



**DYREKTOR
KRAJOWEJ INFORMACJI SKARBOWEJ**

Płock, 03 kwietnia 2025 roku

UNP: 2569913

Sprawa: wniosek o wydanie interpretacji
indywidualnej – podatek od towarów i usług
Data wpływu: 21 lutego 2025 r.
Znak pisma: 0114-KDIP1-1.4012.135.2025.2.AWY
Kontakt: tel. +48 24 361 62 63

**Agencja Rozwoju Regionalnego
„AGROREG” Spółka Akcyjna
w Nowej Rudzie**
ul. Kłodzka 27
57-402 Nowa Ruda
NIP: 8850003029
adres ePUAP: /AGROREG_SA/SkrytkaESP

Interpretacja indywidualna – stanowisko w części nieprawidłowe/w części prawidłowe

Szanowni Państwo,

stwierdzam, że Państwa stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego zdarzenia przyszłego w podatku od towarów i usług w zakresie:

- możliwości zastosowania zwolnienia od podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 lub pkt 10a ustawy dla sprzedaży niezabudowanych działek nr 334/14, 334/15 i 334/25 – jest **nieprawidłowe**,
- możliwości zastosowania zwolnienia od podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 lub pkt 10a ustawy dla sprzedaży zabudowanych działek nr 334/22 i 334/24 – jest **prawidłowe**.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

21 lutego 2025 r. wpłynął Państwa wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy ustalenia, czy sprzedaż nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne nr 334/14, 334/15, 334/18, 334/19, 334/20, 334/21, 334/22, 334/24, 334/25 i 334/23 będzie opodatkowana podatkiem VAT według stawki 23%, czy też istnieje możliwość zastosowania zwolnienia od podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 lub pkt 10a ustawy.

Uzupełnili go Państwo – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 14 marca 2025 r.



Krajowa Administracja
Skarbowa

Krajowa Informacja Skarbowa, ul. Warszawska 5, 43-300 Bielsko-Biała | www.kis.gov.pl
tel.: +48 33 472 79 00 | tel. delegatury: +48 24 361 62 63 | e-mail: kancelaria.kis@mf.gov.pl
ePUAP: /KIS/SkrytkaESP lub /KIS/wnioski | AE:PL-95202-60557-SAHRI-25
NIP: 547 21 69 306 | REGON: 366063511

Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

Przedmiotem planowanej transakcji jest sprzedaż nieruchomości położonej w Nowej Rudzie przy ulicy Armii Krajowej 15, obejmującej następujące działki ewidencyjne: 334/14, 334/15, 334/18, 334/19, 334/20, 334/21, 334/22, 334/24, 334/25 o łącznej powierzchni 1625 m² oraz działkę nr 334/23 o powierzchni 672 m². Nieruchomość ta jest wykorzystywana na cele komercyjne i znajduje się na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Planowana sprzedaż odbędzie się w formie przetargu ofertowego, zgodnie z regulaminem sprzedaży nieruchomości obowiązującym w ARR „AGROREG” S.A.

Uzupełnienie opisu zdarzenia przyszłego

W nadesłanym uzupełnieniu do wniosku wskazali Państwo, odnosząc się odrębnie do każdej ze sprzedawanych działek:

