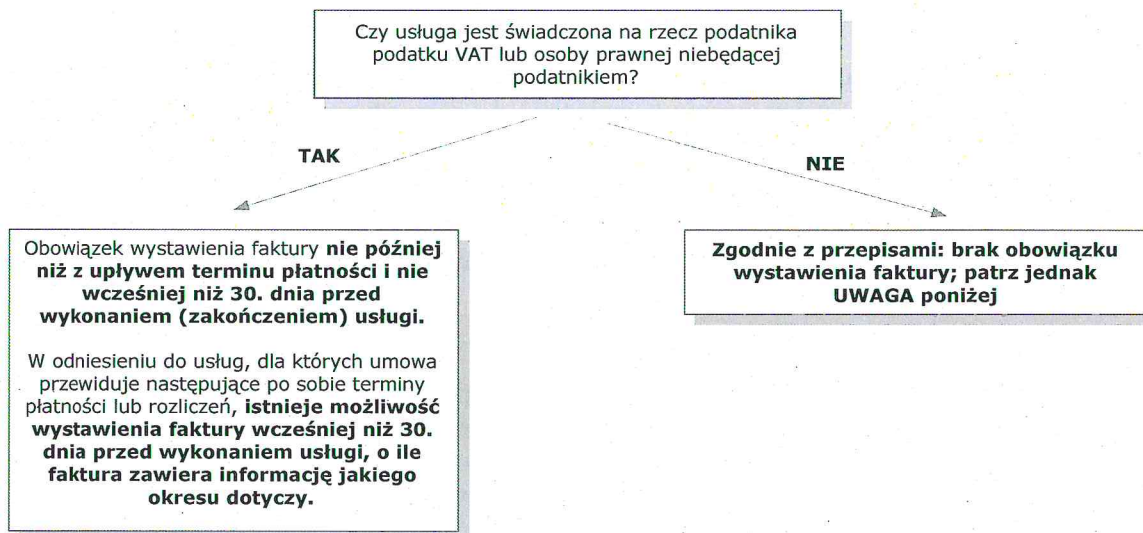
Stawka VAT: Zastosowanie ma stawka VAT 23% (podstawa prawna: art. 41 ust. 1 ustawy o VAT)

Obowiązek podatkowy: z chwilą wystawienia faktury. W przypadku, gdy Urząd nie wystawił faktury lub wystawił ją z opóźnieniem, obowiązek podatkowy powstaje z chwilą upływu terminu wystawienia faktury, a w przypadku gdy nie określono takiego terminu – z chwilą upływu terminu płatności (podstawa prawna: art. 19a ust. 5 pkt 4 lit. b oraz ust. 7 w zw. z art. 106i ust. 3 i 4 ustawy o VAT).



UWAGA: W przypadku usług najmu otrzymanie zaliczki/przedpłaty na poczet czynszu nie skutkuje powstaniem obowiązku podatkowego w stosunku do tej płatności.

Termin wystawienia faktury: w przypadku usług wynajmu fakturę wystawia się nie później niż z upływem terminu płatności i nie wcześniej niż 30. dnia przed wykonaniem (zakończeniem) usługi. Istnieje możliwość wystawienia faktury wcześniej niż 30. dnia przed wykonaniem (zakończeniem) usługi jeśli usługa najmu ma charakter ciągły (usługa nie jest jednorazowa i jest wykonywana w taki sposób, że w związku z jej świadczeniem ustalane są następujące po sobie terminy płatności lub rozliczeń). Warunkiem skorzystania z takiej możliwości jest jednak, aby faktura zawierała informację jakiego okresu dotyczy (podstawa prawna: art. 106i ust. 3 pkt 4 oraz ust. 7 i 8 ustawy o VAT).



UWAGA: Wprowadza się obowiązek dokumentowania usług najmu w całości fakturami (bez względu na to, kto jest odbiorcą takiej usługi).

Wyjątek dotyczy usług najmu świadczonych na rzecz innej jednostki budżetowej Gminy – w takim przypadku usługa podlega udokumentowaniu notą księgową (czynność wewnętrzna w ramach jednego podatnika – nie podlega opodatkowaniu VAT).

Kasy rejestrujące: Wynajem nieruchomości własnych i dzierżawionych podlega zwolnieniu z obowiązku ewidencjonowania w kasie rejestrującej jeżeli:

