

Jak otrzymać zwrot VAT?

Aby otrzymać zwrot podatku VAT, konieczne jest zarejestrowanie się jako czynny podatnik VAT w urzędzie skarbowym. W celu rejestracji należy wypełnić zgłoszenie rejestracyjne VAT-R, gdzie w polu nr 33 należy zaznaczyć opcję rezygnacji ze zwolnienia i podać datę rezygnacji (pole nr 38), która będzie dniem otrzymania faktury lub podpisania umowy przedwstępnej najmu apartamentu - zdarzenia, które nastąpiło wcześniej.

Rejestracji należy dokonać przed pierwszą czynnością, czyli przed otrzymaniem faktury lub podpisaniem umowy.

Jako czynny podatnik VAT istnieją pewne obowiązki, które należy spełnić:

1. Składanie deklaracji podatkowych, w których należy wykazać wartość podatku należnego i naliczonego. Deklaracje składa się do 25 dnia każdego miesiąca lub raz na kwartał, jeśli działalność ma mniejszą skalę. Jeśli chcesz rozliczać się co kwartał, musisz zgłosić ten fakt naczelnikowi urzędu skarbowego poprzez złożenie oświadczenia (VAT-R, pole nr 44 poz. 1 i pole nr 51).

2. Rejestracja faktur dokumentujących kolejne wpłaty na zakup apartamentu w rejestrze zakupów VAT.

3. Wystawianie faktur VAT dla gości apartamentu i ujmowanie ich w rejestrze sprzedaży VAT. Wymagane jest wystawianie faktur, jednak niekonieczne jest posiadanie kasy fiskalnej, jeśli płatności są dokonywane na rachunek bankowy.

Rejestracja jako czynny podatnik VAT nie oznacza rozpoczęcia działalności gospodarczej i nie wiąże się z koniecznością opłacania składek ZUS. Główną zaletą rejestracji jest możliwość odliczania od podatku wydatków związanych z utrzymaniem apartamentu.

Zwrot VAT następuje w terminie:

a) 60 dni od złożenia rozliczenia przez podatnika VAT, liczonych od dnia złożenia deklaracji, jeśli w danym okresie rozliczeniowym podatnik wykonał czynność opodatkowaną,

b) 25 dni od dnia złożenia deklaracji na wniosek podatnika, gdy kwoty naliczonego podatku VAT wynikające z faktur zostały już opłacone,

c) 180 dni od złożenia deklaracji, jeśli w danym okresie rozliczeniowym podatnik nie dokonał czynności opodatkowanej.

Kupno apartamentu przez osobę prowadzącą działalność gospodarczą

Osoby prowadzące działalność gospodarczą mogą odliczyć podatek VAT z tytułu wydatków poniesionych na zakup apartamentu, pod warunkiem posiadania statusu czynnego podatnika VAT. Odliczenie odbywa się poprzez zmniejszenie kwoty podatku należnego VAT za miesiąc, w którym otrzymano fakturę zakupu lokalu.

Jeśli osoba prowadząca działalność gospodarczą korzystała wcześniej ze zwolnienia od opodatkowania VAT, konieczne jest złożenie formularza VAT-R przed rozpoczęciem miesiąca, w którym rezygnuje się ze zwolnienia. Najlepiej złożyć formularz w miesiącu poprzedzającym dokonanie pierwszej wpłaty. Warto pamiętać, że rezygnacja ze zwolnienia oznacza konieczność naliczania podatku VAT od całej sprzedaży w ramach działalności gospodarczej.