1. działka nr 334/14 - data nabycia 2 listopada 1998 r., tytuł prawny Akt Notarialny Repertorium A nr 5788/98 z 2 listopada 1998 r. - umowa przeniesienia własności wkład niepieniężny - aport, emisja akcji serii C. Działka niezabudowana, objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów dla istniejącej w przewadze śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług centrotwórczych. Nie była i nie jest wykorzystywana do czynności wyłącznie zwolnionych od podatku VAT w całym okresie posiadania. Ze względu na odległy czas od dnia przeniesienia własności Spółka nie jest w posiadaniu dokumentów księgowych potwierdzających transakcję opodatkowaną podatkiem VAT.
2. działka nr 334/15 - data nabycia 2 listopada 1998 r., tytuł prawny Akt Notarialny Repertorium A nr 5788/98 z 2 listopada 1998 r. - umowa przeniesienia własności wkład niepieniężny - aport, emisja akcji serii C. Działka niezabudowana, objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów dla istniejącej w przewadze śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług centrotwórczych. Nie była i nie jest wykorzystywana do czynności wyłącznie zwolnionych od podatku VAT w całym okresie posiadania. Ze względu na odległy czas od dnia przeniesienia własności Spółka nie jest w posiadaniu dokumentów księgowych potwierdzających transakcję opodatkowaną podatkiem VAT.
3. działka nr 334/18 - data nabycia 2 listopada 1998 r., tytuł prawny Akt Notarialny Repertorium A nr 5788/98 z 2 listopada 1998 r. - umowa przeniesienia własności wkład niepieniężny - aport, emisja akcji serii C. Działka została zabudowana przez dzierżawcę garażem oddanym do użytkowania w 1999 r. Nie była i nie jest wykorzystywana do czynności wyłącznie zwolnionych od podatku VAT w całym okresie posiadania. Ze względu na odległy czas od dnia przeniesienia własności Spółka nie jest w posiadaniu dokumentów księgowych potwierdzających transakcję opodatkowaną podatkiem VAT.
4. działka nr 334/19 - data nabycia 2 listopada 1998 r., tytuł prawny Akt Notarialny Repertorium A

nr 5788/98 z 2 listopada 1998 r. - umowa przeniesienia własności wkład niepieniężny - aport, emisja akcji serii C. Działka zabudowana przez dzierżawcę garażem oddanym do użytkowania w 1999 r. Nie była i nie jest wykorzystywana do czynności wyłącznie zwolnionych od podatku VAT w całym okresie posiadania. Ze względu na odległy czas od dnia przeniesienia własności Spółka nie jest w posiadaniu dokumentów księgowych potwierdzających transakcję opodatkowaną podatkiem VAT.

5. działka nr 334/20 - data nabycia 2 listopada 1998 r., tytuł prawny Akt Notarialny Repertorium A nr 5788/98 z 2 listopada 1998 r. - umowa przeniesienia własności wkład niepieniężny - aport, emisja akcji serii C. Działka zabudowana przez dzierżawcę garażem oddanym do użytkowania w 1999 r. Nie była i nie jest wykorzystywana do czynności wyłącznie zwolnionych od podatku VAT w całym okresie posiadania. Ze względu na odległy czas od dnia przeniesienia własności Spółka nie jest w posiadaniu dokumentów księgowych potwierdzających transakcję opodatkowaną podatkiem VAT.
6. działka nr 334/21 - data nabycia 2 listopada 1998 r., tytuł prawny Akt Notarialny Repertorium A nr 5788/98 z 2 listopada 1998 r. - umowa przeniesienia własności wkład niepieniężny - aport, emisja akcji serii C. Działka zabudowana przez dzierżawcę garażem oddanym do użytkowania w 1999 r. Nie była i nie jest wykorzystywana do czynności wyłącznie zwolnionych od podatku VAT w całym okresie ich posiadania. Ze względu na odległy czas od dnia przeniesienia własności Spółka nie jest w posiadaniu dokumentów księgowych potwierdzających transakcję opodatkowaną podatkiem VAT.
7. działka nr 334/22 - data nabycia 2 listopada 1998 r., tytuł prawny Akt Notarialny Repertorium A nr 5788/98 z 2 listopada 1998 r. - umowa przeniesienia własności wkład niepieniężny - aport, emisja akcji serii C. W chwili nabycia była zabudowana - budynek, oddany do użytkowania w 1998 r. Pomieszczenia znajdujące się w budynku przeznaczone pod działalność komercyjną (wynajem), opodatkowaną podatkiem VAT. W ciągu ostatnich 2 lat przed planowaną sprzedażą nie poniesiono wydatków na ulepszenie stanowiących co najmniej 30% wartości początkowej budynku. Ze względu na odległy czas od dnia przeniesienia własności Spółka nie jest w posiadaniu dokumentów księgowych potwierdzających transakcję opodatkowaną podatkiem VAT.
8. działka nr 334/24 - data nabycia 2 listopada 1998 r., tytuł prawny Akt Notarialny Repertorium A nr 5788/98 z 2 listopada 1998 r. - umowa przeniesienia własności wkład niepieniężny - aport, emisja akcji serii C. W chwili nabycia była zabudowana - budynki, oddane do użytkowania w 1998 r. Pomieszczenia znajdujące się w budynku przeznaczone pod działalność komercyjną (wynajem), opodatkowaną podatkiem VAT. W ciągu ostatnich 2 lat przed planowaną sprzedażą nie poniesiono wydatków na ulepszenie stanowiących co najmniej 30% wartości początkowej budynku. Ze względu na odległy czas od dnia przeniesienia własności Spółka nie jest w posiadaniu dokumentów księgowych potwierdzających transakcję opodatkowaną podatkiem VAT.
9. działka nr 334/25 - data nabycia 2 listopada 1998 r., tytuł prawny Akt Notarialny Repertorium A nr 5788/98 z 2 listopada 1998 r. - umowa przeniesienia własności wkład niepieniężny - aport,

