

Czy trzeba wystawić fakturę przy sprzedaży nieruchomości

Małżonkowie nabyli w 2008 roku nieruchomość z zamiarem zabudowania jej budynkiem usługowym, a następnie sprzedaży. Obecnie chcą podpisać umowę przedwstępną, by otrzymać zaliczkę. Czy małżonkowie będący odrębnymi czynnymi podatnikami VAT przy sprzedaży nieruchomości są uprawnieni do wystawienia faktur w ramach prowadzonych działalności gospodarczych?

Tomasz Bielenik

doradca podatkowy, Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy

W opisanej sprawie bezsporne jest, że małżonkowie nabyli nieruchomość z zamiarem jej odsprzedaży. Powyższe nakłada na nich obowiązek opodatkowania takiej sprzedaży VAT. Ponieważ nie wyłączyli małżeńskiej wspólności ustawowej, byli zmuszeni nabyć przedmiotową nieruchomość na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej. W przedmiotowym stanie faktycznym przyjąć należy, że małżonkowie będą dokonywali sprzedaży udziałów we współwłasności nieruchomości w udziałach wynoszących po 50 proc. Każdy z nich powinien więc wystawić fakturę dokumentującą otrzymanie zaliczki w wysokości 50 proc. Małżonkowie chcą sprzedać nieruchomości po zabudowaniu jej budynkiem usługowym. Oznacza to, że każdemu z nich będzie przysługiwało prawo do obniżenia podatku należnego o podatek naliczony wynikający z faktur zakupowych w udziale wynoszącym 50 proc. Konsekwencją braku tzw. rozdzielnosci majątkowej jest również to, iż ostateczna sprzedaż nieruchomości będzie dokonywana przez małżonków z obowiązkiem wystawienia przez nich faktur VAT w odniesieniu do 50 proc. ceny sprzedaży nieruchomości. Przy wystawianiu faktury dotyczącej ostatecznej sprzedaży nieruchomości małżonkowie będą musieli uwzględnić wystawione wcześniej faktury dokumentujące otrzymanie przez nich zaliczki. **(PM)**

Podstawa prawna

Art. 7, art. 15, art. 86, art. 106 ustawy z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. nr 54, poz. 535 ze zm.).

Par. 5 i par. 10 rozporządzenia ministra finansów z 28 listopada 2008 r. w sprawie zwrotu podatku niektórym podatnikom, wystawiania faktur, sposobu ich przechowywania oraz listy towarów i usług, do których nie mają zastosowania zwolnienia od VAT (Dz.U. nr 212, poz. 1337).