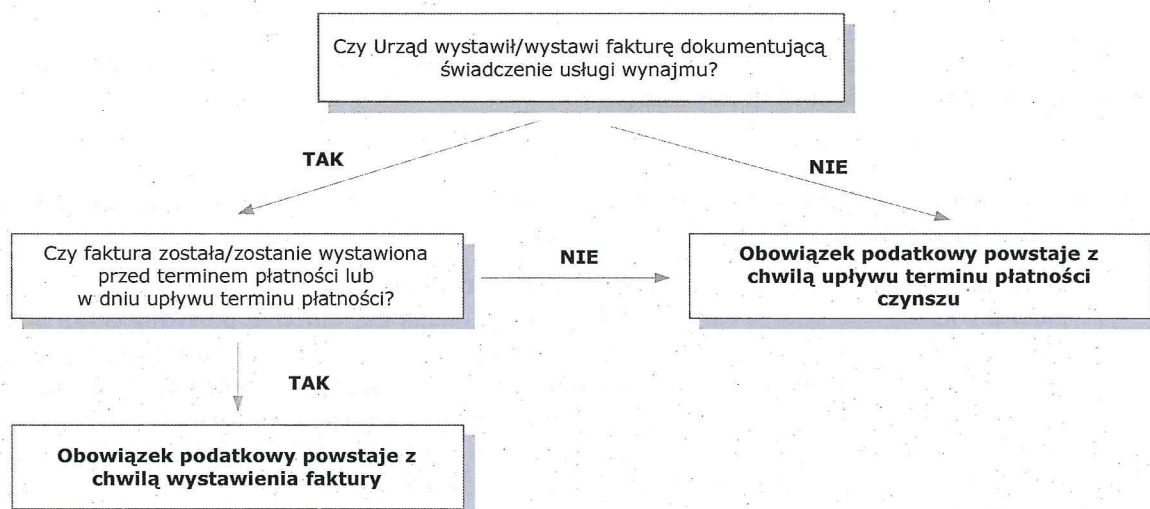
- świadczenie usług zostało w całości udokumentowane fakturą, lub
- świadczący usługę otrzyma w całości zapłatę za wykonaną czynność za pośrednictwem poczty, banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej (odpowiednio na rachunek bankowy podatnika lub na rachunek podatnika w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, której jest członkiem), a z ewidencji i dowodów dokumentujących zapłatę jednoznacznie wynika, jakiej konkretnie czynności dotyczyła (podstawa prawna: § 2 ust. 1 i 2 w zw. z poz. 26 załącznika do rozporządzenia ws zwolnień z kas rejestrujących), bądź też
- usługa wykonywana jest na rzecz pracownika Gminy lub którejkolwiek z jej jednostek budżetowych (podstawa prawna: § 2 ust. 1 i 2 w zw. z poz. 36 załącznika do rozporządzenia ws zwolnień z kas rejestrujących).

2.7. Wynajem lokali mieszkalnych na cele mieszkaniowe

Świadczenie usług wynajmu lokali mieszkalnych na rzecz podmiotów trzecich (mieszkańców i instytucji, w tym na rzecz innych jednostek samorządu terytorialnego lub ich jednostek organizacyjnych) stanowi czynność podlegającą opodatkowaniu podatkiem VAT jako tzw. odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju.

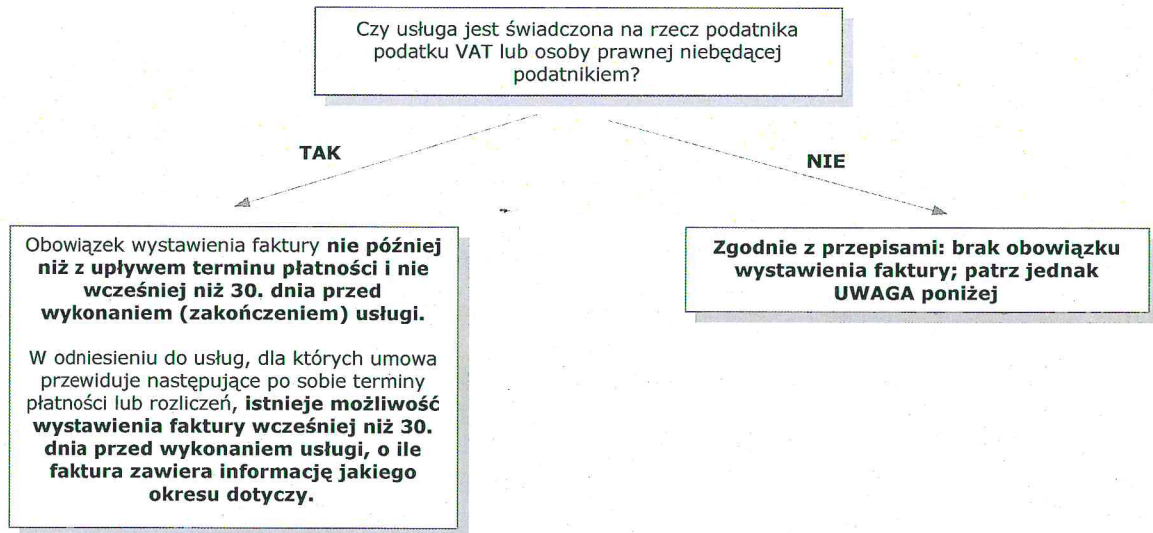
Stawka VAT: Zastosowanie ma zwolnienie z VAT (podstawa prawna: art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT, zgodnie z którym usługi w zakresie wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości o charakterze mieszkalnym lub części nieruchomości, na własny rachunek, na cele mieszkaniowe podlegają zwolnieniu z VAT).

Obowiązek podatkowy: z chwilą wystawienia faktury. W przypadku, gdy Urząd nie wystawił faktury lub wystawił ją z opóźnieniem, obowiązek podatkowy powstaje z chwilą upływu terminu wystawienia faktury, a w przypadku gdy nie określono takiego terminu – z chwilą upływu terminu płatności (podstawa prawna: art. 19a ust. 5 pkt 4 lit. b oraz ust. 7 w zw. z art. 106i ust. 3 i 4 ustawy o VAT).



UWAGA: W przypadku usług najmu otrzymanie zaliczki/przedpłaty na poczet czynszu nie skutkuje powstaniem obowiązku podatkowego w stosunku do tej płatności.

