3. SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ OSOBY FIZYCZNEJ

Opis transakcji

Sprzedaż nieruchomości gruntowej, złożonej z jednej lub z kilku działek ewidencyjnych lub części tych nieruchomości - **na rzecz osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej.**

WAŻNE

Sposób postępowania jest taki sam jak przy sprzedaży tych nieruchomości na rzecz podmiotów gospodarczych.

Kwalifikacja dla podatku VAT

Dostawa towarów na terytorium kraju (art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy VAT)- za rozliczenie podatku odpowiada **Gmina.**

Kasa fiskalna

Jedyna różnica pomiędzy sprzedażą nieruchomości gruntowej zabudowanej lub niezabudowanej na rzecz podmiotów gospodarczych a sprzedażą nieruchomości gruntowej zabudowanej lub niezabudowanej na rzecz osób fizycznych – wynika ze stosowania art. 111 ustawy VAT. Zgodnie z tym art. sprzedaż towarów na rzecz osób fizycznych, co do zasady podlega rejestracji obrotu za pomocą kasy rejestrującej (kasy fiskalnej).

Przy sprzedaży nieruchomości możliwe jest zastosowanie zwolnienia przedmiotowego, określonego w poz. 36 załącznika do rozporządzenia Ministra Finansów z 4 listopada 2014 r. w sprawie zwolnień z obowiązku prowadzenia ewidencji przy zastosowaniu kas rejestrujących. **Fakturowanie - co do zasady** brak obowiązku wystawienia faktury (art. 106b ust. 1 pkt 1 ustawy VAT), **jednak na żądanie nabywcy** zgłoszone w terminie 3 miesięcy, licząc od miesiąca w którym dokonano dostawy towarów lub otrzymano całość lub część zapłaty – podatnik ma obowiązek wystawienia faktury.

4. UŻYTKOWANIE WIECZYSTE GRUNTU

Opis transakcji

Oddanie gruntów w wieczyste użytkowanie na rzecz podmiotów gospodarczych lub osób prawnych nieprowadzących działalności gospodarczej lub osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej – akty notarialne sporządzone po 1 maja 2004 r.

WAŻNE

W pierwszej kolejności zastrzec należy, iż jeżeli przedmiotem ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu jest nieruchomość złożona z kilku (kilkunastu) działek ewidencyjnych, odrębnej kwalifikacji podatkowej podlega każda działka ewidencyjna.

Kwalifikacja dla podatku VAT

Dostawa towarów na terytorium kraju (art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy VAT) - za rozliczenie podatkowe odpowiada **Gmina.**

Obowiązek podatkowy

Według art. 19a ust. 4 w zw., z ust. 3 ustawy VAT:

1) Obowiązek podatkowy dla czynności oddania gruntu w wieczyste użytkowanie, powstaje z chwilą dokonania dostawy towarów w rozumieniu art, 7 ust. 1 ustawy VAT (najczęściej w dniu sporządzenia aktu notarialnego, bowiem w tym dniu następuje przeniesienie prawa do rozporządzania towarem jak właściciel)

2) Obowiązek podatkowy w odniesieniu do opłat rocznych powstaje z upływem 31 grudnia każdego roku, do którego odnoszą się poszczególne płatności z tytułu użytkowania wieczystego.

Dokumentowanie dostawy

1) Transakcja opodatkowana - wymaga udokumentowania fakturą (art. 106 b ust. 1 ustawy VAT). Faktura powinna zawierać elementy określone w art. 106e ustawy VAT;

2) Co do zasady nie ma obowiązku wystawienia faktury, gdy sprzedaż dokonywana jest na rzecz osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej oraz rolnika ryczałtowego.

3) Obligatoryjny obowiązek wystawienia faktury występuje w sytuacji, gdy o wystawienie faktury zwraca się nabywca danej usługi, jeżeli żądanie jej wystawienia zostało zgłoszone w terminie 3 miesięcy, licząc od końca miesiąca, w którym dostarczono towar lub wykonano usługę bądź otrzymano całość lub część zapłaty.

Faktura – termin wystawienia

Fakturę w tym przypadku wystawia się nie wcześniej niż 30. dnia przed datą dokonania dostawy towarów lub wykonaniem usługi i nie później niż 15. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano dostawy towarów lub wykonano usługę (art. 106i ustawy VAT). Wystawienie faktury wcześniej przed dokonaniem dostawy towarów – nie rodzi obowiązku podatkowego.