emisja akcji serii C. Działka niezabudowana, objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów dla istniejącej w przewodzie śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług centrotwórczych. Nie była i nie jest wykorzystywana do czynności wyłącznie zwolnionych od podatku VAT w całym okresie ich posiadania. Ze względu na odległy czas od dnia przeniesienia własności Spółka nie jest w posiadaniu dokumentów księgowych potwierdzających transakcję opodatkowaną podatkiem VAT.

10. działka nr 334/23 - data nabycia 2 listopada 1998 r., tytuł prawny Akt Notarialny Repertorium A nr 5788/98 z 2 listopada 1998 r. - umowa przeniesienia własności wkład niepieniężny - aport, emisja akcji serii C, droga. Ze względu na odległy czas od dnia przeniesienia własności Spółka nie jest w posiadaniu dokumentów księgowych potwierdzających transakcję opodatkowaną podatkiem VAT.

Pytanie

Czy planowana sprzedaż opisanej powyżej nieruchomości podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług (VAT) według stawki 23%, czy może istnieje możliwość skorzystania ze zwolnienia od podatku na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 lub pkt 10a ustawy o podatku od towarów i usług (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 361) (zwana dalej: ustawą o VAT)?

Państwa stanowisko w sprawie

Wnioskodawca stoi na stanowisku, że sprzedaż przedmiotowej nieruchomości nie powinna być opodatkowana podstawową stawką VAT w wysokości 23%, ponieważ nieruchomość jest wykorzystywana na cele komercyjne i wynajmowana na podstawie umów cywilnoprawnych. Wnioskodawca nie korzystał dotychczas z prawa do zwolnienia od VAT dla tej nieruchomości.

Jednocześnie wnioskodawca prosi o potwierdzenie, czy ewentualnie mogą być spełnione przesłanki do skorzystania ze zwolnienia z VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 lub 10a ustawy o VAT.

W odniesieniu do art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT, wnioskodawca pragnie uzyskać potwierdzenie, czy może skorzystać ze zwolnienia, jeśli spełnione zostaną poniższe warunki:

1. Nieruchomość nie jest sprzedawana w ramach pierwszego zasiedlenia ani w okresie krótszym niż dwa lata od tego zasiedlenia. Pierwsze zasiedlenie, zgodnie z definicją ustawową, oznacza oddanie nieruchomości do użytkowania w ramach czynności podlegającej opodatkowaniu, np. wynajmu lub sprzedaży.
2. W przypadku, gdy nieruchomość podlegała znaczącym ulepszeniom przekraczającym 30% jej wartości początkowej, musi minąć co najmniej dwa lata od momentu zakończenia tych ulepszeń oraz jej wykorzystywania w ramach czynności opodatkowanych.

Wziąwszy pod uwagę powyższe warunki, wnioskodawca prosi o wyjaśnienie, czy dane dotyczące użytkowania i ulepszeń nieruchomości pozwalają na skorzystanie z omawianego zwolnienia.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawili Państwo we wniosku w zakresie:

- możliwości zastosowania zwolnienia od podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 lub pkt 10a ustawy dla sprzedaży niezabudowanych działek nr 334/14, 334/15 i 334/25 – jest **nieprawidłowe**,
- możliwości zastosowania zwolnienia od podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 lub pkt 10a ustawy dla sprzedaży zabudowanych działek nr 334/22 i 334/24 – jest **prawidłowe**.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 361 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”:

Opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług (...) podlegają odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju.