Termin wystawienia faktury: w przypadku usług wynajmu fakturę wystawia się nie później niż z upływem terminu płatności i nie wcześniej niż 30. dnia przed wykonaniem (zakończeniem) usługi. Istnieje możliwość wystawienia faktury wcześniej niż 30. dnia przed wykonaniem (zakończeniem) usługi jeśli usługa najmu ma charakter ciągły (usługa nie jest jednorazowa i jest wykonywana w taki sposób, że w związku z jej świadczeniem ustalane są następujące po sobie terminy płatności lub rozliczeń). Warunkiem skorzystania z takiej możliwości jest jednak, aby faktura zawierała informację jakiego okresu dotyczy (podstawa prawna: art. 106i ust. 3 pkt 4 oraz ust. 7 i 8 ustawy o VAT).



UWAGA: Wprowadza się obowiązek dokumentowania usług najmu w całości fakturami (bez względu na to, kto jest odbiorcą takiej usługi).

Kasy rejestrujące: Wynajem nieruchomości własnych i dzierżawionych podlega zwolnieniu z obowiązku ewidencjonowania w kasie rejestrującej jeżeli:

- świadczenie usług zostało w całości udokumentowane fakturą, lub
- świadczący usługę otrzyma w całości zapłatę za wykonaną czynność za pośrednictwem poczty, banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej (odpowiednio na rachunek bankowy podatnika lub na rachunek podatnika w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, której jest członkiem), a z ewidencji i dowodów dokumentujących zapłatę jednoznacznie wynika, jakiej konkretnie czynności dotyczyła (podstawa prawna: § 2 ust. 1 i 2 w zw. z poz. 26 załącznika do rozporządzenia ws zwolnień z kas rejestrujących), bądź też
- usługa wykonywana jest na rzecz pracownika Gminy lub którejkolwiek z jej jednostek budżetowych (podstawa prawna: § 2 ust. 1 i 2 w zw. z poz. 36 załącznika do rozporządzenia ws zwolnień z kas rejestrujących).

2.8. Refakturowanie mediów

Uwagi ogólne

Sposób opodatkowania czynności tzw. refakturowania mediów, czyli przeniesienia na najemcę kosztów mediów dotyczących wynajmowanego/wydzierżawianego przez niego pomieszczenia bądź powierzchni budził przez wiele lat wątpliwości i spory, tj. nie było jasne czy koszty takie należy refakturować osobno, poza ustalonym w umowie czynszem podstawowym (konsekwencją takiego podejścia byłoby m.in. opodatkowanie refakturowanych usług według stawek właściwych dla danej usługi), czy też należy uznać, że koszty te powinny podwyższać wartość czynszu i być opodatkowane tak jak ten czynsz (czyli w przypadku najmu mieszkań na cele mieszkaniowe – zwolnione z VAT, w pozostałym zakresie zaś opodatkowane stawką VAT 23%).

Rozstrzygnięciem okazał się wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej w sprawie C-42/14 *Wojkowska Agencja Mieszkaniowa*, w którym Trybunał uznał, że w świetle unijnych regulacji dotyczących podatku VAT, najem nieruchomości i związane z nim dostawa wody, energii elektrycznej, energii ciepłej oraz wywóz nieczystości co do zasady należy uważać za kilka odrębnych i niezależnych świadczeń, które z punktu widzenia podatku VAT winno się oceniać oddzielnie, chyba że elementy transakcji, także te określające względy ekonomiczne zawarcia umowy, wskazywać będą, że świadczenia te są ze sobą tak ściśle związane, iż tworzą obiektywnie tylko jedno niepodzielne świadczenie ekonomiczne, którego rozdzielenie miałoby charakter sztuczny.

Na podstawie powyższego wyroku TSUE, w orzecznictwie polskich sądów administracyjnych oraz praktyce organów podatkowych przyjmuje się, że:

- najem nieruchomości i związane z nim tzw. media należy uważać za odrębne i niezależne świadczenia w przypadku, gdy:
 - 1) najemca ma możliwość wyboru świadczeniodawców lub sposobów korzystania z danych towarów lub usług (tzw. mediów), dostarczanych do najmowanego lokalu przez wyspecjalizowane podmioty,
 - 2) możliwość wyboru korzystania z danych towarów oznacza, że najemca może decydować o ich zużyciu (np. wody, energii elektrycznej, ciepłej), co może być stwierdzone poprzez założenie indywidualnych liczników i rozliczanie się w oparciu o ich odczyty lub w oparciu o inne kryteria uwzględniające zużycie tych towarów przez najemcę,
 - 3) w umowie strony postanowią, że najemca będzie odrębnie rozliczać czynsz najmu oraz należności za tzw. media na podstawie indywidualnego zużycia, np. w oparciu o wskazania licznika lub w oparciu o inne kryteria uwzględniające zużycie tych towarów przez najemcę,
 - 4) wynajmujący będzie w sposób odrębny na fakturze (fakturach) wykazywał należności z tytułu najmu oraz z tytułu tzw. mediów,
 - 5) z zakładem dostarczającym tzw. media do lokalu najemcy rozliczenia dokonuje wynajmujący,
- w sytuacji natomiast, gdy powyższe kryteria nie są spełnione, np. **w przypadku najmu lokali z dostawą mediów nierozliczanych w oparciu o faktyczne zużycie przez najemcę (np. w oparciu o skalkulowany ryczałt niezależny od faktycznego zużycia) – świadczenia takie należy traktować jako jedną usługę najmu.** W takiej bowiem sytuacji na płaszczyźnie ekonomicznej świadczenia te stanowią jedną całość. Wówczas też pobierana jest stała kwota wynagrodzenia za najem bez względu na ilość zużycia tzw. mediów (innymi słowy bez

uwzględnienia tego kryterium). Okoliczności te wskazują bowiem, że celem zawarcia takiej umowy było wynajęcie lokalu gotowego do użytku wraz z odpowiednimi mediami.