. ***Kasa fiskalna***

Co do zasady dokonywanie sprzedaży towarów lub usług na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej oraz rolnika ryczałtowego – wymaga rejestracji obrotu za pośrednictwem kasy fiskalnej (art. 111 ustawy VAT)

Obowiązek ten jednak nie wystąpi, bowiem **Gmina** jest uprawniona do skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego, określonego w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 4 listopada 2014 r. w sprawie zwolnień od obowiązku prowadzenia ewidencji przy zastosowaniu kas rejestrujących (Dz.U. z 2014, poz. 1544, ze zm.), tj.:

- w poz. 39 załącznika do ww. rozporządzenia, zwalniające z obowiązku ewidencjonowania dzierżawa gruntów oraz oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste. Zwolnienie nie ma żadnych warunków do spełnienia.

Podstawa opodatkowania

Podstawę opodatkowania dla opłaty ponoszonej przez użytkowników w związku ustanowionym prawem (pierwsza opłata i opłaty roczne) stanowi kwota ustalona w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu.

Stawka podatku VAT

Przystępując do oceny podatkowej czynności ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu koniecznym jest ustalenie czy dla działki ewidencyjnej oddawanej w użytkowanie wieczyste uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub wydana została decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W przypadku, gdy dla działki ewidencyjnej oddawanej w użytkowanie wieczyste nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a także nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, transakcja taka podlega zwolnieniu z opodatkowania. Podstawa prawna do zastosowania zwolnienia art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy o VAT.

W przypadku, gdy dla działki ewidencyjnej oddawanej w użytkowanie wieczyste został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a grunt podlegający oddaniu w użytkowanie wieczyste nie jest przeznaczony pod zabudowę – tereny rolne, leśne, itp. - transakcja taka zwolniona jest z opodatkowania. Podstawa prawna do zastosowania zwolnienia art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy o VAT.

Natomiast w przypadku gdy dla działki ewidencyjnej oddawanej w użytkowanie wieczyste został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub została wydana

decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, czyli grunt ten stanowi teren budowy transakcja taka opodatkowana jest podstawową stawką podatku VAT wynoszącą obecnie 23%. Stawka podatku VAT w tej wysokości dotyczy użytkowania wieczystego gruntu ustanowionego od 1 stycznia 2011r. i obowiązuje do nadal.

W odniesieniu do użytkowania wieczystego gruntu ustanowionego w okresie od 1 maja 2004r. do 31 grudnia 2010r. opłaty roczne opodatkowane są przy zastosowaniu stawki podatku VAT wynoszącej 22%.

Wskazane powyżej zasady opodatkowania oraz zwolnienia z opodatkowania mają zastosowanie zarówno do pierwszej opłaty jak i do opłat rocznych z tytułu ustanowienia prawa wieczystego użytkowania gruntu.

WAŻNE

W przypadku ustanowienia prawa wieczystego użytkowania gruntu dokonywanego wraz z jednoczesną dostawą budynku, budowli lub ich części podstawę opodatkowania określa się odrębnie dla tego prawa i obiektu (budynku, budowli lub ich części) znajdującego się na gruncie oddawanym w użytkowanie wieczyste (art. 29a ust. 9 ustawy VAT)

Zaliczka i rozliczenie zaliczki

Jeżeli jednak **Gmina** otrzyma wcześniej całość zapłaty, obowiązek podatkowy powstaje z chwilą tej wpłaty (art. 19a ust. 8 ustawy VAT).

Warunkiem zawarcia umowy o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania gruntu jest zapłacenie pierwszej opłaty z tego tytułu. Zatem obowiązek podatkowy w zakresie pierwszej opłaty powstaje z chwilą jej zapłaty.

Dokumentowanie zaliczki

1) Obowiązek wystawienia faktury dotyczy zaliczki związanej z wieczystym użytkowaniem, w przypadku gdy wieczystym użytkownikiem jest podmiot gospodarczy albo osoba prawna nie będąca podatnikiem podatku VAT.
2) Co do zasady nie ma obowiązku wystawiania faktur dla użytkowania wieczystego na rzecz osoby fizycznej oraz rolnika ryczałtowego.

Rejestr dla podatku VAT

W zależności od sposobu opodatkowania:

– sprzedaż zwolniona - ujęcie w rejestrze sprzedaży zwolnionej;
- sprzedaż opodatkowana stawką 23% - ujęcie w rejestrze sprzedaży opodatkowanej według stawki 23%.