Stosownie do art. 7 ust. 1 ustawy:

Przez dostawę towarów, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1, rozumie się przeniesienie prawa do rozporządzania towarami jak właściciel (...).

Na podstawie art. 2 pkt 6 ustawy:

Ilekoć w dalszych przepisach jest mowa o towarach - rozumie się przez to rzeczy oraz ich części, a także wszelkie postacie energii.

Zgodnie z art. 2 pkt 22 ustawy:

Ilekoć w dalszych przepisach jest mowa o sprzedaży - rozumie się przez to odpłatną dostawę towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju, eksport towarów oraz wewnątrzwspólnotową dostawę towarów.

Na podstawie definicji zawartej w art. 2 pkt 6 ustawy, zbycie nieruchomości traktowane jest jako czynność odpłatnej dostawy towarów, o której stanowi art. 7 ust. 1 ustawy, podlegającej opodatkowaniu na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy.

Nie każda czynność stanowiąca dostawę towarów w rozumieniu art. 7 ust. 1 ustawy podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług. Aby dana czynność – stanowiąca dostawę towarów lub świadczenie usług w rozumieniu ustawy – była opodatkowana tym podatkiem musi być wykonana przez podmiot, który w związku z jej wykonaniem jest podatnikiem podatku od towarów i usług. Istotnym dla określenia, że w odniesieniu do konkretnej dostawy, mamy do czynienia z podatnikiem podatku VAT jest stwierdzenie, że prowadzi on działalność gospodarczą w rozumieniu przepisów ustawy.

Na mocy art. 15 ust. 1 ustawy:

Podatnikami są osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne, wykonujące samodzielnie działalność gospodarczą, o której mowa w ust. 2, bez względu na cel lub rezultat takiej działalności.

Stosownie do art. 15 ust. 2 ustawy:

Działalność gospodarcza obejmuje wszelką działalność producentów, handlowców lub usługodawców, w tym podmiotów pozyskujących zasoby naturalne oraz rolników, a także działalność osób wykonujących

wolne zawody. Działalność gospodarcza obejmuje w szczególności czynności polegające na wykorzystywaniu towarów lub wartości niematerialnych i prawnych w sposób ciągły dla celów zarobkowych.

Z opisu sprawy wynika, że planują Państwo sprzedaż nieruchomości składającej się z działek nr 334/14, 334/15, 334/18, 334/19, 334/20, 334/21, 334/22, 334/24, 334/25 o łącznej powierzchni 1625 m² oraz działki nr 334/23 o powierzchni 672 m². Nieruchomość ta jest wykorzystywana na cele komercyjne.

Zgodnie z Państwa wskazaniem, powyższe działki nabyli Państwo 2 listopada 1998 r. na mocy Aktu notarialnego – umowa przeniesienia własności wkład niepieniężny – aport. Ze względu na odległy czas od dnia przeniesienia własności, nie są Państwo w posiadaniu dokumentów księgowych potwierdzających transakcję opodatkowaną podatkiem VAT.

Działki nr 334/14, 334/15 i 334/25 są działkami niezabudowanymi i są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów dla istniejącej w przewadze śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług centrotwórczych.

Działki nr 334/22 i 334/24 były w chwili nabycia zabudowane budynkami oddanymi do użytkowania w 1998 r. W ciągu ostatnich 2 lat przed planowaną sprzedażą nie ponieśli Państwo wydatków na ulepszenie stanowiących co najmniej 30% wartości początkowej ww. budynków.

Państwa wątpliwości dotyczą między innymi ustalenia, czy sprzedaż nieruchomości składającej się z ww. działek będzie opodatkowana podatkiem od towarów i usług, czy też będzie mogła korzystać ze zwolnienia od tego podatku na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 lub pkt 10a ustawy.

Jak wynika z wniosku, sprzedawana nieruchomość stanowi mienie spółki akcyjnej. Majątek spółki kapitałowej zawsze będzie wykazywał bezpośredni związek z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą jako nabyty na skutek świadomego działania organów spółki w okresie jej istnienia i właśnie z zamiarem wykorzystania go do prowadzenia działalności gospodarczej spółki. Zgodnie z Państwa wskazaniem, wykorzystywali Państwo nieruchomość na cele komercyjne.