W przypadku najmu pomieszczeń/powierzchni z dostawą mediów nierozliczanych w oparciu o faktyczne zużycie przez najemcę, zastosowanie znajdą zasady opodatkowania właściwe dla wykonywanej w danym przypadku usługi najmu. W przypadku najmu pomieszczeń/powierzchni z dostawą mediów rozliczaną odrębnie, zastosowanie znajdą zasady przedstawione poniżej.

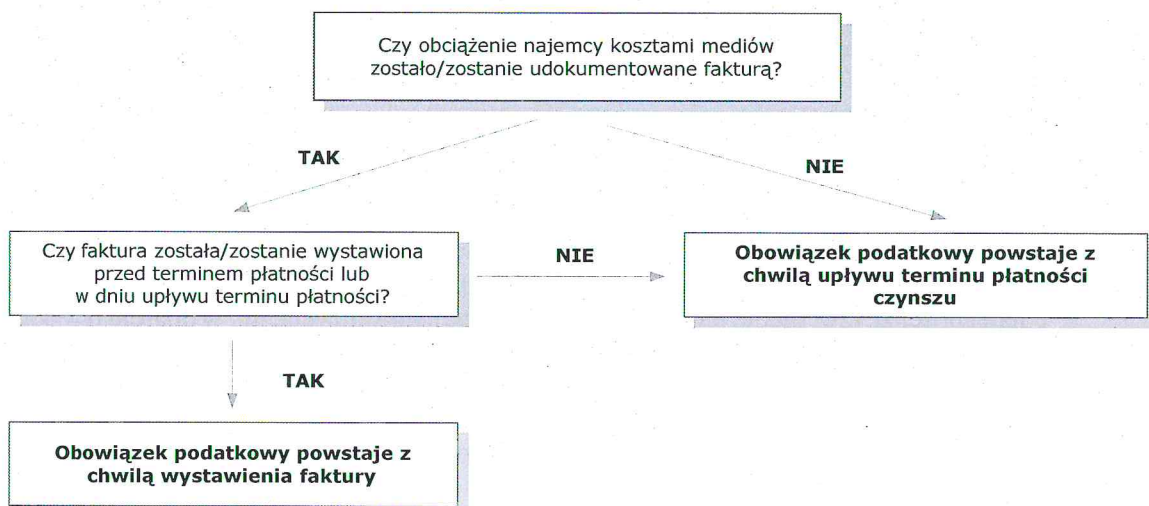
Obciążanie najemców/dzierżawców kosztami mediów stanowi przejaw wykonywanej przez Urząd działalności gospodarczej i jako takie podlega opodatkowaniu podatkiem VAT.

Stawka VAT: Zastosowanie znajdzie stawka VAT właściwa dla refakturowanej usługi. Następujące „media” podlegają opodatkowaniu według stawki VAT 8% (podstawa prawna: art. 41 ust. 2 w zw. z załącznikiem nr 3 do ustawy o VAT):

- 1) usługi związane z uzdatnianiem i dostarczaniem wody za pośrednictwem sieci wodociągowych,
- 2) usługi związane z handlem wodą dostarczaną za pośrednictwem sieci wodociągowych,
- 3) usługi związane z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków.

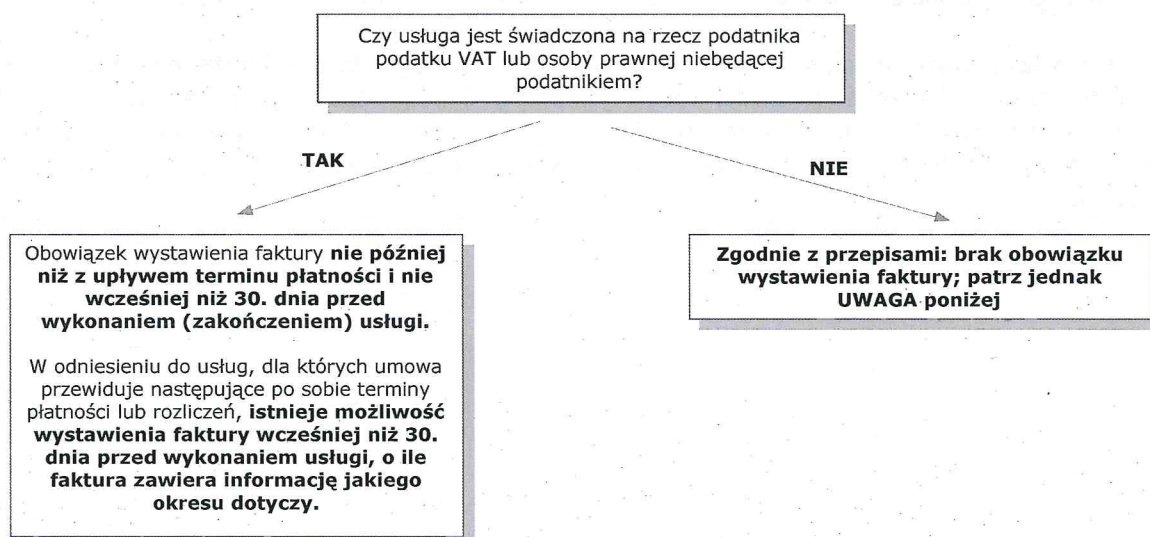
W pozostałych przypadkach zastosowanie znajdzie stawka VAT 23% (energia elektryczna, ciepła i chłodnicza, gaz przewodowy, usługi telekomunikacyjne, itd.).