Deklaracja VAT

1) Sprzedaż zwolniona - Deklaracja VAT-7 – Dostawa towarów oraz świadczenie usług na terytorium kraju, zwolnione od podatku (poz. 10 deklaracji VAT-7), wpisujemy tylko podstawę opodatkowania;

2) Sprzedaż opodatkowana stawką 23% – Deklaracja VAT-7 – Dostawa towarów oraz świadczenie usług na terytorium kraju, opodatkowane stawką 22% lub 23% (poz. 19 i 20 deklaracji VAT-7), w poz. 19 – wpisujemy kwotę podstawy opodatkowania a w poz. 20 – kwotę podatku VAT.

5. USŁUGI WYŻYWIENIA ŚWIADCZONE PRZEZ PLACÓWKI OŚWIATOWE

Opis transakcji

Usługi wyżywienia uczniów i nauczycieli szkoły, wyżywienie personelu niepedagogicznego i osób obcych.
Procedura dotyczy usług wyżywienia niezależnie od tego, kto dokonuje zapłaty za świadczone usługi.

Kwalifikacja dla podatku VAT

Świadczenie usług na terytorium kraju (art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy VAT) – za rozliczenie odpowiada **Gmina.**

Obowiązek podatkowy

Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą wykonania usługi.

Dokumentowanie usługi

1) Co do zasady nie ma obowiązku wystawienia faktury, gdy sprzedaż dokonywana jest na rzecz osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej oraz rolnika ryczałtowego.

2) Obligatoryjny obowiązek wystawienia faktury występuje w sytuacji, gdy o wystawienie faktury zwraca się nabywca danej usługi, jeżeli żądanie jej wystawienia zostało zgłoszone w terminie 3 miesięcy, licząc od końca miesiąca, w którym dostarczono towar lub wykonano usługę bądź otrzymano całość lub część zapłaty.

Faktura – termin wystawienia

Fakturę w tym przypadku wystawia się nie wcześniej niż 30. dnia przed datą dokonania dostawy towarów lub wykonaniem usługi i nie później niż 15. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano dostawy towarów lub wykonano usługę (art. 106i ustawy VAT).

Podstawa opodatkowania

Podstawą opodatkowania jest wszystko, co podatnik otrzymał lub ma otrzymać z tytułu wykonanych usług. Podstawa opodatkowania nie zawiera kwoty podatku VAT, zatem opodatkowana jest kwota netto.

Stawka podatku VAT

1) usługa wyżywienia dla nauczycieli oraz uczniów – szkoły - świadczona w ramach stołówek prowadzonych przez jednostki oświatowe **Gminy –** należy uznać za usługi ściśle związane z usługami w zakresie opieki nad dziećmi i młodzieżą polegającą na ich wyżywieniu – czynność ta zwolniona jest na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 24 lit. a) ustawy VAT;

2) usługa wyżywienia dla pracowników administracji i obsługi świadczone przez jednostki oświatowe **Gminy –** obejmujące klasyfikowanie do grupowania PKWiU ex56- na podstawie § 3 ust. 1 pkt 1 w zw. z poz. 7 załącznika do rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 23 grudnia 2013 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 1719, ze zm.)- co do zasady w całości będą podlegać opodatkowaniu według stawki 8%.

WAŻNE

Przy czym w sytuacji, gdy w ramach usługi wyżywienia nastąpi dostawa produktu żywnościowego lub napoju wymienionego w poz. 7 załącznika do ww. rozporządzenia, to sprzedaż w tej części odpowiadającej usłudze podania tego towaru oraz odpowiadającej samej wartości produktu żywnościowego lub napoju – będzie opodatkowana w całości stawką podstawową, aktualnie wynoszącą 23%.

Zaliczka i rozliczenie zaliczki

Wpłata w całości lub w części przed dokonaniem wykonaniem usługi wyżywienia, powoduje obowiązek opodatkowania tej wpłaty.

Opodatkowanie według tych samych stawek (zwolnień), które są stosowane dla świadczenia usługi wyżywienia.

Podstawą opodatkowania zaliczki jest kwota dokonanej wpłaty – z tym, że z kwoty tej należy wyodrębnić podatek VAT – wyliczenie podatku VAT metodą „w stu" (o ile jest to czynność opodatkowana).