Zatem w opisaney sytuacji sprzedaż przedmiotowej nieruchomości będzie następować w ramach działalności gospodarczej, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, a Państwo w odniesieniu do tej transakcji wystąpią w charakterze podatnika w rozumieniu art. 15 ust. 1 ustawy.

Tym samym, sprzedaż przez Państwa ww. nieruchomości będzie stanowić dostawę towarów, o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy, podlegającą opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy.

Wykonywana czynność, która podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, może korzystać ze zwolnienia od tego podatku albo może być opodatkowana tym podatkiem.

Zastosowanie zwolnienia od podatku, jako odstępstwo od zasady powszechności i równości opodatkowania, możliwe jest jedynie w przypadku wykonywania czynności ściśle określonych w ustawie oraz w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie jej upoważnienia. Zakres i zasady

zwolnienia od podatku od towarów i usług dostawy towarów lub świadczenia usług zostały określone m.in. w art. 43 ustawy.

Kwestię zwolnienia dostawy niezabudowanych gruntów reguluje art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy, zgodnie z którym:

Zwalnia się od podatku dostawę terenów niezabudowanych innych niż tereny budowlane.

Stosownie do art. 2 pkt 33 ustawy:

Ilekoć w dalszych przepisach jest mowa o terenach budowlanych - rozumie się przez to grunty przeznaczone pod zabudowę zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku takiego planu - zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zwolnienie od podatku, o którym mowa w art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy, obejmuje zbycie nieruchomości niezabudowanych (gruntów) wyłącznie w sytuacji, gdy nie są one przeznaczone pod zabudowę. Elementem, który determinuje możliwość skorzystania z ww. zwolnienia od podatku VAT przy zbyciu gruntów jest przeznaczenie gruntu na cele inne niż budowlane. O tym, że dany teren jest terenem budowlanym przesądzają zapisy w planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy.

Stosownie do wyroku Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z 28 marca 1996 r. w sprawie C-468/93 Gemeente Emmen – „teren budowlany” oznacza każdy nieuzbrojony lub uzbrojony teren uznany przez państwa członkowskie za teren z przeznaczeniem pod zabudowę. Zatem, także w świetle orzeczeń Trybunału Sprawiedliwości, za teren budowlany uznać można jedynie taki, który regulacjami prawa krajowego został przeznaczony pod zabudowę.

Z kolei dla sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami, budowlami lub ich częściami ustawodawca przewidział możliwość zwolnienia od podatku w oparciu o przepis art. 43 ust. 1 pkt 10 i art. 43 ust. 1 pkt 10a ustawy.

Stosownie do treści art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy:

Zwalnia się od podatku dostawę budynków, budowli lub ich części, z wyjątkiem gdy:

- a) dostawa jest dokonywana w ramach pierwszego zasiedlenia lub przed nim,
- b) pomiędzy pierwszym zasiedleniem a dostawą budynku, budowli lub ich części upłynął okres krótszy niż 2 lata.

Jak wynika z powyższych uregulowań, zwolnienie wynikające z art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy stosuje się w odniesieniu do dostawy całości lub części budynków, budowli, jeżeli w stosunku do nich powstało pierwsze zasiedlenie, przy czym okres pomiędzy pierwszym zasiedleniem, a dostawą nie jest krótszy niż 2 lata. Wykluczenie z tego zwolnienia następuje w sytuacjach, gdy dostawa jest dokonywana w ramach pierwszego zasiedlenia lub przed nim oraz w sytuacji, gdy od momentu pierwszego zasiedlenia do chwili sprzedaży nie minęły co najmniej 2 lata.

Zatem dla ustalenia zasad opodatkowania dostawy budynków, budowli lub ich części kluczowym jest ustalenie, kiedy nastąpiło pierwsze zasiedlenie i jaki upłynął okres od tego momentu.

Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy:

Ilekoć w dalszych przepisach jest mowa o pierwszym zasiedleniu rozumie się przez to oddanie do użytkowania pierwszemu nabywcy lub użytkownikowi lub rozpoczęcie użytkowania na potrzeby własne budynków, budowli lub ich części, po ich:

- a) wybudowaniu lub
- b) ulepszeniu, jeżeli wydatki poniesione na ulepszenie, w rozumieniu przepisów o podatku dochodowym, stanowiły co najmniej 30% wartości początkowej.

Pierwszym zasiedleniem jest pierwsze zajęcie budynku, budowli lub ich części do używania. Zatem, aby można było mówić o pierwszym zasiedleniu, musi dojść do zajęcia budynku, budowli lub ich części, ich używania, w tym na potrzeby własne. Pierwsze zasiedlenie budynku, budowli lub ich części ma więc miejsce zarówno w sytuacji, w której po wybudowaniu budynek, budowlę lub ich części oddano w najem, jak i w przypadku wykorzystywania budynku, budowli lub ich części na potrzeby własnej działalności gospodarczej podatnika czy też potrzeby własne osoby fizycznej – bowiem w obydwu przypadkach dochodzi do korzystania z budynku, budowli lub ich części.

W przypadku nieruchomości niespełniających przesłanek do zwolnienia od podatku na podstawie powołanego wyżej przepisu art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy, ustawodawca umożliwia podatnikom – po spełnieniu określonych warunków – skorzystanie ze zwolnienia wskazanego w pkt 10a tego przepisu.

W myśl art. 43 ust. 1 pkt 10a ustawy:

Zwalnia się od podatku dostawę budynków, budowli lub ich części nieobjętą zwolnieniem, o którym mowa w pkt 10, pod warunkiem, że:

- a) w stosunku do tych obiektów nie przysługiwało dokonującemu ich dostawy prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego,
- b) dokonujący ich dostawy nie ponosił wydatków na ich ulepszenie, w stosunku do których miał prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego, a jeżeli ponosił takie wydatki, to były one niższe niż 30% wartości początkowej tych obiektów.

Z powołanych wyżej przepisów wynika, że jeżeli dostawa budynków, budowli lub ich części będzie mogła korzystać ze zwolnienia z art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy, wówczas badanie przesłanek wynikających z przepisu art. 43 ust. 1 pkt 10a stanie się bezzasadne.

W tym miejscu należy wskazać, że dla dostawy nieruchomości, które nie spełniają przesłanek do objęcia ich zwolnieniem od podatku na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 9, pkt 10 lub pkt 10a ustawy, ustawodawca przewidział możliwość zastosowania zwolnienia od podatku na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 2 ustawy.

Stosownie do art. 43 ust. 1 pkt 2 ustawy:

Zwalnia się od podatku dostawę towarów wykorzystywanych wyłącznie na cele działalności zwolnionej od podatku, jeżeli z tytułu nabycia, importu lub wytworzenia tych towarów nie przysługiwało dokonującemu ich dostawy prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego

Dla zastosowania zwolnienia od podatku VAT, o którym mowa w art. 43 ust. 1 pkt 2 ustawy, dla dostawy towarów (w tym nieruchomości), spełnione muszą być łącznie dwa warunki wskazane w tym przepisie, tj.:

- towary od momentu ich nabycia do momentu ich zbycia muszą służyć wyłącznie działalności zwolnionej, w żadnym momencie ich posiadania nie można zmienić ich przeznaczenia oraz sposobu wykorzystywania,
- brak prawa do odliczenia podatku VAT naliczonego przy nabyciu (importie, wytworzeniu) tych towarów.

Niespełnienie jednego z powyższych warunków daje podstawę do wyłączenia dostawy towarów ze zwolnienia od podatku VAT przewidzianego w ww. art. 43 ust. 1 pkt 2 ustawy.

Kwestię opodatkowania dostawy gruntu, na którym posadowione zostały budynki lub budowle rozstrzyga art. 29a ust. 8 ustawy, w myśl którego:

W przypadku dostawy budynków lub budowli trwale z gruntem związanych albo części takich budynków lub budowli z podstawy opodatkowania nie wyodrębnia się wartości gruntu.