Obowiązek podatkowy: z chwilą wystawienia faktury. W przypadku, gdy Urząd nie wystawił faktury lub wystawił ją z opóźnieniem, obowiązek podatkowy powstaje z chwilą upływu terminu wystawienia faktury, a w przypadku gdy nie określono takiego terminu – z chwilą upływu terminu płatności (podstawa prawna: art. 19a ust. 5 pkt 4 lit. b oraz ust. 7 w zw. z art. 106i ust. 3 i 4 ustawy o VAT).



UWAGA: W przypadku usług zaliczanych do tzw. mediów (energia elektryczna, ciepła i chłodnicza, gaz przewodowy, usługi telekomunikacyjne, usługi doprowadzania wody i odprowadzania ścieków) otrzymanie zaliczki/przedpłaty nie skutkuje powstaniem obowiązku podatkowego w stosunku do tej płatności.

Termin wystawienia faktury: w przypadku kosztów tzw. mediów (energia elektryczna, ciepła i chłodnicza, gaz przewodowy, usługi telekomunikacyjne, usługi doprowadzania wody i odprowadzania ścieków) fakturę wystawia się nie później niż z upływem terminu płatności i nie wcześniej niż 30. dnia przed wykonaniem (zakończeniem) usługi. Istnieje możliwość wystawienia faktury wcześniej niż 30. dnia przed wykonaniem (zakończeniem) usługi jeśli usługa/dostawa (refakturowanie) ma charakter ciągły (nie jest jednorazowa i jest wykonywana w taki sposób, że w związku z jej świadczeniem ustalane są następujące po sobie terminy płatności lub rozliczeń). Warunkiem skorzystania z takiej możliwości jest jednak, aby faktura zawierała informację jakiego okresu dotyczy (podstawa prawna: art. 106i ust. 3 pkt 4 oraz ust. 7 i 8 ustawy o VAT).



UWAGA: W celu zapewnienia jednolitego sposobu dokumentowania refakturowania mediów w Gminie wprowadza się obowiązek dokumentowania tego rodzaju czynności w całości fakturami (bez względu na to, kto jest odbiorcą takiej usługi).

Wyjątek dotyczy refakturowania kosztów mediów na rzecz innej jednostki budżetowej Gminy Kochanowice – w takim przypadku przeniesienie ww. kosztów podlega udokumentowaniu notą księgową (czynność wewnętrzna w ramach jednego podatnika – nie podlega opodatkowaniu VAT).

Kasy rejestrujące: Następujące dostawy/usługi podlegają zwolnieniu z obowiązku ewidencjonowania w kasie rejestrującej (podstawa prawna: § 2 ust. 1 w zw. z poz. 2-4 załącznika do rozporządzenia ws zwolnień z kas rejestrujących):

- 1) PKWiU 35 Energia elektryczna, paliwa gazowe, para gorąca, gorąca woda i powietrze do układów klimatyzacyjnych (obejmuje energię elektryczną i ciepłą)
- 2) PKWiU 36 Woda w postaci naturalnej, usługi związane z uzdatnianiem i dostarczaniem wody,
- 3) PKWiU 37 Usługi związane z odprowadzaniem ścieków, osady ze ścieków kanalizacyjnych.

W pozostałym zakresie refakturowanie mediów podlegać będzie zwolnieniu z obowiązku ewidencjonowania w kasie rejestrującej:

- 1) w przypadku, gdy ma miejsce na rzecz pracownika Gminy (lub pracownika jednostki budżetowej Gminy),

- 2) a w zakresie usług pod warunkiem, że Urząd otrzyma zapłatę w całości za pośrednictwem poczty, banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-rozliczeniowej, a z posiadanej przez Urząd ewidencji i dowodów dokumentujących zapłatę jednoznacznie wynikać będzie jakiej konkretnie czynności dotyczyła.

Mając powyższe na uwadze, w przypadku, gdy Urząd obciąża najemców/dzierżawców kosztami świadczeń innych niż:

- 1) energia elektryczna i ciepła,
- 2) usługi związane z dostarczaniem wody,
- 3) usługi związane z odprowadzaniem ścieków, osady ze ścieków kanalizacyjnych,

a najemcy/dzierżawcy nie są pracownikami Gminy ani żadnej z jej jednostek budżetowych, wprowadza się obowiązek, aby wszelkie płatności z tego tytułu były dokonywane za pośrednictwem poczty lub banku na rachunek Urzędu, a także obowiązek prowadzenia ewidencji i gromadzenia dowodów dokumentujących zapłatę, z których jednoznacznie wynikać będzie jakiej konkretnie czynności zapłata dotyczyła.