Obowiązek podatkowy dla zaliczki – powstaje z chwilą dokonania wpłaty zaliczki.
Rejestr VAT

1) rejestr sprzedaży opodatkowanej stawką 8% - w przypadku, gdy zaliczka dotyczy usługi opodatkowana taką stawką.

2) rejestr sprzedaży zwolnionej – w przypadku, gdy zaliczka dotyczy usługi zwolnionej z podatku VAT.
Deklaracja VAT – wypełniona w taki sam sposób jak przy świadczeniu usługi.

Dokumentowanie zaliczki

1) Faktura wystawiona zgodnie z art. 106 f ustawy VAT.

2) Co do zasady nie ma obowiązku wystawienia faktury, gdy sprzedaż dokonywana jest na rzecz osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej oraz rolnika ryczałtowego.

3) Obligatoryjny obowiązek wystawienia faktury występuje w sytuacji, gdy o wystawienie faktury zwraca się nabywca danej usługi, jeżeli żądanie jej wystawienia zostało zgłoszone w terminie 3 miesięcy, licząc od końca miesiąca, w którym dostarczono towar lub wykonano usługę bądź otrzymano całość lub część zapłaty.

Deklaracja VAT

Deklaracja VAT -7 – dostawa towarów oraz świadczenie usług na terytorium kraju zwolnione od podatku – poz. 10 deklaracji VAT -7 – podstawa opodatkowania w kwocie netto (bez podatku VAT;

Deklaracja VAT – 7 – dostawa towarów oraz świadczenie usług na terytorium kraju, opodatkowana stawką 7% albo 8% - poz. 17 dla podstawy opodatkowania oraz poz. 18 dla kwoty podatku VAT;

Kasa fiskalna

Co do zasady istnieje obowiązek ewidencjonowania sprzedaży na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej oraz rolnika ryczałtowego.

Obowiązek ten nie wystąpi, jeśli Jednostka jest uprawniona do skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego, określonego w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 4 listopada 2014 r. w sprawie zwolnień od obowiązku prowadzenia ewidencji przy zastosowaniu kas rejestrujących (Dz.U. z 2014, poz. 1544, ze zm.), tj.:

- w poz. 45 załącznika do ww. rozporządzenia – usługi stołówek w placówkach szkolnych, przedszkolnych, prowadzonych przez te placówki, udostępniane wyłącznie dla uczniów, studentów i innych podopiecznych oraz nauczycieli i personelu.

Jeśli nie ma możliwości skorzystania z tego zwolnienia, transakcje objęte niniejszą procedurą podlegają ewidencjonowaniu na kasie rejestrującej.

WAŻNE

Obowiązek rejestracji za pośrednictwem kas fiskalnych dotyczy **Gminy...** – jako podatnika podatku VAT, jego jednostki budżetowe są traktowane jako punkty sprzedaży – dla nich również stosuje się zwolnienia przedmiotowe, wynikające z załącznika do ww. rozporządzenia.

6. SPRZEDAŻ ZŁOMU, MAKULATURY, SZKŁA

Opis transakcji

Sprzedaż złomu, makulatury, szkła na rzecz podatnika podatku VAT (podatnik zarejestrowany VAT – czynny) – towary wymienione w załączniku nr 11 do ustawy VAT, wykorzystywane:
a) wyłącznie do działalności nie podlegającej ustawie VAT,
b) zarówno do działalności nie podlegającej jak i do działalności zwolnionej z podatku VAT
c) wyłącznie do działalności opodatkowanej

Kwalifikacja dla podatku VAT

Dostawa towarów na terytorium kraju, dla której podatnikiem jest nabywca towarów – po spełnieniu określonych ustawą warunków (art. 17 ust. 1 pkt 7 ustawy VAT) tj.:

1) dokonującym dostawy jest zarejestrowany podatnik podatku VAT,
2) nabywcą jest zarejestrowany podatnik podatku VAT (należy systematycznie weryfikować status podatkowy nabywcy, jako czynnego podatnika podatku VAT. W celu ustalenia statusu nabywcy, można posłużyć się narzędziem informatycznym udostępnionym na stronie Ministerstwa Finansów pod adresem: https://pfr.mf.gov.pl/ /),
3) dostarczany towar jest wymieniony w załączniku nr 11 do ustawy VAT,
4) dostawa tego towarów nie korzysta ze zwolnienia na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 2 ustawy VAT

Obowiązek podatkowy

Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą dokonania dostawy towaru w rozumieniu art. 7 ust. 1 ustawy VAT (art. 19a ust. 1 ustawy VAT).

