

## **Nieruchomość jako ZCP i aktywa**

Co do zasady, transakcja zbycia nieruchomości podlega zwolnieniu z opodatkowania VAT (art. 43 ust. 1 pkt 9 – 10a ustawy o VAT). Odmienna sytuacja dotyczy tych transakcji, w których nieruchomość zostanie potraktowana jako zorganizowana część przedsiębiorstwa. Z tego powodu przedsiębiorcy powinni wnikliwie analizować każdą sprzedaż tego typu, aby wybrać najbardziej korzystną formę rozliczenia. Nie zawsze bowiem opodatkowanie nieruchomości podatkiem VAT będzie niekorzystne.

### **Zorganizowana część przedsiębiorstwa**

ZCP – czyli zorganizowana część przedsiębiorstwa – to zgodnie z art. 2 pkt 27e ustawy o VAT organizacyjnie, funkcjonalnie i finansowo wyodrębniony w istniejącym przedsiębiorstwie zespół składników materialnych oraz niematerialnych (w tym zobowiązania) przeznaczony do realizacji określonych zadań gospodarczych, który zarazem mógłby stanowić niezależne przedsiębiorstwo samodzielnie realizujące te zadania. Niestety pomimo powyżej wskazanej regulacji podatnicy wciąż mają problemy z odpowiednią klasyfikacją nieruchomości. Wynika to z faktu, że te same przesłanki potrafią być różnie interpretowane przez organy podatkowe oraz sądy administracyjne.

### **Różne podejścia**

Organy podatkowe na ogół dość formalistycznie podchodzą do pojęcia ZCP, wskazując, m.in. na konieczność przeniesienia na zbywcę zobowiązań oraz umów z pracownikami, dokonanie wydzielenia organizacyjnego na podstawie regulaminu lub statutu. Podkreślają one decydujące znaczenie wydzielenia funkcjonalnego, tj. możliwość kontynuacji dotychczasowej działalności zbywcy bez ponoszenia przez nabywcę jakichkolwiek dodatkowych nakładów.

Z drugiej strony nierzadkie były przypadki, w których organy podatkowe uznawały, że transakcja zbycia nieruchomości komercyjnej, np. centrum handlowego, biurowca przeznaczonego na wynajem czy stacji paliw, pierwotnie zaklasyfikowana przez strony jako sprzedaż nieruchomości, stanowi transakcję zbycia ZCP. W konsekwencji niemożliwe było zastosowanie na podstawie art. 43 ust. 10 ustawy o VAT 23% stawki VAT z prawem do odliczenia kwoty podatku naliczonego przez nabywcę. Błędna klasyfikacja powoduje natomiast obowiązek złożenia korekty i opłacenia należnego podatku od czynności cywilnoprawnych z odsetkami.

### **Stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego**

Na pomoc podatnikom ruszył NSA, który w wydanych przez siebie wyrokach (z 26 stycznia 2018 r., sygn. I FSK 1127/17, z 30 listopada 2017 r., sygn. I FSK 418/16 oraz z 24 listopada 2016 r. sygn. I FSK 1316/15) jednoznacznie stwierdził, że nieruchomości budynkowe, takie jak, np. lokale w galerii handlowej, same w sobie nie stanowią całości zdolnej do prowadzenia samodzielnej działalności gospodarczej.

Niemniej, kwestia klasyfikacji zbioru aktywów obejmujących, m.in. nieruchomości jako ZCP, nadal pozostaje uzależniona od oceny całości okoliczności występujących w konkretnym przypadku. Dlatego przed przystąpieniem do finalizacji transakcji należy szczegółowo przeanalizować spełnienie przesłanek, o których mowa w art. 2 pkt 27e ustawy o VAT.