2.9. Sprzedaż gruntów niezabudowanych

Sprzedaż przez Urząd gruntów niezabudowanych na rzecz osób trzecich stanowi czynność podlegającą opodatkowaniu podatkiem VAT jako tzw. odpłatna dostawa towarów na terytorium kraju.

Stawka VAT:

- 1) tereny budowlane – stawka 23% (podstawa prawna: art. 41 ust. 1 ustawy o VAT),
- 2) tereny niezabudowane inne niż tereny budowlane – zwolnienie z VAT (podstawa prawna: art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy o VAT).

Tereny budowlane – rozumie się przez to grunty przeznaczone pod zabudowę zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku takiego planu – zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w przepisach o planowaniu przestrzennym (podstawa prawna: art. 2 pkt 33 ustawy o VAT).

Obowiązek podatkowy:

- 1) reguła ogólna – z chwilą wydania towaru (art. 19a ust. 1 ustawy o VAT),
- 2) jeżeli przed dniem wydania towaru otrzymano całość lub część zapłaty, to w tej części obowiązek podatkowy powstaje w dniu otrzymania zapłaty (art. 19a ust. 8 ustawy o VAT).

Wadium: w przypadku pobrania wadium, obowiązek podatkowy powstaje z chwilą rozstrzygnięcia przetargu (w stosunku do kwoty wpłaconej przez zwycięzcę przetargu).

Termin wystawienia faktury: Fakturę należy wystawić:

- 1) nie później niż 15. dnia kolejnego miesiąca i nie wcześniej niż 30. dnia przed dokonaniem dostawy (podstawa prawna: art. 106i ust. 1 i ust. 7 pkt 1 ustawy o VAT),
- 2) w przypadku zaliczek – nie wcześniej niż 30. dnia przed otrzymaniem zapłaty i nie później niż 15. dnia miesiąca następującego po miesiącu otrzymania zapłaty (podstawa prawna: art. 106i ust. 2 i ust. 7 pkt 2 ustawy o VAT).

Przepisy ustawy o VAT nie nakładają obowiązku wystawienia faktury dokumentującej sprzedaż towarów na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej. W takim przypadku, faktura wystawiana jest jedynie na żądanie nabywcy, jeżeli żądanie to zostało zgłoszone w terminie 3 miesięcy od końca miesiąca, w którym dokonano dostawy.

UWAGA: Pomimo braku obowiązku wynikającego z ustawy o VAT, w celu zapewnienia jednolitego sposobu dokumentowania sprzedaży gruntów, **wprowadza się obowiązek dokumentowania wyżej wymienionych dostaw w całości fakturami.**

Kasa rejestrująca: Dostawa nieruchomości podlega zwolnieniu z obowiązku ewidencjonowania w kasie rejestrującej (podstawa prawna: § 2 ust. 1 w zw. z poz. 37 załącznika do rozporządzenia ws zwolnień z kas rejestrujących).

2.10. Sprzedaż nieruchomości zabudowanych

Sprzedaż przez Urząd nieruchomości zabudowanych na rzecz osób trzecich stanowi czynność podlegającą opodatkowaniu podatkiem VAT jako tzw. odpłatna dostawa towarów na terytorium kraju.

Stawka VAT: zwolnienie z VAT lub stawka 23%

Zgodnie z art. 29a ust. 8 ustawy o VAT, w przypadku dostawy budynków lub budowli trwale z gruntem związanych albo części takich budynków lub budowli, z podstawy opodatkowania nie wyodrębnia się wartości gruntu. Powyższe oznacza, że w przypadku dostawy takich budynków/budowli (w przypadku dostawy tzw. nieruchomości zabudowanych) zastosowanie dla sprzedaży będzie miała stawka obowiązująca dla sprzedaży budynku/budowli (ich części). Dokonując takiej dostawy należy zatem ustalić właściwą stawkę podatku VAT dla budynku/budowli (jej części) i stawkę tę zastosować zarówno do samego budynku/budowli (części), jak i do gruntu.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT, dostawa budynków, budowli lub ich części podlega zwolnieniu z VAT, 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.

Pierwsze zasiedlenie – rozumie się przez to oddanie do użytkowania, w wykonaniu czynności podlegających opodatkowaniu, pierwszemu nabywcy lub użytkownikowi budynków, budowli lub ich części, po ich:

- a) wybudowaniu lub
- b) ulepszeniu, jeżeli wydatki poniesione na ulepszenie, w rozumieniu przepisów o podatku dochodowym, stanowiły co najmniej 30% wartości początkowej (podstawa prawna: art. 2 pkt 14 ustawy o VAT).

Zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 10a ustawy o VAT, zwalnia się od podatku również dostawę budynków, budowli lub ich części nieobjętą zwolnieniem, o którym mowa w art. 43 ust. 1 pkt 10, pod warunkiem, że:

- a) w stosunku do tych obiektów nie przysługiwało dokonującemu ich dostawy (Gminie) prawo do odliczenia podatku VAT naliczonego,
- b) dokonujący ich dostawy (Gmina) nie ponosił wydatków na ich ulepszenie, w stosunku do których miał prawo do odliczenia podatku VAT naliczonego, a jeżeli ponosił takie wydatki, to były one niższe niż 30% wartości początkowej tych obiektów.