Dokumentowanie dostawy

1) Transakcja opodatkowana - wymaga udokumentowania fakturą (art. 106 b ust. 1 ustawy VAT). Faktura powinna zawierać elementy określone w art. 106e ustawy VAT;

2) Faktura

nie zawierająca:

- stawki podatku,
- kwoty podatku, z podziałem na kwoty dotyczące poszczególnych stawek podatkowych,
- sumy wartości sprzedaży netto, z podziałem na poszczególne stawki podatku

zawierająca
adnotację „odwrotne obciążenie"

Faktura - termin wystawienia

Fakturę w tym przypadku wystawia się nie wcześniej niż 30. dnia przed datą dokonania dostawy towarów lub wykonaniem usługi i nie później niż 15. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano dostawy towarów lub wykonano usługę (art. 106i ustawy VAT).

Podstawa opodatkowania

Podstawę opodatkowania w przypadku sprzedaży ww. towarów stanowi wszystko, co podatnik otrzymał lub ma otrzymać od nabywcy. Podstawa opodatkowania w kwocie netto – bez podatku VAT.

Stawka VAT

Nie dotyczy – sprzedawca nie rozlicza VAT należnego – stawkę ustala nabywca

Rejestr VAT

Rejestr sprzedaży dla czynności niepodlegających opodatkowaniu podatkiem VAT.

Deklaracja VAT

Deklaracja VAT-7 - Dostawa towarów dla których podatnikiem jest nabywca - poz. 31 deklaracji VAT-7 – wpisujemy tylko kwotę netto.

Krajowa Informacja podsumowująca

Dodatkowa deklaracja VAT-27, informacja podsumowująca powinna zawierać:

- dane adresowe,
- NIP sprzedawcy,
-łączną wartość dostawy towarów, dla których podatnikiem jest nabywca w odniesieniu do poszczególnych dostaw.

WAŻNE

Korekty deklaracji w zakresie odwrotnego obciążenia, powodują obowiązek korekty VAT-27.

7. USŁUGI NAJMU I DZIERŻAWY – NAJEM UŻYTKOWY

Opis transakcji

Najem lokali użytkowych – wynajem sal lekcyjnych dla podmiotów gospodarczych oraz osób prawnych niebędących podatnikami VAT(należność obejmuje czynsz oraz opłaty ustalone ryczałtowo za wodę, ścieki, energię elektryczną i cieplną, wywóz śmieci, podatek od nieruchomości), wynajem świetlicy szkolnej, najem ... Dzierżawa powierzchni pod sklepik, powierzchni ksero.
Z tego tytułu udostępnienia powierzchni Jednostka pobiera ustalony w umowie czynsz, który jest rozliczany w okresach rozliczeniowych (nie dłuższych, niż rok). W umowie z kontrahentem jest ustalony termin płatności z tytułu ww. usług.
Poza zapłatą czynszu, na usługobiorcę nie są dodatkowo przenoszone inne koszty (np. mediów).
Procedura dotyczy sprzedaży usług na rzecz podmiotów gospodarczych lub osób prawnych nie prowadzących działalności gospodarczej.

Kwalifikacja dla podatku VAT

Świadczenie usług na terytorium kraju (art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy VAT) – za rozliczenie podatku odpowiada **Gmina.**

Obowiązek podatkowy

Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą wystawienia faktury, jednak nie później, niż moment upływu terminu płatności.

Dokumentowanie usługi

1) Istnieje obowiązek wystawienia faktury – sprzedaż na rzecz innego podatnika lub osoby prawnej nieprowadzącej działalności gospodarczej (art. 106 b ust. 1 pkt 1 ustawy VAT)

2) Co do zasady nie ma obowiązku wystawienia faktury, gdy sprzedaż dokonywana jest na rzecz osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej oraz rolnika ryczałtowego.

Faktura – termin wystawienia

Termin wystawienia faktury dla tego rodzaju usług – określony w art. 106i ust. 3 pkt 4 oraz ust. 8 ustawy VAT).

- nie później, niż w dniu upływu terminu płatności
- można wystawić wcześniej pod warunkiem, że faktura zawiera informację, jakiego okresu rozliczeniowego dotyczy.

