

## **Zniesienie współwłasności nieruchomości nie stanowi dostawy towarów**

kategoria: Podatki > VAT

Dodano: 2011-09-12, 14:00

Autor: Mikołaj Bokowy, Tax Consultant w Dziale Doradztwa Podatkowego kancelarii Domański Zakrzewski Palinka Sp.k

Zgodnie z wyrokiem WSA we Wrocławiu (sygn. akt I SA/Wr 1400/10) udział we współwłasności nieruchomości nie jest towarem, a więc jego przekazanie nie może stanowić dostawy towarów opodatkowanej VAT.

Co prawda powyższy wyrok dotyczył opodatkowania VAT zniesienia współwłasności nieruchomości bez dokonywania dopłat, lecz sąd nie zajął pełnego stanowiska w tym zakresie, gdyż w jego ocenie, organ podatkowy powinien najpierw przeanalizować konsekwencje podatkowe uznania przekazania udziału we współwłasności nieruchomości za świadczenie usług. Niemniej jednak tak sformułowana opinia wskazuje, że zdaniem sądu, zniesienie współwłasności może kreować czynność opodatkowaną VAT.

W ocenie sądu, udziału we współwłasności nieruchomości nie można uznać za towar. Wynika to przede wszystkim z faktu, iż udział we współwłasności nie wiąże się z udziałem w konkretnej, fizycznej części nieruchomości, ale jest pojęciem abstrakcyjnym związanym z pewnym prawem do rzeczy. Udział we własności daje prawo do każdej fizycznej części rzeczy, co przejawia się np. w tym, iż każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do korzystania z całej nieruchomości. Na potwierdzenie powyższego stanowiska, sąd przywołał orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazujące na niematerialny charakter udziału.

Ponadto, za taką interpretacją, w ocenie sądu, przemawia to, iż ustawodawca nie skorzystał z możliwości uznania udziału we współwłasności za towar, na co pozawała Dyrektywa VAT, tak jak to uczynił np. w odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu czy prawa użytkowania wieczystego.

Powyższy wyrok potwierdza, iż w orzecznictwie sądów administracyjnych zaczyna się wyraźnie kształtować linia orzecznicza, zgodnie z którą udział we współwłasności nie stanowi towaru. Nie sposób się nie zgodzić z argumentami prezentowanymi przez sąd, jednak w pewnych przypadkach uznanie dostawy udziału we współwłasności nieruchomości za świadczenie usług może w nieuzasadniony sposób pogorszać sytuację niektórych podatników (np. poprzez brak możliwości skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania VAT).