Co do zasady zatem, grunt będący przedmiotem dostawy podlega opodatkowaniu według takiej stawki podatku od towarów i usług, jaką opodatkowane są budynki, budowle lub ich części na nim posadowione. Oznacza to, że grunt dzieli w VAT los podatkowy obiektów, które się na nim znajdują. Zatem w sytuacji, kiedy budynki, budowle lub ich części korzystają ze zwolnienia od podatku VAT, również sprzedaż gruntu korzysta ze zwolnienia od podatku VAT.

Wskazali Państwo, że działki nr 334/14, 334/15 i 334/25 są niezabudowane i są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów dla istniejącej w przewadze śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług centrotwórczych.

Do sprzedaży ww. działek niezabudowanych nie znajdą zastosowania powołane przez Państwa przepisy art. 43 ust. 1 pkt 10 oraz pkt 10a ustawy, ponieważ dostawa budynków i budowli lub ich części nie będzie miała miejsca.

Dostawa niezabudowanych działek nr 334/14, 334/15 i 334/25 nie będzie również objęta zwolnieniem od podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy, ponieważ działki te stanowią tereny budowlane zdefiniowane w art. 2 pkt 33 ustawy.

Skoro nie zaistniały przesłanki umożliwiające zastosowanie zwolnienia z art. 43 ust. 1 pkt 9, 10 i 10a ustawy, należy przeanalizować możliwość zwolnienia dostawy działek niezabudowanych w oparciu o art. 43 ust. 1 pkt 2 ustawy.

Jak wskazali Państwo w opisie sprawy, działki niezabudowane nr 334/14, 334/15 i 334/25 nie były i nie są wykorzystywane do czynności wyłącznie zwolnionych od podatku VAT w całym okresie ich posiadania. Zatem, w sprawie nie będzie miało miejsca zwolnienie z opodatkowania na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 2 ustawy, ponieważ nie został spełniony jeden z warunków przedstawiony w tym przepisie.

Z powyższego wynika, że sprzedaż przez Państwa niezabudowanych działek nr 334/14, 334/15 i 334/25 będzie stanowiła czynność podlegającą opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 7 ust. 1 ustawy, która nie będzie korzystała ze zwolnienia od podatku na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 9 lub pkt 2 ustawy.

W konsekwencji, sprzedaż przez Państwa niezabudowanych działek nr 334/14, 334/15 i 334/25 powinna zostać opodatkowana właściwą dla przedmiotu sprzedaży stawką podatku VAT.

Tym samym Państwa stanowisko w części dotyczącej możliwości zastosowania zwolnienia od podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 lub 10a ustawy dla sprzedaży niezabudowanych działek nr 334/14, 334/15 i 334/25, uznaję za **nieprawidłowe**.

Natomiast odnosząc się do kwestii opodatkowania podatkiem VAT sprzedaży działek nr 334/22 i 334/24, należy wskazać, że – jak wynika z wniosku – działki te w chwili ich nabycia w 1998 r. były zabudowane budynkami oddanymi do użytkowania w 1998 r. Pomieszczenia znajdujące się w tych budynkach były przeznaczone pod działalność komercyjną (wynajem), opodatkowaną podatkiem VAT. W ciągu ostatnich 2 lat przed planowaną sprzedażą nie ponosili Państwo wydatków na ulepszenie, stanowiących co najmniej 30% wartości początkowej ww. budynków.

Z powyższych informacji wynika, że pomiędzy pierwszym zasiedleniem budynków znajdujących się na działkach nr 334/22 i 334/24 a ich sprzedażą upłyne okres ponad 2 lat. Zatem dostawa ww. budynków będzie korzystała ze zwolnienia od podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy, gdyż spełnione zostaną warunki wynikające z tego przepisu. Odpowiednio zwolnieniem tym objęta będzie także dostawa gruntu, na których ww. budynki są posadowione, zgodnie z art. 29a ust. 8 ustawy.

W związku z tym, że planowana transakcja sprzedaży budynków położonych na działkach nr 334/22 i 334/24 będzie korzystała ze zwolnienia od podatku VAT zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy, dalsza analiza zwolnień ww. czynności - wynikająca z przepisów art. 43 ust. 1 pkt 10a lub pkt 2 ustawy jest bezzasadna.

Zatem sprzedaż zabudowanych działek nr 334/22 i 334/24 będzie mogła korzystać ze zwolnienia od podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy.