Moment upływu terminu płatności (jeśli jednak, pomimo braku takiego obowiązku, Jednostka wystawi fakturę przed datą upływu terminu płatności, obowiązek podatkowy powstanie z chwilą wystawienia faktury)

Kasa fiskalna

Sprzedaż na rzecz innych podmiotów gospodarczych oraz osób prawnych niebędących podatnikami podatku VAT – nie dotyczy obowiązek kasy fiskalnej

Podstawa opodatkowania

Podstawą opodatkowania jest wszystko, co podatnik otrzymał lub ma otrzymać z tytułu wykonanych usług. Podstaw opodatkowania nie zawiera kwoty podatku VAT, zatem opodatkowana jest kwota netto.

Zaliczka

Zapłata całości lub części wynagrodzenia przed upływem okresu rozliczeniowego (tj. zaliczka, przedpłata itp.) nie powoduje powstania obowiązku podatkowego.

Stawka VAT

Dla tego rodzaju usług – obowiązuje podstawowa stawka VAT- aktualnie w wysokości 23%

Rejestr VAT

Rejestr sprzedaży opodatkowanej według stawki 23%

Deklaracja VAT

Deklaracja VAT-7 – w pozycji dostawa towarów na terytorium kraju, opodatkowanych stawką 22% lub 23% - w poz. 19 dla podstawy opodatkowania (kwota netto) oraz poz. 20 dla podatku VAT – kwota podatku wg stawki 23%.

8. ODPŁATNE UDOSTĘPNIANIE OBIEKTÓW SPORTOWYCH- PKWiU 93.11.10.0

Opis transakcji

Jednostka odpłatnie udostępnia obiekty sportowe podmiotom gospodarczym i osobom fizycznym zgodnie z charakterem tego obiektu, tj. do wykonywania przez korzystających działalności sportowej lub rekreacyjnej w tym również na zasadzie wykupu biletu.

Kwalifikacja dla podatku VAT

Świadczenie usług na terytorium kraju art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy VAT – za rozliczenie podatku odpowiada **Gmina.**

Obowiązek podatkowy

Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą wystawienia faktury, jednak nie później, niż moment upływu terminu płatności, a w przypadku, gdy nie ma obowiązku wystawienia faktury i faktycznie faktura nie jest wystawiana – moment upływu terminu płatności (art. 19a ust. 5 pkt 4 lit. b) ustawy VAT).

WAŻNE

Momentu powstania obowiązku podatkowego w odniesieniu do tej transakcji opisanej w procedurze, nie zmienia fakt otrzymania całości lub części zapłaty przed wykonaniem usługi (o ile nie zostanie wystawiona faktura na dokonaną wpłatę).

Dokumentowanie usługi

Obowiązkowa faktura, gdy sprzedaż usługi wykonywana jest na rzecz podatnika lub osoby prawnej niebędącej podatnikiem.

W przypadku wykonanie tej usługi na rzecz osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej lub rolnika ryczałtowego – nie ma obowiązku wystawienia faktury.

Kasa fiskalna

Co do zasady istnieje obowiązek ewidencjonowania sprzedaży na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej oraz rolnika ryczałtowego.

Obowiązek ten nie wystąpi, jeśli Jednostka jest uprawniona do skorzystania z jednego ze zwolnień przedmiotowych, określonych w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 4 listopada 2014 r. w sprawie zwolnień od obowiązku prowadzenia ewidencji przy zastosowaniu kas rejestrujących (Dz.U. z 2014, poz. 1544, ze zm.), tj.:

1) w poz. 26 załącznika do ww. rozporządzenia, zwalniające z obowiązku ewidencjonowania wynajem i usługi zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKWiU ex 68.20.1) – ma ono jednak zastosowanie wyłącznie jeśli świadczenie usług w całości zostało udokumentowane fakturą (jego zastosowanie wymagałoby więc wystawiania przez Jednostkę faktur, pomimo braku takiego obowiązku), lub

2) w pkt 38 ww. rozporządzenia, jeśli zapłata zostanie w całości dokonana za pośrednictwem poczty, banku lub SKOK na rachunek bankowy **Gminy,** o ile z ewidencji i dowodów dokumentujących zapłatę jednoznacznie wynika, jakiej konkretnie czynności dotyczyła.

Jeśli nie ma możliwości skorzystania z żadnego ze zwolnień wymienionych w ww. rozporządzeniu, transakcje objęte niniejszą procedurą podlegają ewidencjonowaniu na kasie rejestrującej.