Warunku, o którym mowa w pkt b) powyżej nie stosuje się, jeżeli budynki, budowle lub ich części w stanie ulepszonym były wykorzystywane przez podatnika do czynności opodatkowanych przez co najmniej 5 lat (art. 43 ust. 7a ustawy o VAT).

Obowiązek podatkowy:

- 1) reguła ogólna – z chwilą wydania towaru (art. 19a ust. 1 ustawy o VAT),
- 2) jeżeli przed dniem wydania towaru otrzymano całość lub część zapłaty, to w tej części obowiązek podatkowy powstaje w dniu otrzymania zapłaty (art. 19a ust. 8 ustawy o VAT).

Wadium: w przypadku pobrania wadium, obowiązek podatkowy powstaje z chwilą rozstrzygnięcia przetargu (w stosunku do kwoty wpłaconej przez zwycięzcę przetargu).

Termin wystawienia faktury: Fakturę należy wystawić:

- 1) nie później niż 15. dnia kolejnego miesiąca i nie wcześniej niż 30. dnia przed dokonaniem dostawy (podstawa prawna: art. 106i ust. 1 i ust. 7 pkt 1 ustawy o VAT),
- 2) w przypadku zaliczek – nie wcześniej niż 30. dnia przed otrzymaniem zapłaty i nie później niż 15. dnia miesiąca następującego po miesiącu otrzymania zapłaty (podstawa prawna: art. 106i ust. 2 i ust. 7 pkt 2 ustawy o VAT).

Przepisy ustawy o VAT nie nakładają obowiązku wystawienia faktury dokumentującej sprzedaż towarów na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej. W takim przypadku, faktura wystawiana jest jedynie na żądanie nabywcy, jeżeli żądanie to zostało zgłoszone w terminie 3 miesięcy od końca miesiąca, w którym dokonano dostawy.

UWAGA: Pomimo braku obowiązku wynikającego z ustawy o VAT, w celu zapewnienia jednolitego sposobu dokumentowania sprzedaży nieruchomości, **wprowadza się obowiązek dokumentowania wyżej wymienionych dostaw w całości fakturami.**

Kasa rejestrująca: Dostawa nieruchomości podlega zwolnieniu z obowiązku ewidencjonowania w kasie rejestrującej (podstawa prawna: § 2 ust. 1 w zw. z poz. 37 załącznika do rozporządzenia ws zwolnień z kas rejestrujących).

2.11. Sprzedaż lokali mieszkalnych

Sprzedaż przez Urząd lokali mieszkalnych na rzecz osób trzecich stanowi czynność podlegającą opodatkowaniu podatkiem VAT jako tzw. odpłatna dostawa towarów na terytorium kraju.

Stawka VAT: zwolnienie z VAT, stawka 23% lub stawka 8%

Zwolnienie z VAT

Dokonując dostawy lokali mieszkalnych należy w pierwszej kolejności sprawdzić, czy dostawa ta nie korzysta ze zwolnienia z VAT.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT, dostawa budynków, budowli lub ich części podlega zwolnieniu z VAT, 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.

Pierwsze zasiedlenie – rozumie się przez to oddanie do użytkowania, w wykonaniu czynności podlegających opodatkowaniu, pierwszemu nabywcy lub użytkownikowi budynków, budowli lub ich części, po ich:

- a) wybudowaniu lub
- b) ulepszeniu, jeżeli wydatki poniesione na ulepszenie, w rozumieniu przepisów o podatku dochodowym, stanowiły co najmniej 30% wartości początkowej (podstawa prawna: art. 2 pkt 14 ustawy o VAT).

Zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 10a ustawy o VAT, zwalnia się od podatku również dostawę budynków, budowli lub ich części nieobjętą zwolnieniem, o którym mowa w art. 43 ust. 1 pkt 10, pod warunkiem, że:

- a) w stosunku do tych obiektów nie przysługiwało dokonującemu ich dostawy (Gminie) prawo do odliczenia podatku VAT naliczonego,
- b) dokonujący ich dostawy (Gmina) nie ponosił wydatków na ich ulepszenie, w stosunku do których miał prawo do odliczenia podatku VAT naliczonego, a jeżeli ponosił takie wydatki, to były one niższe niż 30% wartości początkowej tych obiektów.

Warunku, o którym mowa w pkt b) powyżej nie stosuje się, jeżeli budynki, budowle lub ich części w stanie ulepszonym były wykorzystywane przez podatnika do czynności opodatkowanych przez co najmniej 5 lat (art. 43 ust. 7a ustawy o VAT).

Stawka VAT 8%

Jeśli dostawa lokalu nie spełnia warunków do zastosowania zwolnienia z VAT, należy sprawdzić, czy zastosowanie może mieć stawka VAT 8%. Zgodnie z art. 41 ust. 12 ustawy o VAT, stawkę 8% stosuje się m.in. do dostawy obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa mieszkaniowego objętego społecznym programem mieszkaniowym.

