

Szanowni Państwo,

W imieniu firmy **Residence III Sp. z o.o.** przedstawiamy przewodnik dotyczący procedury odzyskania podatku VAT, przy zakupie apartamentu inwestycyjnego (aparthotelu) przez osobę fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej.

W polskim systemie prawnym zakup lokalu o charakterze niemieszkalnym pozwala na pełny zwrot podatku VAT (zazwyczaj 23%), **pod warunkiem, że nieruchomość będzie wykorzystywana do czynności opodatkowanych, czyli najmu.**

Procedura zwrotu podatku VAT – krok po kroku

1. **Rejestracja VAT-R:** Przed sfinalizowaniem zakupu (otrzymaniem faktury) należy złożyć w urzędzie skarbowym formularz **VAT-R**, rejestrując się jako „podatnik VAT czynny”. Nie wymaga to zakładania firmy w CEIDG – występują Państwo jako osoba fizyczna. Jako datę rezygnacji z prawa do zwolnienia od opodatkowania VAT w formularzu VAT – R (pole nr 38) należy wskazać datę wpłaty pierwszej zaliczki na zakup apartamentu lub datę podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży apartamentu (w zależności od tego, która z nich przypada wcześniej).

Interaktywny formularz **VAT-R** (zgłoszenie rejestracyjne w zakresie podatku od towarów i usług) można znaleźć w serwisie [e-Urząd Skarbowy](#) oraz na [Portalu Podatkowym](#) w sekcji e-Deklaracje <https://www.podatki.gov.pl/e-deklaracje>.

Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej może złożyć ten formularz w następujący sposób:

Przez e-Urząd Skarbowy (Online)

Jest to najwygodniejsza metoda dla osób fizycznych.

- **Logowanie:** Zaloguj się do e-Urzędu Skarbowego przy użyciu Profilu Zaufanego, bankowości elektronicznej, aplikacji mObywatel lub e-dowodu.
- **Wypełnienie:** Wybierz formularz VAT-R z listy dostępnych dokumentów i wypełnij go krok po kroku zaznaczając
- **Wysyłka:** Dokument podpiszesz bezpłatnie profilem zaufanym lub danymi autoryzacyjnymi.

Osobiście lub Poczta (Forma papierowa)

- **Pobranie:** Formularz do druku pobierzesz ze strony [podatki.gov.pl](https://www.podatki.gov.pl).
- **Złożenie:** Wypełniony i podpisany dokument należy złożyć osobiście w urzędzie skarbowym właściwym dla Państwa **miejsca zamieszkania** lub wysłać do listem poleconym

2. **Prawidłowa faktura:** Faktura zakupowa wystawiona przez dewelopera musi zawierać Państwa dane oraz numer NIP (jeśli go Państwo nie posiadają, należy złożyć NIP-7 w swoim Urzędzie Skarbowym, najlepiej przed VAT-R).
3. **Złożenie deklaracji JPK:** Po otrzymaniu faktury należy przesłać elektronicznie plik **JPK_V7 do 25-go dnia następnego miesiąca** . W deklaracji wykazuje się kwotę podatku do zwrotu na wskazany rachunek bankowy.
4. **Wypłata środków:**
 - Standardowy termin zwrotu przez urząd skarbowy wynosi **60 dni** .
 - **25 dni (przyspieszony):** Możliwy do uzyskania, jeśli podatnik spełnia określone warunki (m.in. posiadanie statusu czynnego podatnika VAT przez 12 miesięcy, faktury ustrukturyzowane, wpłaty podatku).
 - **180 dni:** Termin wydłużony, stosowany, gdy podatnik w danym okresie rozliczeniowym nie wykonywał czynności opodatkowanych VAT . Termin ten będzie obowiązywał w Państwa przypadku.

O czym należy pamiętać?

Aby utrzymać prawo do odliczenia, lokal musi być przeznaczony na wynajem (np. przez operatora najmu lub samodzielnie przez portale typu Booking). Wykorzystanie lokalu wyłącznie na własne potrzeby prywatne uniemożliwia odzyskanie podatku.

Podstawa prawna

Zgodnie z przepisami, najem nieruchomości dla celów zarobkowych sam w sobie stanowi działalność gospodarczą. Kluczowe regulacje to:

- **Art. 15 ust. 1 i 2 ustawy o VAT:** Definiuje on jako podatnika każdą osobę fizyczną wykonującą samodzielnie działalność gospodarczą, bez względu na jej cel czy rezultat.
- **Art. 86 ust. 1 ustawy o VAT:** Gwarantuje prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego przy zakupie towarów wykorzystywanych do wykonywania czynności opodatkowanych.