WAŻNE

Obowiązek rejestracji za pośrednictwem kas fiskalnych dotyczy **Gminy** – jako podatnika podatku VAT, jego jednostki budżetowe są traktowane jako punkty sprzedaży – dla nich również stosuje się zwolnienia przedmiotowe, wynikające z załącznika do ww. rozporządzenia.

Faktura – termin

Świadczenie usług na rzecz podatnika lub osoby prawnej niebędącej podatnikiem:

- nie później, niż w dniu upływu terminu płatności
- można wystawić wcześniej pod warunkiem, że faktura zawiera informację, jakiego okresu rozliczeniowego dotyczy.

Podstawa opodatkowania

Podstawą opodatkowania jest zapłata, którą Jednostka otrzymała lub ma otrzymać od usługobiorcy z tytułu wykonania usługi. Podstawa opodatkowania nie obejmuje kwoty podatku VAT.

Stawka podatku VAT

Tego rodzaju usługi, świadczone w powyżej opisanych warunkach, podlegają opodatkowaniu według stawki 8%.

Rejestr VAT

Rejestr sprzedaży opodatkowanej stawką 8%.

Deklaracja VAT

Deklaracja VAT-7 – świadczenie usług na terytorium kraju, opodatkowane według stawki 7% albo 8%- poz. 17 deklaracji dla podstawy opodatkowania – ujmujemy w kwocie netto oraz poz. 18 deklaracji VAT -7 dla kwoty podatku VAT.

WAŻNE

Z wyjaśnień do PKWiU wynika, że grupowanie 93.11.10.0 „Usługi związane z działalnością obiektów sportowych" obejmuje:

a) usługi związane z działalnością obiektów sportowych na otwartym powietrzu lub halowych obiektów sportowych takich jak: stadiony i areny sportowe, lodowiska, baseny, boiska sportowe, pola golfowe, tory do gry w kręgle, korty tenisowe, itp.,

b) usługi związane z działalnością torów wyścigowych dla samochodów, psów i koni ,

c) usługi związane zorganizowaniem i przeprowadzaniem imprez sportowych dla sportowców zawodowych lub amatorów z wykorzystaniem własnych, otwartych lub zamkniętych obiektów sportowych.

Gmina powinna rozważyć potwierdzenie ww. klasyfikacji statystycznej usług objętych niniejszą procedurą – czyli wystąpić do Urzędu Statystycznego o opinię w tej sprawie, a następnie z wnioskiem do Ministra Finansów o indywidualną interpretację .

9. WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI LUB ICH CZĘŚCI NA CELE MIESZKANIOWE

Opis transakcji

Wynajem lokali na cele mieszkaniowe, na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej – okresy rozliczeniowe

Jednostka świadczy usługi wynajmu lokali mieszkalnych, wykorzystywanych wyłącznie na cele mieszkaniowe.

Usługobiorcą jest osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej.

Z tego tytułu Jednostka pobiera ustalony w umowie czynsz, który jest rozliczany w okresach rozliczeniowych (nie dłuższych, niż rok). W umowie z kontrahentem jest ustalony termin płatności z tytułu ww. usług.

Oprócz zapłaty czynszu, najemca może być zobowiązany do zapłaty na rzecz Jednostki dodatkowo kosztów mediów związanych z wynajmowaną nieruchomością (energia elektryczna, energia cieplna, gaz, woda, odprowadzanie ścieków).

Kwalifikacja dla podatku VAT

Świadczenie usług na terytorium kraju (art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy VAT)– za rozliczenie odpowiada **Gmina.**

Obowiązek podatkowy

Moment upływu terminu płatności (jeśli jednak, pomimo braku takiego obowiązku, **Gmina** wystawi fakturę przed datą upływu terminu płatności, obowiązek podatkowy powstanie z chwilą wystawienia faktury)

Zaliczka

Zapłata całości lub części wynagrodzenia przed upływem okresu rozliczeniowego (tj. zaliczka, przedpłata itp.) nie powoduje powstania obowiązku podatkowego (o ile nie zostanie wystawiona faktura).

Dokumentowanie zaliczki

Nie dotyczy

Dokumentowanie usługi

Nie ma obowiązku wystawiania faktury – sprzedaż na rzecz osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Faktura – termin

Świadczenie usług na rzecz podatnika lub osoby prawnej niebędącej podatnikiem:

- nie później, niż w dniu upływu terminu płatności
- można wystawić wcześniej pod warunkiem, że faktura zawiera informację, jakiego okresu rozliczeniowego dotyczy.