Zgodnie z art. 41 ust. 12a-12b ustawy o VAT, przez budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym rozumie się obiekty budownictwa mieszkaniowego lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych, oraz lokale mieszkalne w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w PKOB w klasie ex 1264 – wyłącznie budynki instytucji ochrony zdrowia świadczących usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarską, zwłaszcza dla ludzi starszych i niepełnosprawnych, z wyłączeniem:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 300 m²,
- 2) lokali mieszkalnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 150 m².

W przypadku budownictwa mieszkaniowego o powierzchni przekraczającej limity określone powyżej, stawkę VAT 8% stosuje się tylko do części podstawy opodatkowania odpowiadającej udziałowi powierzchni użytkowej kwalifikującej do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym w całkowitej powierzchni użytkowej (art. 41 ust. 12c ustawy o VAT).

Stawka VAT 23%

Jeśli dostawa lokalu nie spełnia warunków do zastosowania zwolnienia z VAT oraz nie spełnia warunków do zastosowania stawki 8%, podlega opodatkowaniu według stawki 23%.

Obowiązek podatkowy:

- 1) reguła ogólna – z chwilą wydania towaru (art. 19a ust. 1 ustawy o VAT),
- 2) jeżeli przed dniem wydania towaru otrzymano całość lub część zapłaty, to w tej części obowiązek podatkowy powstaje w dniu otrzymania zapłaty (art. 19a ust. 8 ustawy o VAT).

Wadium: w przypadku pobrania wadium, obowiązek podatkowy powstaje z chwilą rozstrzygnięcia przetargu (w stosunku do kwoty wpłaconej przez zwycięzcę przetargu).

Termin wystawienia faktury: Fakturę należy wystawić:

- 1) nie później niż 15. dnia kolejnego miesiąca i nie wcześniej niż 30. dnia przed dokonaniem dostawy (podstawa prawna: art. 106i ust. 1 i ust. 7 pkt 1 ustawy o VAT),
- 2) w przypadku zaliczek – nie wcześniej niż 30. dnia przed otrzymaniem zapłaty i nie później niż 15. dnia miesiąca następującego po miesiącu otrzymania zapłaty (podstawa prawna: art. 106i ust. 2 i ust. 7 pkt 2 ustawy o VAT).

Przepisy ustawy o VAT nie nakładają obowiązku wystawienia faktury dokumentującej sprzedaż towarów na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej. W takim przypadku, faktura wystawiana jest jedynie na żądanie nabywcy, jeżeli żądanie to zostało zgłoszone w terminie 3 miesięcy od końca miesiąca, w którym dokonano dostawy.

UWAGA: Pomimo braku obowiązku wynikającego z ustawy o VAT, w celu zapewnienia jednolitego sposobu dokumentowania sprzedaży lokali mieszkalnych, **wprowadza się obowiązek dokumentowania wyżej wymienionych dostaw w całości fakturami.**

Kasa rejestrująca: Dostawa nieruchomości podlega zwolnieniu z obowiązku ewidencjonowania w kasie rejestrującej (podstawa prawna: § 2 ust. 1 w zw. z poz. 37 załącznika do rozporządzenia ws zwolnień z kas rejestrujących).

2.12. Zamiana nieruchomości

Zamiana nieruchomości stanowi czynność podlegającą opodatkowaniu podatkiem VAT jako tzw. odpłatna dostawa towarów na terytorium kraju tak jak gdyby dana nieruchomość była sprzedawana.

Stawka VAT: Należy ustalić stawkę VAT właściwą dla nieruchomości zbywanej przez Gminę (Urząd).

Obowiązek podatkowy:

- 1) reguła ogólna – z chwilą wydania towaru (art. 19a ust. 1 ustawy o VAT),
- 2) jeżeli przed dniem wydania towaru otrzymano całość lub część zapłaty, to w tej części obowiązek podatkowy powstaje w dniu otrzymania zapłaty (art. 19a ust. 8 ustawy o VAT).

Termin wystawienia faktury: Fakturę należy wystawić:

- 1) nie później niż 15. dnia kolejnego miesiąca i nie wcześniej niż 30. dnia przed dokonaniem dostawy (podstawa prawna: art. 106i ust. 1 i ust. 7 pkt 1 ustawy o VAT),
- 2) w przypadku zaliczek – nie wcześniej niż 30. dnia przed otrzymaniem zapłaty i nie później niż 15. dnia miesiąca następującego po miesiącu otrzymania zapłaty (podstawa prawna: art. 106i ust. 2 i ust. 7 pkt 2 ustawy o VAT).

Przepisy ustawy o VAT nie nakładają obowiązku wystawienia faktury dokumentującej sprzedaż towarów na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej. W takim przypadku, faktura wystawiana jest jedynie na żądanie nabywcy, jeżeli żądanie to zostało zgłoszone w terminie 3 miesięcy od końca miesiąca, w którym dokonano dostawy.

UWAGA: Pomimo braku obowiązku wynikającego z ustawy o VAT, w celu zapewnienia jednolitego sposobu dokumentowania czynności zamiany nieruchomości, **wprowadza się obowiązek dokumentowania wyżej wymienionych dostaw w całości fakturami.**

Kasa rejestrująca: Dostawa nieruchomości podlega zwolnieniu z obowiązku ewidencjonowania w kasie rejestrującej (podstawa prawna: § 2 ust. 1 w zw. z poz. 37 załącznika do rozporządzenia ws zwolnień z kas rejestrujących).