Tym samym, Państwa stanowisko w części odnoszącej się do możliwości zastosowania zwolnienia od podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy dla sprzedaży zabudowanych działek nr 334/22 i 334/24 uznaję za **prawidłowe**.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego, które Państwo przedstawili i stanu prawnego, który obowiązuje w dniu wydania interpretacji.

Interpretacja dotyczy wyłącznie kwestii zastosowania zwolnienia od podatku VAT dla sprzedaży niezabudowanych działek nr 334/14, 334/15 i 334/25 oraz zabudowanych działek nr 334/22 i 334/24. W zakresie stawki podatku VAT dla sprzedaży działek nr 334/14, 334/15 i 334/25 oraz w zakresie skutków podatkowych dostawy pozostałych działek mających być przedmiotem sprzedaży (tj. działek nr 334/18, 334/19, 334/20, 334/21 i 334/23) zostaną wydane odrębne rozstrzygnięcia.

Należy wskazać, że kwestia ustalenia wysokości stawki podatku od towarów i usług dla dostawy towarów lub świadczenia usług od dnia 1 lipca 2020 r. może być określona wyłącznie w ramach wydania wiążącej informacji stawkowej, o której mowa w art. 42a ustawy o VAT.

W sprawie będącej przedmiotem wniosku należy zwrócić również uwagę, że Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej wydając interpretację indywidualną opiera się wyłącznie na podanym przez wnioskodawcę opisie sprawy, zatem analiza załączników dołączonych do wniosku nie mieści się w ramach określonych w art. 14b § 1 ustawy Ordynacja podatkowa, zgodnie z którym:

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej, na wniosek zainteresowanego, wydaje, w jego indywidualnej sprawie, interpretację przepisów prawa podatkowego (interpretację indywidualną).

W związku z powyższym nie jestem uprawniony do oceny prawnej załączników dołączonych przez Państwa do wniosku.

Jednocześnie wskazuję, że interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy zdarzenie przyszłe sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywać się będzie ze zdarzeniem przyszłym podanym przez Państwa w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregośkolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona odpowiedź traci swoją aktualność.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli Państwa sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego i zastosują się Państwo do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

Przepisów art. 14k-14n Ordynacji podatkowej nie stosuje się, jeśli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej jest elementem czynności, które są przedmiotem decyzji wydanej:

 - 1) z zastosowaniem art. 119a;
 - 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
 - 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.
- Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:

Przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych.

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Mają Państwo prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, ul. Świętego Mikołaja 78/79, 50-126 Wrocław. Zasady zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 935 ze zm.; dalej jako „PPSA”).

Skargę do Sądu wnosi się za pośrednictwem Dyrektora KIS (art. 54 § 1 PPSA). Skargę należy wnieść w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia interpretacji indywidualnej (art. 53 § 1 PPSA):

- w formie papierowej, w dwóch egzemplarzach (oryginał i odpis) na adres: Krajowa Informacja Skarbowa, ul. Warszawska 5, 43-300 Bielsko-Biała (art. 47 § 1 PPSA), albo
- w formie dokumentu elektronicznego, w jednym egzemplarzu (bez odpisu), na adres Krajowej Informacji Skarbowej na platformie ePUAP: /KIS/wnioski albo /KIS/SkrytkaESP (art. 47 § 3 i art. 54 § 1a PPSA).

Skarga na interpretację indywidualną może opierać się wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną (art. 57a PPSA).

Podstawa prawna dla wydania interpretacji

Podstawą prawną dla wydania tej interpretacji jest art. 13 § 2a oraz art. 14b § 1 Ordynacji podatkowej.

Z wyrazami szacunku
z up. Dyrektora
Krajowej Informacji Skarbowej
Leszek Stępniewski
Zastępca Dyrektora
Krajowej Informacji Skarbowej
kierujący Delegaturą w Płocku

Pismo zostało utrwalone w postaci elektronicznej
i podpisane kwalifikowanym podpisem
elektronicznym.

Korespondencję otrzymują:

1. Adresat
2. Naczelnik Urzędu Skarbowego w Nowej Rudzie
3. Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu
4. aa