Podstawa opodatkowania

Podstawę opodatkowania w przypadku usług najmu stanowi wszystko, co podatnik otrzymał lub ma otrzymać od nabywcy. Przy czym podstawa opodatkowania nie obejmuje kwoty podatku VAT – zatem stanowi kwotę netto. W przypadku sprzedaży zwolnionej z opodatkowania kwota netto jest równa kwocie brutto.

WAŻNE

W przypadku przenoszenia przez Jednostkę na najemcę dodatkowo kosztów mediów (energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, gazu itp.) należy dokonać oceny, czy są to świadczenia pomocnicze względem usług najmu (i stanowią element podstawy opodatkowania z tytułu tych usług, dzieląc ich kwalifikację VAT), czy też należy je dla celów VAT traktować jako świadczenia odrębne (podlegające właściwej dla nich kwalifikacji). W świetle orzecznictwa TSUE w sprawie C-42/14, kwestia ta co do zasady powinna być oceniana z uwzględnieniem całokształtu relacji łączących strony. W szczególności znaczenie mogą mieć takie okoliczności, jak możliwość samodzielnego wyboru przez najemcę dostawcy ww. mediów, czy koszty te podlegają zwrotowi w wysokości wynikającej jedynie z faktycznego zużycia przez danego najemcę, itd. Te kwestie są regulowane w umowach z najemcami.

Stawka VAT

Czynność zwolniona z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy VAT

Zwolnienie na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT, obejmuje „usługi w zakresie wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości o charakterze mieszkalnym lub części nieruchomości na własny rachunek, wyłącznie na cele mieszkaniowe).

Rejestr VAT

Rejestr sprzedaży zwolnionej z podatku VAT

Deklaracja VAT

VAT-7 – w pozycji dostawa towarów na terytorium kraju zwolniona z podatku VAT – w poz. 10 dla podstawy opodatkowania (kwota netto/brutto)

10. REFAKTUROWANIE KOSZTÓW MEDIÓW

Opis transakcji

Refakturowanie kosztów mediów (energia cieplna, energia elektryczna, gaz, woda, odprowadzanie ścieków) na rzecz podmiotów prowadzących działalność gospodarczą lub instytucji – w przypadkach, gdy koszty te nie są uwzględniane w podstawie opodatkowania usług najmu itp.

Jednostka we własnym imieniu nabywa energię cieplną, energię elektryczną, gaz, zimną wodę dostarczaną siecią wodociągową, usługi odprowadzania ścieków. Następnie kosztami tymi obciąża inny podmiot, będący faktycznym odbiorcą tego świadczenia.

Odbiorcą jest podatnik VAT lub osoba prawna niebędąca podatnikiem (klienci instytucjonalni).

Refakturowane koszty dotyczą nieruchomości (budynków lub ich części) wynajmowanych przez odbiorcę od Jednostki, przy czym koszty te **nie stanowią świadczenia pomocniczego względem usług najmu.**

W relacjach pomiędzy Jednostką i faktycznym odbiorcą mediów określony jest termin płatności refakturowanych kosztów.

Kwalifikacja dla podatku VAT

Dostawa towarów/ świadczenie usług na terenie kraju – za rozliczenie odpowiada **Gmina.**

Obowiązek podatkowy

Moment wystawienia faktury („refaktury"), jednak nie później, niż moment upływu terminu płatności.

Zaliczka

zapłata całości lub części wynagrodzenia przed upływem okresu rozliczeniowego (tj. zaliczka, przedpłata itp.) nie powoduje powstania obowiązku podatkowego.

Dokumentowanie

Fakturę należy wystawić:

- nie później, niż w dniu upływu terminu płatności
- można wystawić wcześniej po warunkiem, że faktura zawiera informację jakiego okresu rozliczeniowego dotyczy.

WAŻNE

Wystawienie faktury wcześniej niż upływ terminu płatności – powoduje powstanie obowiązku podatkowego z dniem wystawienia faktury

Podstawa opodatkowania

Podstawę opodatkowania w przypadku refakturowania mediów stanowi wszystko, co podatnik otrzymał lub ma otrzymać od nabywcy. Przy czym podstawa opodatkowania nie obejmuje kwoty podatku VAT – zatem stanowi kwotę netto.

Stawka VAT

23% - dostawa energii cieplnej, energii elektrycznej, gazu;